

GZ.: A14 – 048437/2017/0046

Bearbeiterin:
DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

13.03.2 Bebauungsplan
„Waldweg“, 2. Änderung
XIII.Bez., KG Gösting

Graz, 17. Oktober 2024

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Eigentümer:innen (BWST Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Bauen und Wohnen) des gesamten Planungsgebietes hat um Änderung des 13.03.1 Bebauungsplan „Waldweg“, 1. Änderung angesucht.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 10.879m² auf.

Der Urversion des Bebauungsplanes wurde 1999 vom Gemeinderat beschlossen und wurde am 5. November 1999 rechtswirksam. Angedacht war die Errichtung von 14 Ein- bis Zweifamilienhäusern, auf den einzelnen Parzellen. Es gab zwei Zufahrten zum Planungsgebiet und eine interne Ringerschließung. Die Parkierung war in Carports vorgesehen.

2017 wurde nach der Flächenwidmungsplanrevision der Bebauungsplan erstmals geändert. Aufgrund des rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz, gab es formale Widersprüche im Hinblick auf die Mindestbebauungsdichte im Planungsgebiet. Diese wurden durch die erste Änderung ausgeräumt. An der maximalen Bebauungsdichte gab es keine Änderungen.

Der jetzige Grundeigentümer, hat um Änderung angesucht, um eine zweckmäßigere Bebauung zu ermöglichen, und vor allem die Hangwasserproblematik im Planungsgebiet zu lösen. Aus diesem Grund wurde auf die Bebauung der Grundstücke 78/17, 78/16, 78/15 und 79/21, alle KG Gösting verzichtet. Zusätzlich wurde auf eine Zufahrt vom Waldweg verzichtet. Durch die Reduzierung auf vier 2-3 geschossige Baukörper konnten auch deutlich größere zusammenhängende Grün- und Freiflächen umgesetzt werden. Die Parkierung erfolgt weiterhin in Carports.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Reines Wohngebiet“ - Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,3 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im gegenständlichen Fall handelt es sich um eine Änderung.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudie, Büro Planorama
- Wasserrechtliche Untersuchung, Hydroconsult

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 15. Mai 2024 über die beabsichtigte Auflage des 13.03.2 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 29. Mai 2024.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 30. Mai bis zum 01. August 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde 2. Juli 2024, im Hotel Novapark, Fischeraustraße 22, 8051 Graz, durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 30. Mai 2024 bis 01. August 2024 langten 38 Einwendungen (davon 19 mit gleichem Einwendungstext), 2 Stellungnahmen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein: Eine Einwendung wurde zurückgezogen.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 13.03.2 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

Die Änderungen wurden rot markiert:

Die Verordnung wurde ergänzt:

§5 (3) Carports, Müll und Fahrradstellplätze müssen, sofern für den Lärmschutz erforderlich, geschlossen ausgeführt werden. Eine Überschreitung der Bebauungsdichte für diesen Anwendungsfall ist zulässig, jedoch maximal bis zu einer Bebauungsdichte von 0,4 bezogen auf das gesamte Planungsgebiet.

Um eine Klarstellung zu erwirken wurde der §7 (2) ergänzt:

Je Baufeld sind jeweils **maximal** 14 Parkplätze und 3 Besucherparkplätze zulässig.

Um Widersprüche innerhalb der Verordnung zu klären, ist der §7 (7) gänzlich entfallen:

~~Oberirdische Fahrradstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.~~

§ 10 INKRAFTTRETEN wurde wie folgt ergänzt:

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 31. Oktober 2024 in Kraft.
- (2) **Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 05.11.1999, mit welcher der 13.3.1 Bebauungsplan „Waldweg“ – 1. Änderung beschlossen wurde, außer Kraft.**

PLANWERK:

Im Planwerk wurden nur zusätzliche Bemaßungen ergänzt, sowie Straßennamen und Ersichtlichmachungen richtiggestellt.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Es wurden lediglich redaktionelle Änderungen bzw. erklärende Ergänzungen zw. Klarstellungen vorgenommen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

