

09.15.0 Bebauungsplan

„Siemensgasse – Rapoldgasse – Schulgasse - Josef Gauby Weg“

II. Bez., KG. St. Leonhard

IX. Bez., KG. Waltendorf

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Aufgrund diverser geplanter Bauverfahren wurde im Sinne des Deckplans 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (für diesen Gebietsbereich wurde die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet) die Erstellung eines Bebauungsplanes vorgenommen.

Grundlage für den Bebauungsplan „09.15.0 Siemensgasse – Rapoldgasse – Schulgasse - Josef Gauby Weg“ bildet eine im Vorfeld erfolgte Grundlagen und Bestandsaufnahme des Gebietes.

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 52.000 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** (rechtskräftig seit 22.03.2018) ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept** i.d.g.F. liegt die Liegenschaft im „Wohngebiet mittlerer Dichte“.

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

- Bebauungsplanstudie Archⁱⁿ. DI Zepp

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen/Vorgartenzonen, das bestehende Straßennetz und eventuell notwendige Erschließungen des Planungsgebietes und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 04.07.2018 über die beabsichtigte Auflage des 09.15.0 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 27.06.2018.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit von 09. August 2018 bis zum 18. Oktober 2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 25. September 2018 im Star Inn Hotel, Waltendorfer Gürtel 8-10, stattgefunden.

Während der Auflagefrist vom 9.August 2018 bis zum 18.Oktober 2018 langten 25 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Nach fachlich vertiefter Prüfung hat sich der 09.15.0 Bebauungsplan „Siemensgasse – Rapoldgasse – Schulgasse - Josef Gauby Weg“ wurde die Verordnung hinsichtlich der Bauweise und der Ausführung von Balkone angehört.

1. ANHÖRUNG

Über eine geplante Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs wurden die betroffenen grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke bis zum 28. Februar 2019 angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Stellungnahmen schriftlich und begründet beim Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden.

Während der Anhörungsfrist, bis 28. Februar 2019, langten 1 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

3. Planungsgebiet

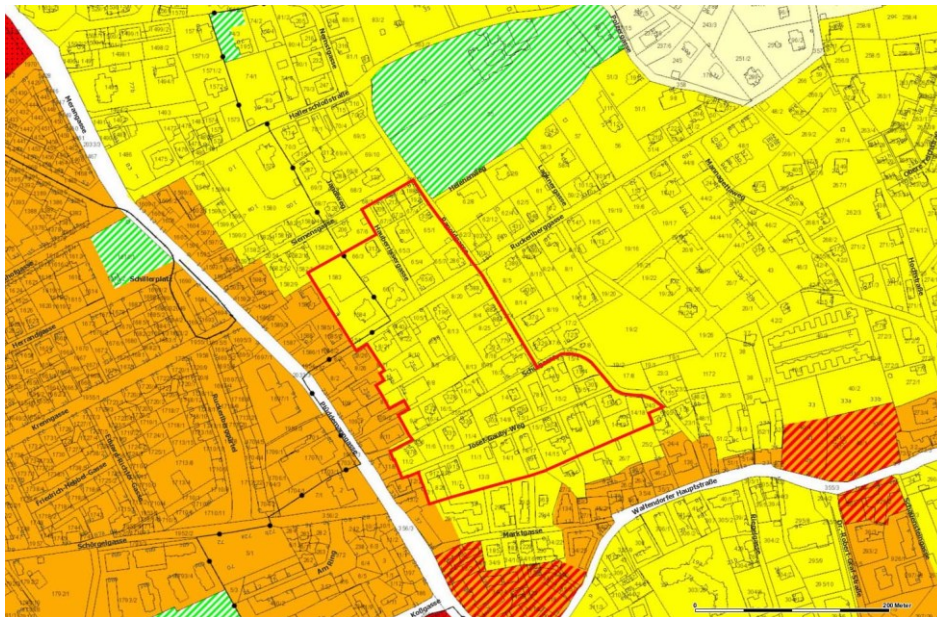
• **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:**

4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF.

