

## **04.36.0 Bebauungsplan „Kalvariengürtel – Kalvarienbergstraße – Schleifbachgasse“**

IV. Bez., KG Lend

Graz, 04.07.2019

Dok: Bebauungsplanung/04.36.0

### **Beschluß**

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Mit dem Schreiben vom 25. Juni 2018 ersucht die KAJUS Projektentwicklungs GmbH, bevollmächtigt durch die Steiermärkische Bank und Sparkassen AG, Eigentümerin der Liegenschaft 2261, KG 63104 Lend um Erstellung eines Bebauungsplanes.

Die Fläche der Liegenschaften beträgt 14.870 m<sup>2</sup> brutto lt. Grundbuchsauzug vom 31. Jänner 2019.

Das Bebauungsplangebiet weist eine Größe von 12.699 m<sup>2</sup> gemäß dem Katasterplan auf, ohne den Bereich der Verkehrsfläche in der Floßlendstraße sowie ohne der privaten Parkanlage im Freiland entlang des Kalvarienberggürtels. Diese beiden Flächen befinden sich außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Planungsgebietes.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idGF der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone - Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 4 Baulandzonierung Abs 1 und 2 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Studie Kalvarienbergstraße 56 von Architekt DI Helmut Zieseritsch

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

- Wohngebiet hoher Dichte § 13 STEK

### **2. Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13. März 2019 über die beabsichtigte Auflage des 04.36.0 „Kalvariengürtel – Kalvarienbergstraße – Schleifbachgasse“ 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. März 2019.

### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 28. März bis zum 30. Mai 2019 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 25. April 2019 im Mosaik in der Wiener Straße 148 durchgeführt.

### EINWENDUNGEN

Während der Auflagefrist vom 28. März bis zum 30. Mai 2019 langten 7 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

### **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Nach fachlich vertiefter Prüfung wurde im Plan die östliche Baufluchtlinie (mit baugesetzmäßigem Abstand von 15,0 m zur Liegenschaft Kalvariengürtel 22) in eine Baugrenzlinie umgewandelt. Dies bietet die Möglichkeit mit der Gebäudekante von der Baugrenzlinie abzurücken.

Diese Änderung hat keine Rückwirkung auf Dritte.

### **3. Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Teil der Stadt, im Bezirk Lend, westlich der Mur, östlich der Wiener Straße und südlich des Kalvarienbergs. Das Planungsgebiet wird südlich begrenzt vom Kalvariengürtel, westlich von der Kalvarienbergstraße, nördlich von der Schleifbachgasse und östlich von der Floßlendstraße.