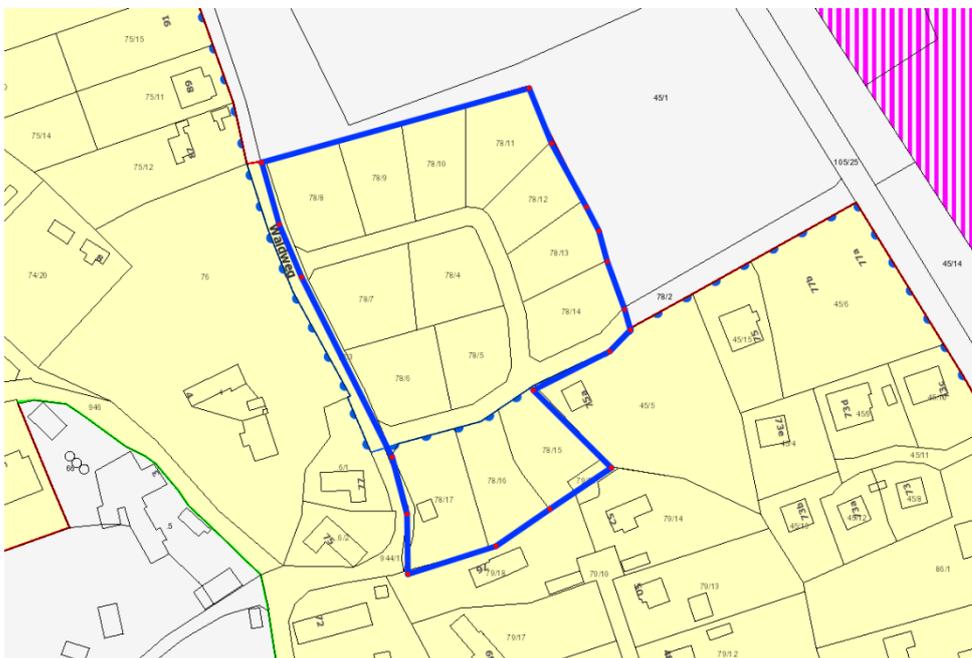
3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 10.879 m² brutto auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von BWST Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft Bauen und Wohnen.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN**4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):**

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept im „Wohngebiet geringer Dichte“. Die Grundstücke 78/17, 78/16, 78/15 und 79/21, alle KG Gösting liegen innerhalb des Grüngürtel.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF)

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

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

- (1) Gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung.
- (2) Festlegung einer Mindestbebauungsdichte von 0,3 im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel.
- (3) Intensive Durchgrünung und Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen.
- (4) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (5) Festlegung des Bauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der

sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

§ 8 Grüngürtel (Teil C, Kap. 2.3)

- (1) Der im Entwicklungsplan festgelegte Grüngürtel umfasst Freiland, Wald und bestehende Wohngebiete geringer Dichte. Der stark durchgrünte Charakter insbesondere auch der Baugebiete ist zu erhalten.
- (2) In Bereichen mit relativen Siedlungsgrenzen sind kleinräumige Ergänzungen des Baulandes unter Berücksichtigung folgender Kriterien zulässig:
 - Erhaltung der großräumigen Freiflächen und deren Verbindung untereinander.
 - Rücksichtnahme auf landschaftliche, topografische und klimatische Gegebenheiten.
- (3) Festlegung einer Bebauungsdichte von höchstens 0,3. Im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel und unter Berücksichtigung topografischer Verhältnisse ist eine Bebauungsdichte von höchstens 0,4 zulässig.
- (4) Anpassung aller baulichen Anlagen an die Topografie, weitgehender Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs, flächen- und höhenmäßige Beschränkung von Geländeänderungen in der Bebauungsplanung und in Bauverfahren.
- (5) Zulässig sind:

Bebauungen mit einem zweigeschossigen Erscheinungsbild, wobei zusätzlich ein zurückversetztes zweites Obergeschoss oder ein ausgebautes Dachgeschoss zulässig ist und abgetreppte mehrgeschossige Bebauungen, die an keiner Stelle eine größere Gebäudehöhe als 7,50 m erreichen.
- (6) Zur Angleichung von Neu- und Zubauten an die Nachbarobjekte hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit und unter Berücksichtigung des Gebietscharakters kann die Festlegung nach Abs (5) um maximal ein Geschoß überschritten werden.
- (7) Einhaltung gebietstypischer Abstände zwischen Hauptgebäuden und den Bauplatzgrenzen, insbesondere auch zu öffentlichen Verkehrsflächen ist anzustreben.
- (8) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (9) Außerhalb des Grüngürtels sind Tierhaltungsbetriebe mit einer Geruchszahl $G \geq 20$ einschließlich ihrer Geruchsschwellenabstände unzulässig.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

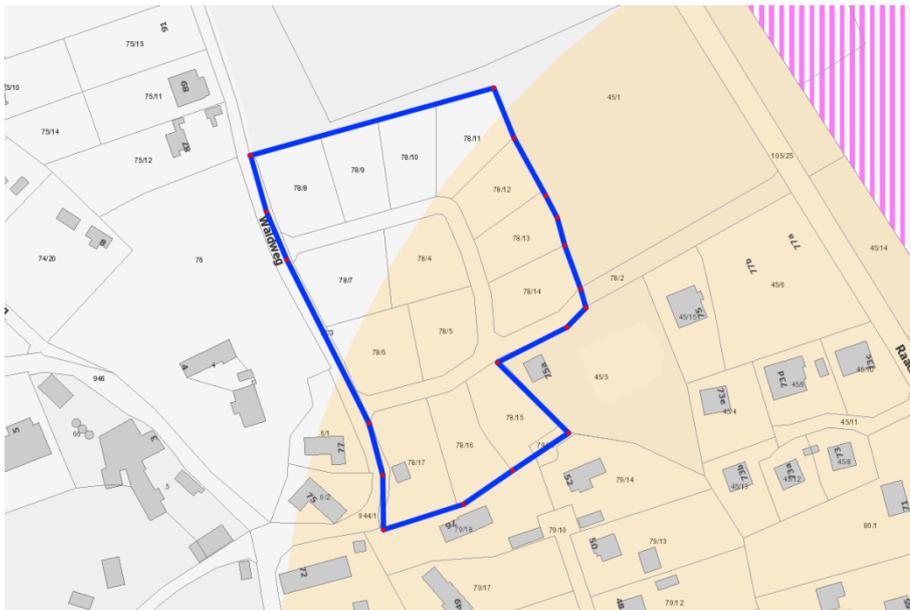
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Der Bauplatz liegt außerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Über das Planungsgebiet verläuft ein Erdkabel (20kv-Leitung).
Die Grundstücke 78/17, 78/16, 78/15 und 79/21, alle KG Gösting sind als Wasserwirtschaftliche Beschränkungszone 2 ausgewiesen.



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

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):
Mehr als die Hälfte des planungsgebiet liegt innerhalb der Kategorie 5.
Kategorie 5:
„Geringe Bedienqualität“
Intervalle über 20 Minuten, ganzjähriger Betrieb, eventuell Taktverkehr