§ 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte (Signatur „Wohnen“ – dunkelgelb)

- (1) Vorrangige Wohnnutzung.
- (2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.
- (3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.
- (4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.

- (5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterrahmens 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.
- (9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)



Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramms „REPRO“ (Deckplan 1):

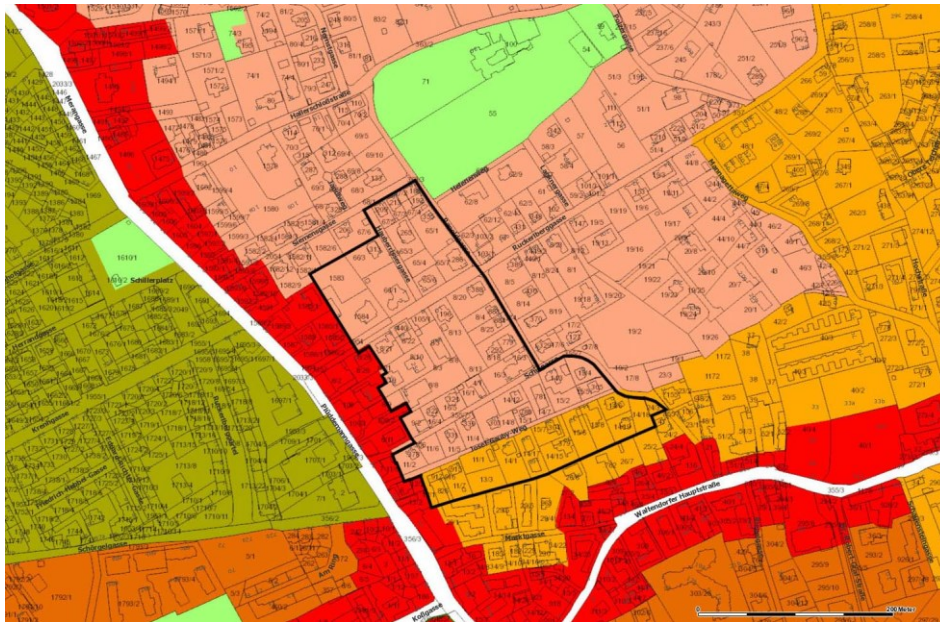
- Lage in der Kernstadt von Graz
- Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO

Verkehr (Deckplan 3):

- Kategorie 1: „innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende.

1.0 Räumliches Leitbild – Bereichstypen (2. Entwurf)

Gemäß „Räumlichen Leitbild“ ist der Bereich des Planungsgebietes zwischen Siemensgasse und Josef-Gauby-Weg als „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe“ ausgewiesen. Der Bereich südlich des Josef-Gauby-Weg wird als „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ bezeichnet.



Ausschnitt aus dem
1.0 RLB –
Bereichstypenplan (2.
Entwurf)

Die schwarze Umrandung
markiert das
Planungsgebiet.

1.0 Räumliches Leitbild Karte 1– Stadtmorphologie (2. Entwurf)

Gemäß „Räumlichen Leitbild“ Karte 1 herrschen in dem Planungsgebiet drei Kategorien vor:

- Villenviertel (Gst. Nr.: .209, 67/5, .213, 67/3, 67/2, .188, 67/4, .192, .355, 65/1, .265, 65/3, 65/4, 65/6, 65/7, .286, 66/3, .313, 66/1, 1584, 8/20, .388, 8/13, .196 und 14/1
- Geschoßwohnbau (Gst. Nr.: 12/1, .917, .826
- Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels (verbleibende Grundstücke)

1.0 Räumliches Leitbild Karte 3– offene Erschließung (2. Entwurf)

Gemäß „Räumlichen Leitbild“ Karte 3 werden in dem Planungsgebiet Laubengangerschließungen ausgeschlossen.