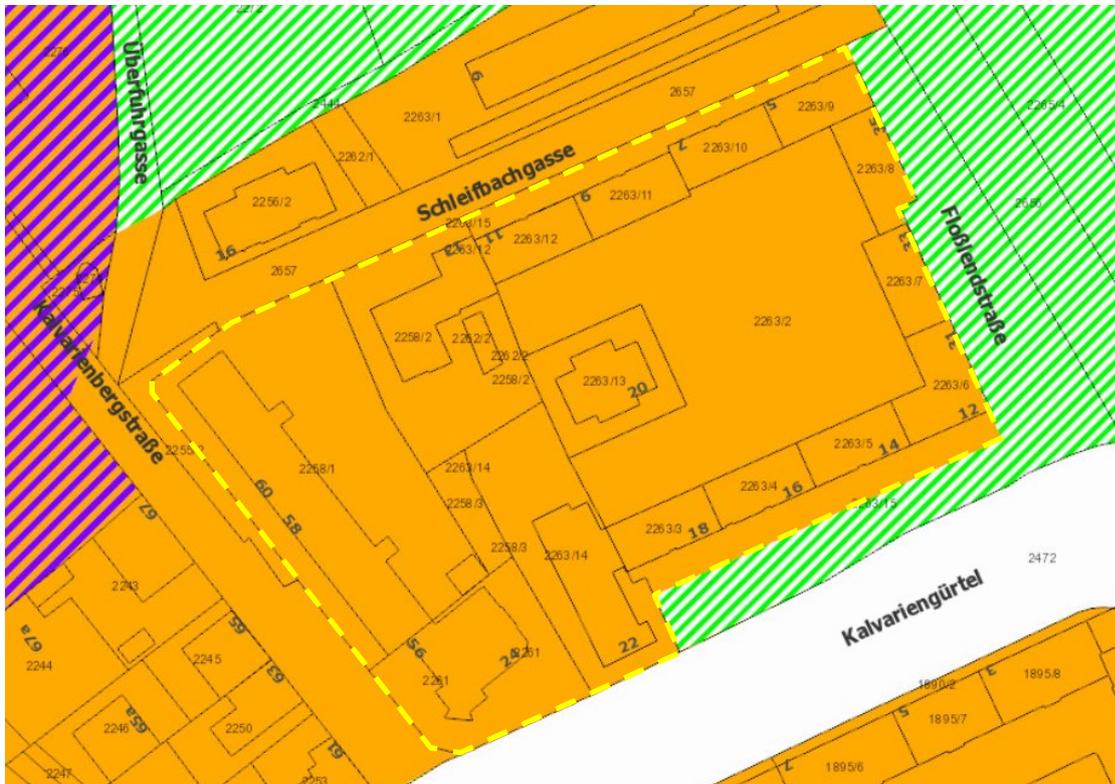


Luftbild 1: Schrägluftbild (2015) #: 301094 Vogelperspektive, Aufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung  
Der gelb strichlierte Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

## Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

### 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

„Wohngebiet hoher Dichte“



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF)

Die gelb strichlierte Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.

§ 13 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte (Signatur „Wohnen“ - orange)

- (1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.
- (2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.
- (3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)
- (4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.
- (5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens 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.

### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Lage innerhalb der Kernstadt und  
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO

- Verkehr (Deckplan 3):  
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):  
„Innerstädtische Bedienqualität“  
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.  
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln am Kalvariengürtel durch den Stadtbus 62, den Stadtbus 53 und durch den Stadtbus 67 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

### 1.0 Räumliches Leitbild (Entwurf 2. Auflage):

Bereichstyp § 4 Abs. 5 „Geschoßbau“



Auszug aus dem Räumlichen Leitbild-Entwurf- 2. Auflage, Bereichstypenplan

Die gelb strichlierte Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.

*Charakteristik: kompakte mehrgeschossige Bebauung, vorwiegend in offener Bauweise und mit siedlungsöffentlichen Freiräumen, meist lineare Baukörper, sowohl als Einzelobjekte als auch in Form von raumbildenden Anlagen, meist Nutzungsdurchmisch.*

*Funktionsdurchmischung: im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoß;*

*Die Nutzungsdurchmischung ist ein wesentliches Element des ggst. Bereichtstyps. Nur durch sie lassen sich die in der Regel hohen Dichten stadtstrukturell argumentieren. Der Geschoßbau übernimmt per se auch Versorgungs-funktion für sich und das Umfeld.*

*Zulässige Formen des Parkierens: Tiefgarage (im Neubaufall), allenfalls geschlossene Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar.*

Ziele für den Bereichstyp

- *Schaffung einer raumbildenden Bebauung und Schaffung von unterschiedlichen Raumabfolgen, Vermeidung gestalterischer Monotonie*
- *Schaffung von lärmgeschützten adäquaten Frei- und Grünraumflächen für Begegnung und Kommunikation*
- *Sicherstellung von Funktionsvielfalt und -offenheit zumindest in den Erdgeschoßzonen im Neubaufall*
- *Im Zuge von Sanierung bestehender Baubestände Beseitigung von Gestaltungsdefiziten wie beispielsweise großflächigen Abstellflächen bzw. versiegelte Flächen generell*
- *Nutzungsangepasste Gestaltung von Frei- und Grünräumen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten*
- *Sicherstellung einer öffentlichen Nutzung von Fuß- und Radwegen, Vermeidung baulicher Barrieren, Durchlässigkeit für Fuß- und Radverkehr sichern*
- *Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts durch gemeinschaftlich genutzte Räume und Ergänzung von Funktionen des Alltags je nach Lage/ Bedarf (z.B. Kindertagesbetreuung) inkl. Erhöhung des Angebotes entsprechender Frei- und Grünräume*

Teilraumgliederung §7: Lage im Teilraum 14: Mühlgang Nord - Kalvarienberg  
Festlegungen im Teilraum

Im Sinne der Schaffung eines baulichen Lärmschutzes ist entlang von hochrangigen Straßen eine gekuppelte bzw. eine geschlossene Bebauung festgelegt.

Der Straßenraum stellt den wesentlichen öffentlichen Raum innerhalb des ggst. Gebietes dar. Um eine entsprechende Aufenthaltsqualität gewährleisten zu können, wird straßenbegleitend eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe nicht und ist daher auszuschließen.