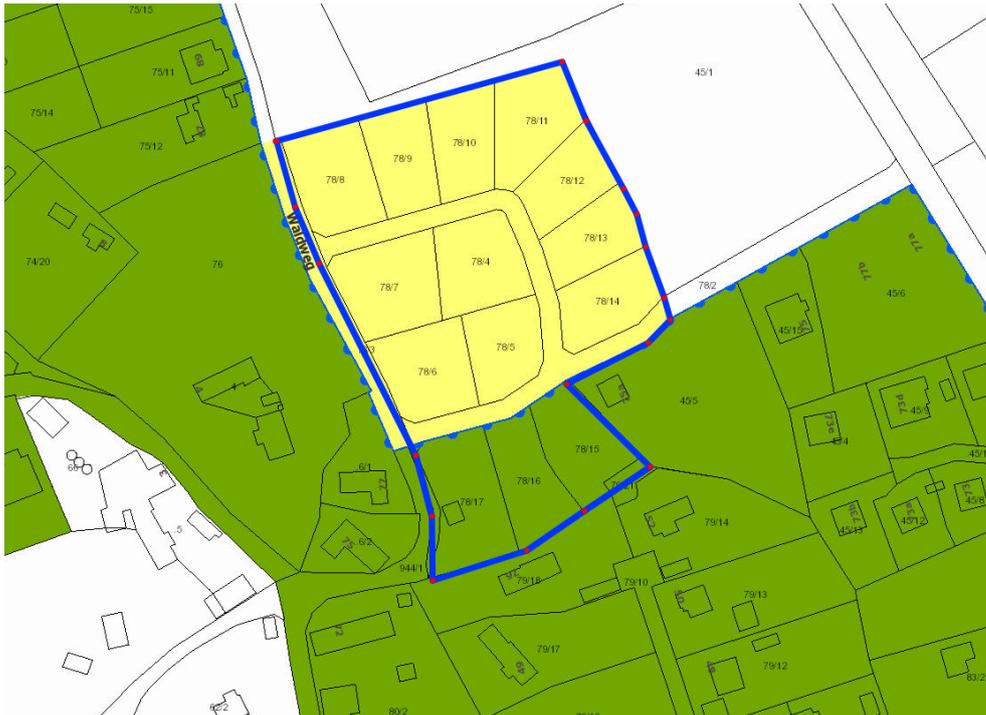


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

- Überwiegende Teil des Planungsgebiet:
„Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels“ Im Teilraum Nr. 28 (Raach)
Grundstücke 78/17, 78/16, 78/15 und 79/21, alle KG Gösting:
- „Baugebiet im Grüngürtels“ Im Teilraum Nr. 28 (Raach)

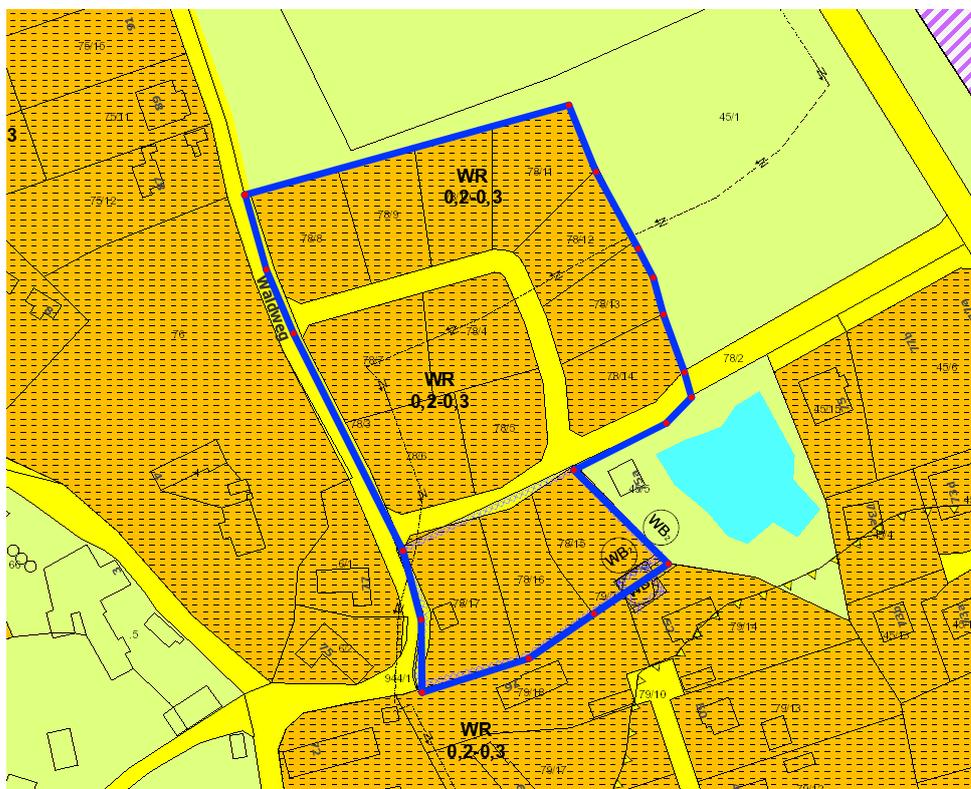


Auszug aus dem 1.0
Räumlichen Leitbild.