1.0 Räumliches Leitbild Karte 4– Werbeanlagen (2. Entwurf)

Gemäß „Räumlichen Leitbild“ Karte 4 werden in dem Planungsgebiet von der Siemensgasse bis zum Josef-Gauby-Weg Werbemaßnahmen „bis max. Kleinstformat“ zugelassen, der Bereich zwischen dem Josef-Gauby-Weg und dem südlichen Ende des Geltungsbereiches sieht Werbemaßnahmen „bis max. Kleinformat vor“.

4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig):

„Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 bis 0,8.



Ausschnitt aus dem
4.0 Flächenwidmungsplan.

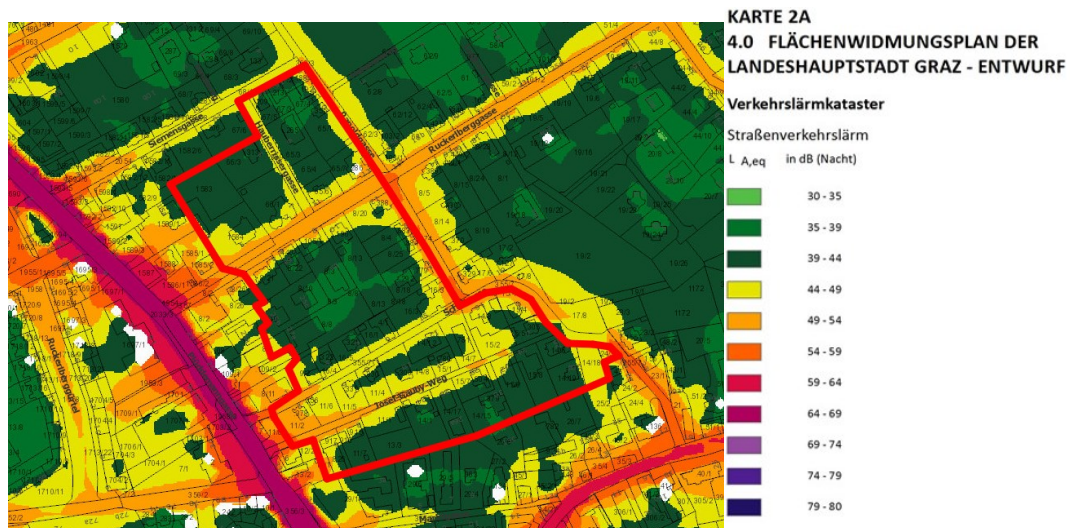
Die rote Umrandung
markiert das
Planungsgebiet.

Bebauungsplanzonierung (Deckplan 1): Bebauungsplanpflicht

- Beschränkungszone 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.

Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

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



Kommunales Energie Konzept 2017

Die Grundstücke 8/8, 8/9, 8/10 sowie .917, .826 und 12/1 befinden sich im „Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Grazer Baumschutzverordnung idgF

- **Situierung und Umgebung:**



- **Topographie**
Das Bebauungsplangebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung der Stadtvermessung Graz (2017) von West nach Ost leicht ansteigend.
- **Infrastruktur**
Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.
Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 200 bis 1.000m (gemessen vom Zentrum des Bebauungsplanareals).
Nächstgelegene Kindergärten/Kinderkrippen:
 - Kinderkrippe (Jahresbetrieb) / Plüddemanngasse 28/ ca. 200m Entfernung
 - Verein „Projektkindergarten“ (allgemeiner Kindergarten) / Schillerstraße 31a / ca. 650m Entfernung
 - Waldorfkindergarten / Mandellstraße 39 / ca. 900m Entfernung

Nächstgelegene Schulen/Universitäten:

- Volksschule Graz-Waltendorf / Waltendorfer Hauptstraße 17 / 300m Entfernung
- Volksschule Graz-Nibelungen / Nibelungengasse 20 / ca. 600m Entfernung
- TU Graz / Rechbauerstraße 12 / 1,0 km
- Gymnasium und wirtschaftskundliches Realgymnasium Sacre Coeur / Petersgasse 1 / 750m Entfernung
- Musikschule Chen Internationales Musikkonservatorium Graz des Herrn Chen Che-Chu / Schörgelgasse 50 / 650m Entfernung

- **Erschließung / Verkehr**

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Josef-Gauby-Weg, die Schulgasse und die Ruckerlberggasse zur Plüddemanngasse.

Gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept entspricht diese Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz der „Kategorie 1: Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende).

Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist innerhalb eines 300m – Radius gegeben:

- Buslinie 63, Haltestelle Graz Schillerplatz/tim, oder Ruckerlberggasse, oder Schörgelgasse, ca. 15-20 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Straßenbahnlinie 3, Haltestelle Graz Krenngasse, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

Im Bereich des Josef-Gauby-Weges, der Schulgasse und der Rapoldgasse ist ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz gegeben.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich gem. 4.0

Flächenwidmungsplan – Karte 1 (Abwasserplan) in sämtlichen Straßenzügen des Bebauungsplangebietes: Siemensgasse, Hauberrisergasse, Rapoldgasse, Schulgasse sowie Josef-Gauby-Weg.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden, sondern sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Im Zuge etwaiger Bauverfahren ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

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>

- **Baumbestand**
Das Bebauungsplangebiet weist lt. Luftbildauswertung einen Baum-, Busch- und Heckenbestand auf. Die privaten Freiflächen sind meist gärtnerisch gestaltet.
- **Bestände:**
Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände:
(Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbildauswertung der Stadtvermessung 2017, Gebäudehöhe straßenseitig)

Siemensgasse 14

2-geschossiges Gebäude (Villenviertel)

Gebäudehöhe: 8,10m

Gesamthöhe: 12,10m

Siemensgasse 16

2-geschossiges Gebäude (Villenviertel)

Gebäudehöhe: 7,90m

Gesamthöhe: 12,80m

Siemensgasse 18/Rapoldgasse 6

2-geschossiges Gebäude (Villenviertel)

Gebäudehöhe: 7,40m

Gesamthöhe: 12,80m

Hauberrisergasse 1/Ruckerlberggasse 7

1 bis 2-geschossige Villa (Villenviertel)

Gebäudehöhe: 2,70m - 7,40m

Gesamthöhe: 12,40m

Hauberrisergasse 5

1-geschossiges Gebäude

Gebäudehöhe: 5,50m

Gesamthöhe: 12,50m

Hauberrissegasse 6

2-geschossiges Gebäude mit Hochparterre (Villenviertel)

Gebäudehöhe: 10,0m

Gesamthöhe: 16,20m

Ruckerlberggasse 4

2-geschossiges Gebäude mit Flachdach, 1-geschossige angebaute Garage

Gebäudehöhe: 6,40m bzw. 2,90m (Garage)

Gesamthöhe: 6,40m

Ruckerlberggasse 5

2-geschossige Villa mit Hochparterre (Villenviertel)

Gebäudehöhe: 9,20m – 11,20m

Gesamthöhe: 17,30m

Ruckerlberggasse 5a

1-geschossiges Gebäude (Lusthaus) mit 2-geschossigem Mittelteil

Gebäudehöhe: 4,20m – 6,10m

Gesamthöhe: 6,10m

Ruckerlberggasse 6/6a

1-geschossiges Gebäude

Gebäudehöhe: 4,80m

Gesamthöhe: 8,80m

Ruckerlberggasse 8

1-geschossiges Gebäude mit Hochparterre

Gebäudehöhe: 5,80m

Gesamthöhe: 11,70m

Ruckerlberggasse 8a

2-geschossiges Gebäude

Gebäudehöhe: 10,20m

Gesamthöhe: 12,50m

Ruckerlberggasse 10

2-geschossige Villa mit Hochparterre (Villenviertel)

Gebäudehöhe: 9,80m

Gesamthöhe: 15,20m

Ruckerlberggasse 11

2-geschossige Villa mit Hochparterre (Villenviertel)

Gebäudehöhe: 9,60m

Gesamthöhe: 15,20m

Ruckerlberggasse 12

2-geschossiges Gebäude mit Hochparterre (Villenviertel)