Der Teilraum verfügt einerseits über stark emissionsbelastete Straßenräume und weiters leidet er an einem Mangel an öffentlichen Freiflächen. Es ist daher besonders wichtig, im Zuge des Geschoßbaus nutzbare Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität anzubieten.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet – Sanierungsgebiet Lärm“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blau strichlierte Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.

#### § 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

- (1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.
- (2) 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 dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45

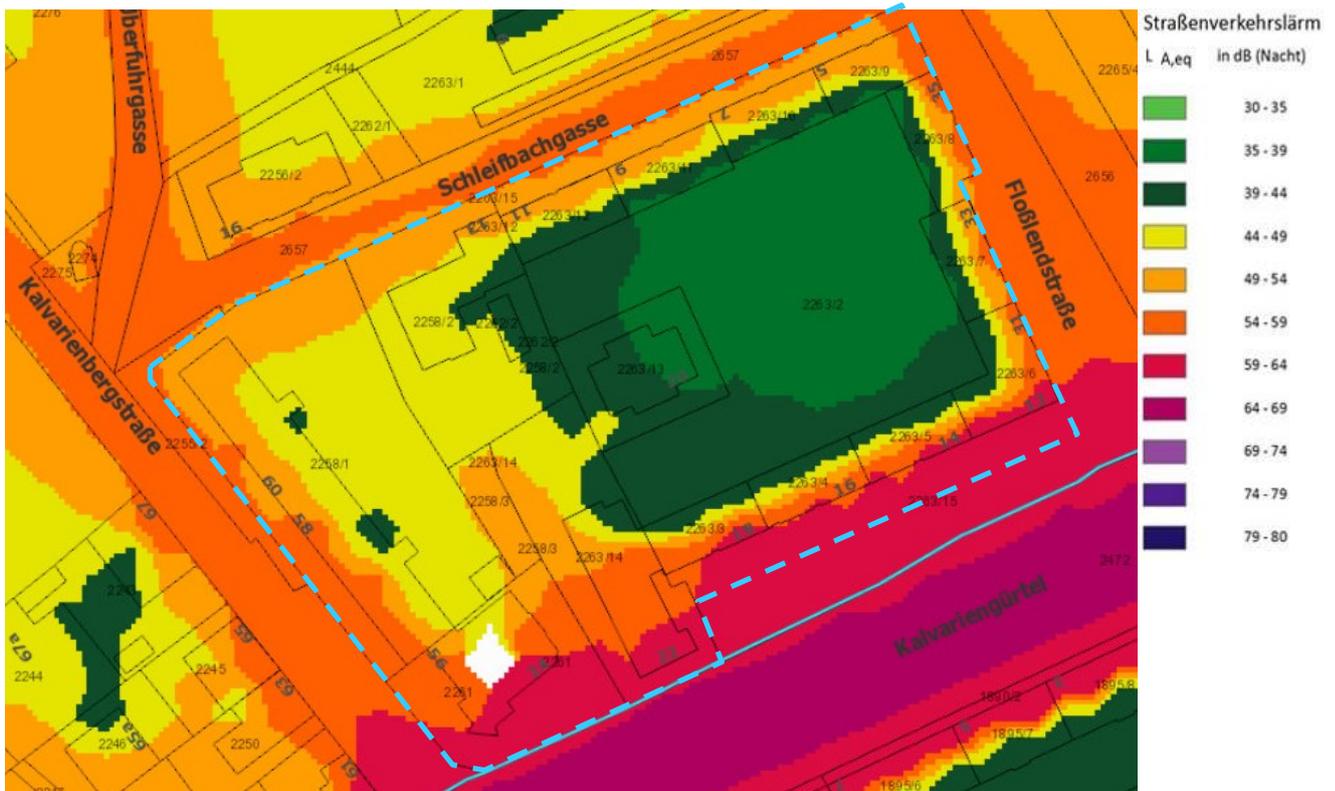
#### Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Bebauungsplanpflicht gem. 4.0 STEK, §26 Abs. 26 Geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und Vorgärten.
- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBI 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 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

#### 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 blau strichlierte Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.

#### Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte: Wärmeinselbereich mit dichter Verbauung, nachts Murtalabwinde
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen

#### weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Grazer Baumschutzverordnung idgF.

- **Situierung und Umgebung**

#### Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Teil der Stadt, im Bezirk Lend, westlich der Mur, östlich der Wiener Straße und südlich des Kalvarienbergs. Das Planungsgebiet wird südlich begrenzt vom Kalvariengürtel, westlich von der Kalvarienbergstraße, nördlich von der Schleifbachgasse und östlich von der Floßlendstraße.