Die Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

• Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Reinen Wohngebiet“ - Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,3.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungs-
plan.

Die Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die

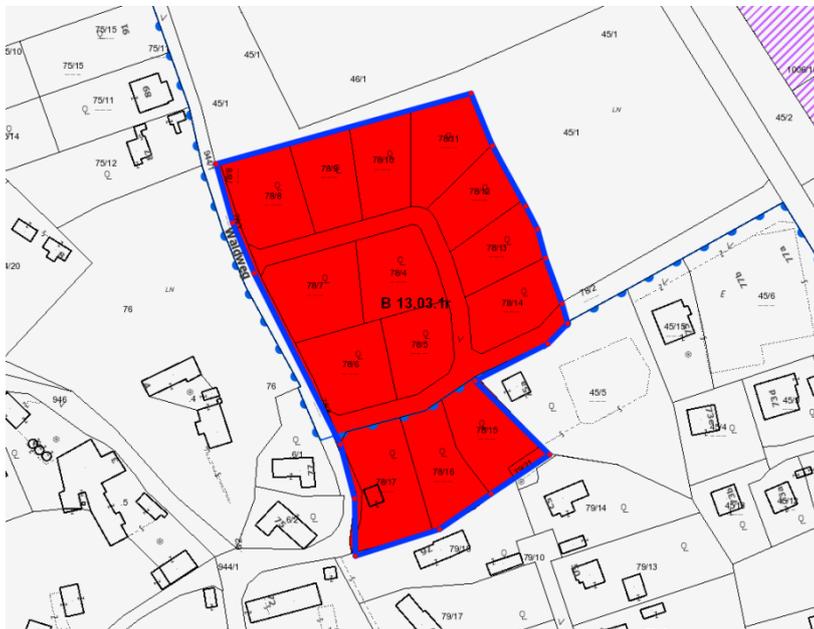
jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert		
	Tag	Abend	Nacht
Reine Wohngebiete	50	45	40

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
13.03.1 Bebauungsplan“ Waldweg“, 1. Änderung, rechtswirksam seit 05.10.2017
(Rechtskraft der Urversion des Bebauungsplanes: 05.11.1999)



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010
idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):
Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser festgelegt, „dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen als Sanierungsgebiet - Hochwasser (HW) gelten; [...]“

Der Bauplatz liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwassers.