Gebäudehöhe: 8,70m

Gesamthöhe: 13,60m

Ruckerlberggasse 13

2-geschossige Villa mit Hochparterre (Villenviertel)

Gebäudehöhe: 6,20m – 10,40m

Gesamthöhe: 16,60m

Rapoldgasse 8

2-geschossiges Gebäude mit Dachausbauten (Villenviertel)

Gebäudehöhe: 7,40m

Gesamthöhe: 12,70m

Rapoldgasse 10

2-geschossiges Gebäude (im Falle des geplanten Neubaus wird das Gebäude abgebrochen)

Gebäudehöhe: 7,0m

Gesamthöhe: 11,20m

Rapoldgasse 18 und 20

2-geschossiges Doppelhaus

Gebäudehöhe: 6,40m

Gesamthöhe: 9,40m

Rapoldgasse 22

x-geschossiges Mehrparteienhaus mit Flachdach

Gebäudehöhe: keine Höhenangabe

Gesamthöhe: keine Höhenangabe

Plüddemanngasse 25b

2-geschossiges Gebäude mit Flachdach

Gebäudehöhe: 3,80m – 7,20m

Gesamthöhe: 10,0m

Plüddemanngasse 25c

2-geschossiges Gebäude mit Flachdach

Gebäudehöhe: 3,80m – 7,20m

Gesamthöhe: 10,0m

Plüddemanngasse 27a

1 bis 2-geschossiges Gebäude (derzeit Kinderhort, im Falle des geplanten Neubaus wird das Gebäude abgebrochen)

Gebäudehöhe: 3,90m – 7,70m

Gesamthöhe: 9,10m

Schulgasse 2

2-geschossiges Gebäude

Gebäudehöhe: 5,00m

Gesamthöhe: 11,0m

Schulgasse 3

2-geschossiges Gebäude
Gebäudehöhe: 5,50m – 7,70m
Gesamthöhe: 11,10m

Schulgasse 5

1-geschossiges Gebäude
Gebäudehöhe: 4,00m
Gesamthöhe: 9,40m

Schulgasse 6

2-geschossiges Gebäude
Gebäudehöhe: 5,00m
Gesamthöhe: 11,10m

Schulgasse 7

2-geschossiges Gebäude
Gebäudehöhe: 5,50m
Gesamthöhe: 10,90m

Schulgasse 8

2-geschossiges Gebäude
Gebäudehöhe: 5,70m
Gesamthöhe: 12,40m

Schulgasse 9

1-geschossiges Gebäude
Gebäudehöhe: 3,90m
Gesamthöhe: 8,80m

Schulgasse 10

2-geschossiges Gebäude
Gebäudehöhe: 5,00m (über 4,50m)
Gesamthöhe: 10,60m

Schulgasse 12

2-geschossiges Gebäude mit Pultdach
Gebäudehöhe: 3,40m - 6,50m
Gesamthöhe: 7,50m

Schulgasse 15

2-geschossiger Bauteil mit Flachdach und PH, 2-geschossige Villa
Gebäudehöhe: 5,70 – 7,70m
Gesamthöhe: 11,50m (Penthouse) – 12,10m (Villa)

Schulgasse 16

1-geschossiges Gebäude (Gst. Nr.: .781)
Gebäudehöhe: 4,00m

Gesamthöhe: 8,90m
2-geschossiges Gebäude mit Pultdach (Gst. Nr. 14/3)
Gebäudehöhe: 3,70m – 7,10m
Gesamthöhe: 8,90m
1-geschossiges Gebäude mit Flachdach
Gebäudehöhe: 3,70m
Gesamthöhe: 3,70m