Gemäß den Ausweisungen im 4.0 Flächenwidmungsplan idgF und dem Ortsbildcharakter ist eine heterogene Umgebung (allgemeines Wohngebiet, Freiland - Kleingarten sowie Freiland - Sportzwecke, Gewerbegebiet) feststellbar.

Das Gebiet ist stark geprägt vom verkehrsdominierten Straßenraum des Kalvariengürtels.

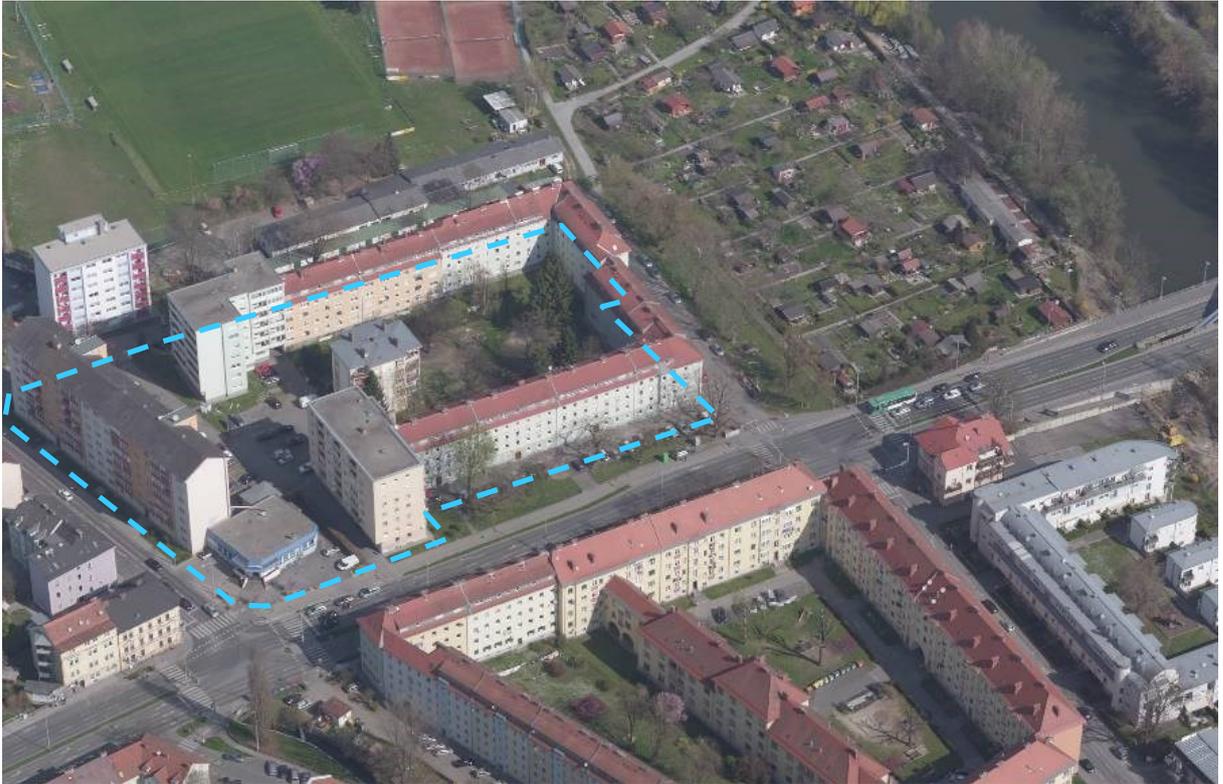
Im Norden: An der Schleifbachgasse im Norden befindet sich schmaler Bereich im Allgemeinen Wohngebiet mit einem Geschößwohnbau an der Kreuzung Schleifbachgasse / Überfuhrungasse. Weiter im Norden schließt im Freiland / Sportzwecke der Sportverein Austria Graz an.

Im Osten: Zwischen der Floßlendstraße und der Mur befindet sich ein Kleingarten im Freiland mit dem Heimgartenverein „Frohes Schaffen“.

Im Süden: Am Kalvariengürtel schließt eine kompakte, geschlossene Blockrandbebauung mit viergeschossigen Wohnbauten im Allgemeinen Wohngebiet an. Diese Blockrandbebauung bildet einen großen Innenhof welcher durch eine Innenhofbebauung in Nord-Süd Richtung geteilt wird.