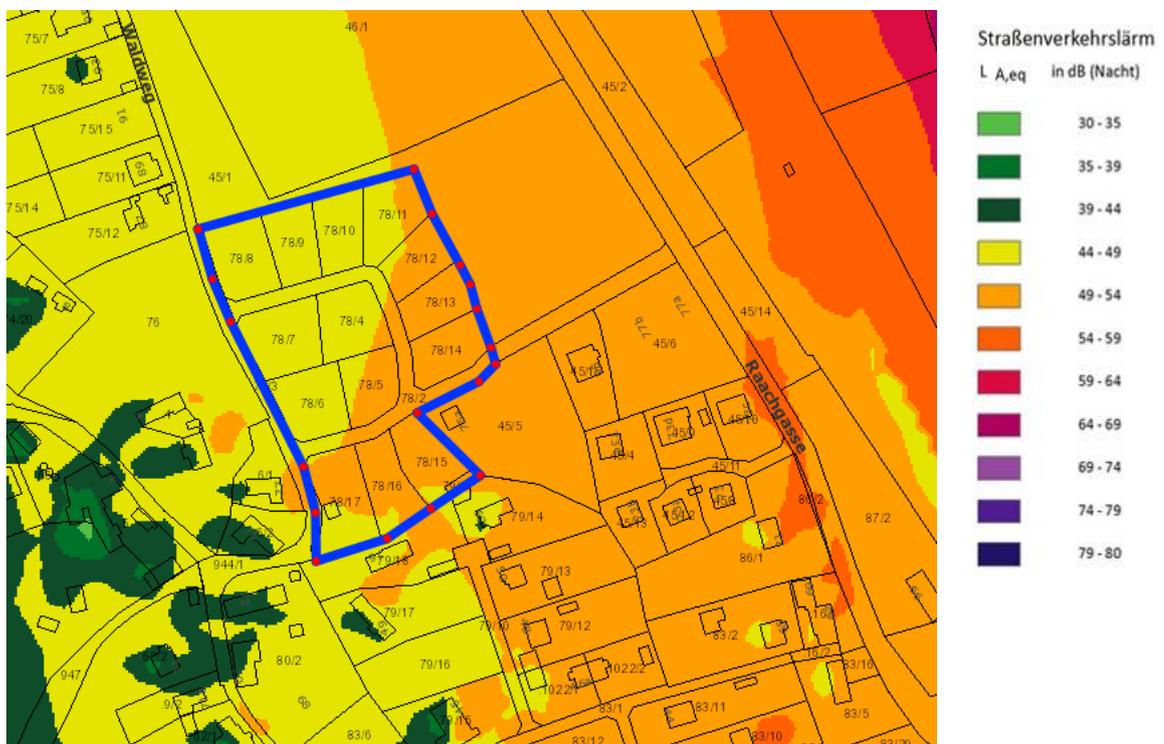


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

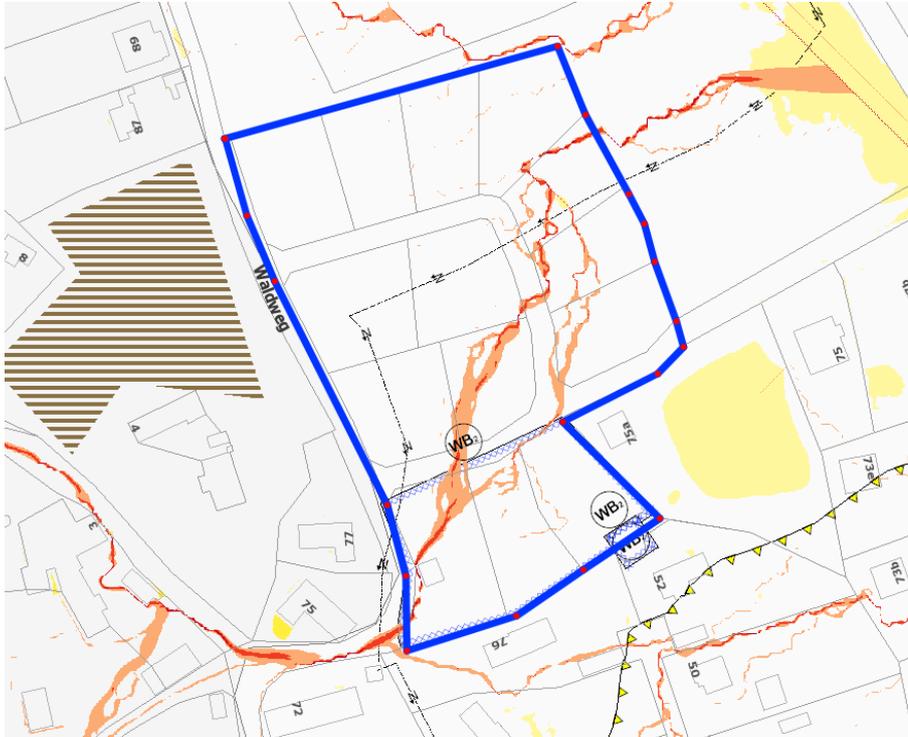
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
 - Über das Planungsgebiet verläuft ein Erdkabel (20kv-Leitung).

- Die Grundstücke 78/17, 78/16, 78/15 und 79/21, alle KG Gösting sind als Wasserwirtschaftliche Beschränkungszone 2 ausgewiesen. Im noch nicht rechtskräftigen 4.08 Flächenwidmungsplan ist der überwiegende Teil Weiterhin als wasserwirtschaftliche Beschränkungszone 2, aber auch ein kleiner Teil als wasserwirtschaftliche Beschränkungszone 1 ausgewiesen. Es erfolgt der Hinweis, dass Hangwässer das Grundstück queren.