Schulgasse 18

2-geschossiges Gebäude, Garage
Gebäudehöhe: 3,20m - 8,00m
Gesamthöhe: 12,30m

Schulgasse 20

1-geschossiges Gebäude
Gebäudehöhe: 4,10m
Gesamthöhe: 8,90m

Schulgasse 20a

2-geschossiges Gebäude
Gebäudehöhe: 3,80m - 4,80m
Gesamthöhe: 7,60m

Josef-Gauby-Weg 6

1-geschossiges Gebäude parallel zur Straße, durch ein Flugdach verbundenes 3-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Dach auf 2 Ebenen (im rechten Winkel zur Straße)
Gebäudehöhe: 2,90m – 9,70m
Gesamthöhe: 16,50m

Josef-Gauby-Weg 7

1-geschossiges Gebäude (lt. Baugesetz 2-geschossig)
Gebäudehöhe: 4,60m
Gesamthöhe: 9,30m

Josef-Gauby-Weg 8

1-geschossiges Gebäude (lt. Baugesetz 2-geschossig)
Gebäudehöhe: 5,00m
Gesamthöhe: 11,10m
Garagenbauteil gekuppelt an westlichen Nachbarbaukörper
Gebäudehöhe: 2,50m
Gesamthöhe: 2,50m

Josef-Gauby-Weg 15

1-geschossiges Gebäude, Nebengebäude
Gebäudehöhe: 2,20m - 3,70m
Gesamthöhe: 9,30m

Josef-Gauby-Weg 24

2-geschossige Villa (Villenviertel), Garage, Pool
Gebäudehöhe: 2,60m (Garage) - 8,30m
Gesamthöhe: 14,20m

Josef-Gauby-Weg 26

3-geschossiges Gebäude mit Pultdach
Gebäudehöhe: 9,10m
Gesamthöhe: 10,30m

Josef-Gauby-Weg 26a

3-geschossiges Gebäude mit Pultdach
Gebäudehöhe: 9,10m
Gesamthöhe: 10,60m

Josef-Gauby-Weg 28

1 bis 2-geschossiges Gebäude, Garage
Gebäudehöhe: 2,20m – 4,00m
Gesamthöhe: 7,80m

Josef-Gauby-Weg 30

1-geschossiges Gebäude
Gebäudehöhe: 4,00m
Gesamthöhe: 4,40m

Josef-Gauby-Weg 32

x-geschossiges Gebäude
Gebäudehöhe:
Gesamthöhe:

Josef-Gauby-Weg 34

2-geschossiges Gebäude
Gebäudehöhe: 7,20m
Gesamthöhe: 9,70m



Foto 1: Siemensgasse 14, 16, 18: Blick von West nach Ost, Kreuzung Hauberrisergasse



Foto 2: Kreuzung Siemensgasse/Hauberrisergasse: Blick Richtung Süden (Ruckerlbergasse)



Foto 3: Siemensgasse 18/Rapoldgasse 6



Foto 4: Siemensgasse 18/6: Blick Rapoldgasse von Nord nach Süd Richtung Ruckerberggasse



Foto 5: Villa Ruckerberggasse 13:
Blick Ruckerberggasse Richtung Plüddemanngasse
(Ost nach West)



Foto 6: Villa Ruckerberggasse 13:
Blick Rapoldgasse Richtung Siemensgasse (Süd nach Nord)



Foto 7: Doppelhaus Rapoldgasse 18+20



Foto 8: Rapoldgasse 18, Blick Richtung Ruckerberggasse 12



Foto 9: Mehrparteienhaus Rapoldgasse 22:
Blick von Süden Richtung Ruckerberggasse



Foto 10: Mehrparteienhaus Rapoldgasse 22:
Blick von Norden Richtung Schulgasse



Foto 11: Schulgasse 16 und 12, fotografiert von Rapoldgasse Richtung Süden



Foto 12: Schulgasse Höhe Rapoldgasse: Blick Richtung Plüddemanngasse (Westen)



Foto 13: Schulgasse 20/Josef-Gauby Weg



Foto 14: Josef-Gauby-Weg, Blick Richtung Plüddemanngasse (Westen)



Foto 15: Villa Ruckerlberggasse 11, Blick Richtung Plüddemanngasse (Westen)