Im Westen: An der Kalvarienbergstraße schließt eine teilweise geschlossene Straßenrandbebauung an.

Weiter entlang der Kalvarienbergstraße Richtung Norden schließt Gewerbegebiet mit einem Supermarkt und einem Blumengeschäft an.



Luftbild 2, Quelle: Schrägluftbild #: 300909, Aufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung  
 Blick Richtung Norden. Der blau strichlierte Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet. Rechts im Bild der Kleingarten im Freiland, weiter rechts davon die Mur. Im Norden Sportflächen im Freiland. Links unten im Bild ist die Straßenkreuzung Kalvariengürtel / Kalvarienbergstraße zu sehen. Südlich des Bebauungsplangebietes liegt eine Blockrandbebauung (teilweise unter Denkmalschutz).



Foto 1: Blick in südöstliche Richtung auf die Kreuzung Kalvariengürtel / Kalvarienbergstraße. In Bildmitte die Liegenschaften Kalvarienbergstraße 11 und 9. Links im Bild das gegenständliche Bebauungsplangebiet mit dem derzeitigen Bestandsgebäude.



Foto 2: Blick in südwestliche Richtung auf die Kreuzung Kalvariengürtel / Kalvarienbergstraße. Rechts das Gebäude Kalvarienbergstraße 61, in Bildmitte die Gebäude Kalvarienbergstraße 17, 19 und 21.



Foto 3: Blick in südöstliche Richtung auf das Gebäude Kalvarienbergstraße 61, gegenüber des Bebauungsplangebietes.



Foto 4: Blick in nordwestliche Richtung, links im Bild die Kalvarienbergstraße mit den Liegenschaften Kalvarienbergstraße 63, 65 und 67. Rechts im Bild das gegenständliche Bebauungsplangebiet mit dem derzeitigen Bestandsgebäude.



Foto 5: Blick in südöstliche Richtung auf die Liegenschaften Kalvarienbergstraße 9 und Kalvarienbergstraße 7 (links im Bild).



Foto 6: Blick in westliche Richtung von der Schleifbachgasse auf die Gewerbeflächen an der Kalvarienbergstraße.



Foto 7: Blick in östliche Richtung, links im Bild der 7 geschossige Wohnbau Schleifbachgasse 16, rechts die ebenso 7 geschossige Liegenschaft im Bebauungsplangebiet, Kalvarienbergstraße 60.



Foto 8: Blick in westliche Richtung entlang der Schleifbachgasse auf Höhe der Schleifbachgasse 9.



Foto 9: Blick in nördliche Richtung auf die Kleingartenanlage mit dem Privatweg. Links das Allgemeine Wohngebiet an der Schleifbachgasse.



Foto 10: Blick in südöstliche Richtung entlang der Floßlendstraße auf den Kalvariengürtel. Rechts davon befindet sich das Bebauungsplangebiet.

Eine mehrgeschossige Bebauung zeigt sich entlang den Straßenzügen Kalvariengürtel und Kalvarienbergstraße. Blockrandstrukturen sowie mehrere Baukörper welche ein „Siedlung“ bilden, als auch Einzelobjekte sind im Gebietsbereich ebenso wie Freiräume mit öffentlich nutzbaren Durchwegungen vorfindbar.

Oftmals rückt die Bebauung von den Grundstücksgrenzen ab, intensiv bepflanzte Grünflächen bilden einen Puffer zu den Verkehrsflächen. Die Baukörperstellung schirmt häufig einen straßenabgewandten Freiraum ab, welcher emissions- und lärmgeschützt als begrünter Innenhof genutzt wird.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 15.10.2018 annähernd eben.

Das Gebiet weist zur Kalvarienbergstraße, zur Schleifbachgasse und zur Floßlendstraße kaum nennenswerten Baumbestand auf. Die private Parkanlage zum Kalvariengürtel sowie der Innenhof weisen einen erhaltenswerten Baumbestand auf (siehe Eintragungen im Planwerk). Dieser erhaltenswerte Baumbestand ist sicherzustellen, die unversiegelte und nicht unterbaute Fläche muss in der bestehenden Art erhalten bleiben.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 14. Februar 2019 sind folgende Bäume zu erhalten: Im Innenhof zwei Ahornbäume, eine Silbertanne, zwei Linden und ein Walnussbaum.