Auszug aus der Karte 6 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt im Randbereich des „Reinen Wohngebietes“ zum „Freiland“. Die Bebauung südlich und westlich besteht größtenteils aus kleindimensionierten Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern in ein- oder zweigeschossiger Bauweise.

Westlich des Waldweges existiert eine Geländekante, die im unmittelbar straßennahen Bereich auch das Bebauungsplangebiet betrifft. Um die Geländesituation bei der Planung berücksichtigen zu können wurden vom Stadtvermessungsamt die wesentlichen Bereiche terrestrisch vermessen.

Ebenso wurde die im südlichen Grenzbereich vorfindliche Rinne exakt vermessen. Da dem Stadtplanungsamt bekannt wurde, dass bei starken Regenfällen nicht nur die Rinne, sondern der gesamte Bereich von auftretenden Hangwässern betroffen ist, wurde eine entsprechende Stellungnahme des Fachamtes und eine hydrologische Untersuchung eingeholt.

Das angrenzende Freiland ist annähernd eben und wird landwirtschaftlich (Gst.:45/1 u. 46) bzw. zu Freizeit- und Sportzwecken genutzt.

Weiter westlich befindet sich der „Racher Kogel“.

Im Osten sind neben der Bahntrasse der ÖBB die Straßenbauwerke der Pyhrn-Autobahn sowie diverse Zu- und Abfahrten der Grazer Nordeinfahrt vorfindlich.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Die Höhenangaben des Bebauungsplangebietes sind dem Planwerk zu entnehmen.
Auf dem größtenteils landwirtschaftlich genutzten Areal befindet sich kaum Baumbestand.
Es besteht ein kleines Nebengebäude im südwestlichen Grundstücksbereich.

- Infrastruktur

Infrastrukturell mäßig erschlossener Wohnbereich in städtischer Randlage.

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Waldweg
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300m Radius gegeben ist im Großteil des Gebietes mit der Kategorie 5 gegeben.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.
Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.
Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.
Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt. Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen. Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6, 9 der VO)

Zu §2 Bauungsweisen

Auf den beiden Baufeldern ist die offene Bauweise festgelegt.

Zu §3 Baufelder, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Im Planungsgebiet wurden zwei Baufelder mit der Bezeichnung A und B festgelegt. Auf jedem Baufeld sind 2 Baukörper zulässig, diese sind 2- bis 3- geschossig ausgeführt.

Auf jedem Baufeld sind maximale 1.415 m² Bruttogeschossfläche zulässig. Da die Grundstücke 78/17, 78/16, 78/15 und 79/21, alle KG Gösting unbebaut bleiben und eine siedlungsöffentliche Grünfläche entstehen wird, wurde diese mögliche Bebauungsdichte auf die beiden neuen Baufelder aufgeteilt.

Die Bebauungsdichte wird bezogen auf die Gesamtliegenschaft eingehalten.

Bebauungsgrad ist mit 0,40 festgelegt.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

Zu §4 Baugrenzlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt.

Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. In der Entwurfsplanung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Zu §5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

Im Planwerk wurde die maximalen Geschossanzahlen festgelegt, in der Verordnung die dazugehörigen maximalen Gebäude- und gesamthöhen.

Da die Liegenschaft geneigt, ist wurde anhand eines aktuellen Vermessungsplanes, für jeden zukünftigen Baukörper ein Höhenbezugspunkt festgelegt, damit sich Baukörper gut in das bestehende Gelände einfügen.

Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf folgende Höhenbezugspunkte:

Baukörper 1	370,60 m ü. A.
Baukörper 2	371,84 m ü. A.
Baukörper 3	371,44 m ü. A.
Baukörper 4	370,83 m ü. A.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.02 des Stadtentwicklungskonzeptes - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswasser erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingt Haustechnikanlagen gem. § 5 (5) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

Zu §6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der vorwiegend dominierenden architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im gegenständlichen Gebietsbereich. Diese zeigen sich durch kompakte straßenraumbildende Bebauung. Ebenso sind die städtebaulichen Zielsetzungen, repräsentativ in Erscheinung tretende Fassaden herzustellen.

Laubengänge entsprechen nicht dieser Intention und sind daher mit dem Bebauungsplan ausgeschlossen.