Foto 16: Ruckerlberggasse 10 und 8 (gegenüber von Nr. 11)

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG (siehe dazu §§ 2-8 der VO)

Gestaltungskonzept:

Mit Ausnahme des Grundstückes Nr. 65/4 sind alle Grundstücke, welche gemäß 1.0 Räumliches Leitbild Karte 1 – Stadtmorphologie (2. Entwurf) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Villenviertel ausgewiesen sind, bebaut. Die Charakteristik der Bebauung im Villenviertel – vor allem betreffend den Liegenschaften Ruckerlberggasse 7, 11 und 13 – ist durch eine freistehende Bebauung mit hohen Geschoßhöhen und überformten Dachkörpern geprägt. Um eine langfristige geordnete Siedlungsentwicklung entsprechend des 4.0 Flächenwidmungsplanes der Stadt Graz sicherstellen zu können, sieht der Bebauungsplan in diesem Gebiet eine ausschließlich offene Bebauung mit maximal 3

Geschoßen mit Dachkörper bzw. einem zurückversetzten Penthouse Geschoß vor, auch der Erhalt der bestehenden Grünflächen steht im Vordergrund.

Die Baugrenzlinien entlang den Straßenzügen definieren eine klare Vorgartenzone in der Breite von 3,0 – 3,5m.

In dem Gebiet um die Schulgasse und den Josef-Gauby-Weg herrschen vorwiegend kleinstrukturierte Einheiten (vorwiegend Einfamilienhäuser) vor, mit Ausnahme der Liegenschaft Josef-Gauby-Weg 24, hierbei handelt es sich um ein explizit ausgewiesenes Villenviertel mit entsprechender Bebauung.

Im Wesentlichen gilt in diesem Bereich die gleiche Formulierung bzw. Festlegung wie für die Siedlungsentwicklung im Bereich des Villenviertels, jedoch ist im untergeordneten Ausmaß auch eine gekuppelte Bebauung (Josef-Gauby-Weg 6 und Rapoldgasse 20/Gst. Nr. 14/18) zulässig.

Zu § 2 Bebauungsweise

Für die Liegenschaften .209, 67/5 (Siemensgasse 14), .213, 67/3 (Siemensgasse 16), .188, 67/2 (Rapoldgasse 6), .192, 67/4 (Rapoldgasse 8), .883, 8/4 (Rapoldgasse 18), .884, 8/15 (Rapoldgasse 20), gilt die gekuppelte Bauweise. Für die Liegenschaft .826, 12/1, .917 (Josef-Gauby-Weg 6) gilt die offene bzw. gekuppelte Bauweise nach Süden zur Liegenschaft 29/1, ansonsten gilt die offene Bebauung.

Zu §3 Bebauungsgrad

Mit der Festlegung des Bebauungsgrades von 0,4 (je Bauplatz) werden ausreichend Zwischenräume im Sinne einer großzügigen Frei- u. Grünflächengestaltung gesichert. Es werden großzügige, zusammenhängende und gut nutzbare Freiräume erzeugt. Zur Berechnung werden nur die oberirdischen Gebäude und Bauteile herangezogen. Die unterirdischen Bauteile (Tiefgaragen, Kellerräume, etc.) bleiben in der Berechnung unberücksichtigt.

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. Auch für die zukünftige Bauung 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.

Balkone dürfen maximal 1,50m über die Baugrenzlinien auskragen.

Außenliegende Bauteile (Stiegehäuser, Balkone u.dgl.) dürfen die Gebäude- und Grenzabstand gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz nicht unterschreiten.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschossanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Traufseitige Gebäudehöhe:	Gesamthöhe bei Flachdachausführungen
----------------	------------------------------	---

2 G	max. 7,50 m	max. 11,00 m
3 G	max. 10,50 m	max. 14,00 m

Höhenbezugspunkt ist das natürliche Gelände gemäß Luftbilddauswertung des Stadtvermessungsamtes vom 21.11.2017, GZ: 070075/2017

Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.