Aus Gründen des Klimaschutzes und um den sommerlichen Aufheizeffekten von dunklen Fassaden entgegenzuwirken, ist in die Verordnung der Hellbezugswert für Fassaden vorgegeben. Der

Hellbezugswert ist der Wert, der Lichtmenge die von der Oberfläche reflektiert wird. Gemessen wird dieser Wert in Prozent. (100% = weiß, 0% ist schwarz).

Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100).

Die Fassade ist ein gestalteter, oft repräsentativer Teil der sichtbaren Hülle eines Gebäudes. Der Hellbezugswert gilt für alle opake Fassadenbereiche/-materialien, wobei untergeordnete Bauteile abweichen dürfen. Belichtungsflächen (Fenster, Türen, ...) und verglaste Bereiche sind davon ausgenommen. Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen Fassadenbauteile einzuhalten.

Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien,.....) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

Zusätzlich zum Klimaschutz wurden auch aufgrund möglicher Blendwirkungen großflächige Glasfassaden und reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses ausgeschlossen. Mit großflächig ist das Verhältnis zwischen opaker und transparenter Bauteile (nicht miteinzubeziehen sind Fensteröffnungen) gemeint, bei denen der flächenmäßige Anteil der transparenten Bauteile flächenmäßig über dem der opaken Bauteile liegt.

Zu § 10 Sonstiges

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss am Gebäude montiert, in Form von Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. bis maximal 0,5 m², zulässig.

Die Vorgaben wurden aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild der Stadt Graz abgeleitet.

Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich an den Außengrenzen des Bebauungsplangebietes in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung sichern.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Zu §7 (1-2) Pkw-Stellplätze

Im ursprünglichen Bebauungsplan, war für jede Wohneinheit 2 PKW-Stellplätze angedacht. Die aktuelle Festlegung erhöht die maximale Anzahl der PKW-Stellplätze nicht.

Je Baufeld sind jeweils 14 Parkplätze und explizit 3 Besucherparkplätze zulässig. Diese müssen innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Planungsgebietes nachgewiesen werden.

Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

hitzeresistente Sorten bevorzugt werden. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten

Zu §8 (3) Siedlungsöffentliche Grünfläche

Auf den Grundstücken 78/17, 78/16, 78/15 und 79/21, alle KG Gösting muss eine siedlungsöffentliche Grünfläche errichtet werden. Eine Bebauung in diesem Bereich ist nicht zulässig. Dieser Bereich ist auch als wasserwirtschaftliche Beschränkungszone 2 ausgewiesen.

Zur § 8 (1, 4-9) Baumpflanzungen

Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.

Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk inkl. baulicher Auskragungen (z.B. Balkon) beträgt:

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.

Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u. ä.). Baumscheiben sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m von Leitungen und unterirdischen Einbauten frei zu halten.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten. Hierzu ist in der Verordnung der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk festgelegt.

Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig. Baumpflanzungen in Betonringen sind nicht zulässig, da die Entwicklungsfähigkeit der Wurzeln beeinträchtigt wird und der Baum damit ganzheitlich in seinem Wachstum und Entwicklung stark eingeschränkt ist. Nicht zulässig sind Baumpflanzungen in Betonringen.

Zu §8 (11) Entwässerungsrinne

Das Planungsgebiet ist massiv von Hangwässern betroffen, aus diesem Grund wurde gemeinsam mit der Grundeigentümer:in und der Stadt Graz, Abteilung Grünraum und Gewässer eine hydrologische Untersuchung beauftragt und Lösungsvarianten erarbeitet. Im gegenständlichen Planwerk wurde nun, die favorisierte Entwässerungsrinne eingetragen. Diese ist im Zuge der ersten Baulichen Maßnahmen umzusetzen.

Zu §8 (12-14) Geländeänderungen

Geländemodellierungen sind bis max. 1 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

Ausgenommen davon sind im Nahebereich der angrenzenden Straßen und der Entwässerungsrinne geringfügige, ausgleichende Abweichungen sowie kleinflächige Geländeänderungen.

Zu §8 (14) Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich

www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 13.03.2 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der Einwender:innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)