Als Dachform sind Satteldächer oder Flachdächer zulässig.

Bei Flachdächern ist ein Penthouse-Geschosse zulässig, dieses muss mindestens 2,00 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden.

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 Stadtentwicklungskonzept - 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 Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt. Mit dem Zurückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingt Haustechnikanlagen gem. § 5 (8) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

Dachflächen über einem Niveau von 10,5m, d.h. die Flachdächer von Penthousegeschossen, dürfen nicht als Dachterrassen genutzt werden; dies aus Ortsbildgründen und aufgrund der teilweisen Kleinteiligkeit der Grundstücke und der daraus resultierenden Nähe zu den Nachbargrundstücken.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Offene Erschließungen und straßenseitige Balkone sind nicht zulässig.

Bei Liegenschaften entlang 2 Straßenzügen (Eckgrundstücke) sind Balkone straßenseitig entlang einer Straße möglich, jedoch muss der Balkon innerhalb der Baugrenzlinien liegen, ein Übertreten der Baugrenzlinie ist nicht zulässig. Balkone in der Höhe der Dachtraufe sind nicht zulässig.

Der Gebietstyp wird durch parkartige Grünflächen, in welchen punktförmige Bebauungen Platz finden. Die mehrgeschossigen Gebäude stehen in offener Bauweise in stark durchgrüntem Freiräumen und verfügen in der Regel über annähernd quadratische bis leicht rechteckige Grundrissproportionen. Um diesen Charakter beizubehalten wurden das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge mit höchstens 2:3 festgelegt. Die jeweilige Gebäudelänge hat höchstens 25 m zu betragen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §7 der VO)

Die Verkehrsflächen wurden gemäß der Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegt.

Zu § 7 (1-2) PKW-Stellplätze

Die Unterbringung der PKW-Stellplätze ist in Tiefgaragen, gebäudeintegriert und in freier Aufstellung möglich. Tiefgaragenrampen sind in die Hauptgebäude zu integrieren.

Hinsichtlich der Stellplatzanzahl gilt das Steiermärkische Baugesetz.

Zu § 7 (3-6) Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je 40 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz zu erreichen entspricht einer für Wohnen anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen, ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstalhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Die festgelegte, überwiegend *gebäudeintegrierte* Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §8 und §9 der VO)

Zu § 8 (2) Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad stellt das Verhältnis der Summe der bodenversiegelten Flächen zur Bauplatzfläche dar.

Die Bodenversiegelung wird mit max. 40% der Bauplatzfläche begrenzt, wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden.

Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient neben grünräumlicher Aspekte dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit).

Der Versiegelungsgrad ist im Bauverfahren wie folgt nachzuweisen:

Ausführung	Versiegelung
begrüntes Dach 8 – 15 cm (Substrathöhe)	60 %
begrüntes Dach 15 – 30 cm (Substrathöhe)	45 %
begrüntes Dach 30 – 50 cm (Substrathöhe)	20 %
Pflastersteine mit aufgeweiteten	50%

Fugen	
wassergebundene Decke	50%
Rasengittersteine	50%
Porenpflaster in Kies- / Splittbett	50%
Pflastersteine im Sandbett	67%
Asphalt	100%
Pflastersteine und -platten im Mörtelbett	100%

Zu § 8 (3-7) Baupflanzungen

Je 250 m² unbebauter Fläche ist ein Laubbaum zu setzen. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Größe“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Zu § 8 (8) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken.

Zu § 8 (9) Baumpflanzungen bei PKW-Abstellplätzen

Bei den erforderlichen Laubbäumen (1 je 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung) ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW- Abstell- und Manipulationsflächen möglichst überdecken sollen. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Zu § 8 (10) 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.

Zu § 9 Sonstiges

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 den räumlichen Wirkungen sichern.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§1 u. 11 der VO)

- Der 09.15.0 Bebauungsplan „Siemensgasse – Rapoldgasse – Schulgasse - Josef-Gauby-Weg“ besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1.000 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 EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)