Das Planungsgebiet weist Bestandsgebäude an allen vier umgebenden Straßenzügen auf.

- Umwelteinflüsse/Lärm

Der Bauplatz ist durch Verkehrslärmentwicklungen am Kalvariengürtel beeinträchtigt. Siehe dazu Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan idgF.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Angabe Entfernung: Radius)

**Handel:**

- Hofer Supermarkt, Kalvarienbergstraße 73, Entfernung ca. 100 m
- Spar Supermarkt, Kalvarienbergstraße 73, Entfernung ca. 135 m

**Gesundheit:**

- Allgemeinmediziner, Schleifbachgasse 11, im Bebauungsplangebiet
- Allgemeinmediziner, Kalvarienbergstraße 60/1, im Bebauungsplangebiet

**Nächstgelegene Schulen:**

- Modellschule Graz, Fröbelgasse 28, Entfernung ca. 380 m
- Sonderschule, Kalvariengürtel 64, Entfernung ca. 360 m
- Volksschule Graz-Hirten, Am Fröbelpark 1, Entfernung ca. 380 m
- Neue Mittelschule Graz-Fröbel, Am Fröbelpark 1, Entfernung ca. 380 m

**Nächstgelegene Kindergärten, Kinderkrippen und Horte:**

- allgemeiner Kindergarten "Wiki" KinderbetreuungsgmbH, Überfuhrgasse 6, unmittelbar anschließend an das Bebauungsplangebiet
- Kinderkrippe, Überfuhrgasse 6, unmittelbar anschließend an das Bebauungsplangebiet
- Kinderkrippe, Kalvarienbergstraße 33, Entfernung ca. 250 m
- Allgemeiner Hort, Am Fröbelpark 1, Entfernung ca. 380 m

**Sport und Freizeit:**

- Sportverein Austria Graz, Überfuhrgasse 6, unmittelbar anschließend
- AFC Austria Fitness Center, Augasse 34, Entfernung ca. 376 m
- Grazer Volkstheater, Wiener Straße 102, Entfernung ca. 400 m

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über den Kalvariengürtel und über die Kalvarienbergstraße.

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe am Kalvariengürtel.

Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch den Stadtbus 62, den Stadtbus 53 und durch den Stadtbus 67 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

Im Bereich des Kalvariengürtels besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- 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.  
Im Zuge des Bauverfahrens 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>

Gemäß Kommunalem Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme.

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

(siehe dazu §§ 2 – 6 und § 9 der VO)

##### Zu § 2 Bebauungsweise

Die Bebauungsplanpflicht im gegenständlichen Planungsgebiet ergibt sich aus den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes (gemäß 4.0 STEK, § 26 Abs. 26) zum Schutz von Innenhöfen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung, zur Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume und zum Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.

Es wird die gekuppelte und die geschlossene Bebauungsweise festgelegt. Für das Grundstück 2263/13 im Innenhof ist die offene Bebauung festgelegt.

Entlang der Kalvarienbergstraße soll durch die von der Straßenfluchtlinie nach Osten zurückversetzte Baufluchtlinie eine begrünte, straßenbegleitende Vorgartenzone (betrifft das Grundstück 2261) fortgeführt werden. Ebenso weicht entlang des Kalvarienberggürtels die Straßenfluchtlinie zugunsten einer begrünten Vorgartenzone zurück.

##### Zu § 3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Zukünftige Baumassen sind im Rahmen des Bebauungsgrades sowie der Bauflucht- und Baugrenzl原因en anzuordnen.

Überschreitungen sind hinsichtlich des im gültigen 4.0 Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen etc.) zulässig.

Die Überschreitung der Bebauungsdichte entspricht insofern den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes, da unabhängig von der Festlegung der Bebauungsdichte begründete Überschreitungen im jeweiligen Bauverfahren oder in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund der Anbindung an den öffentlichen Verkehr zulässig sein können.

Begründet wird dies mit der städtebaulichen Schwerpunktsetzung durch die vorhandene Baustruktur (Bebauung in Straßennähe, freier un bebauter Hof), dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und der guten öffentlichen Verkehrserschließung und der Nähe von Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung.

Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände sind innerhalb der Baugrenzlinien zulässig.

#### Zu § 4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien

Die Anordnung der Baumassen ist durch Baugrenzlinien und Baufluchtlinien im Plan festgelegt.

Für Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen gelten die innenhofseitigen Baugrenzlinien nicht. Innenhofseitige Balkone dürfen maximal 2,0 m über die Baugrenzlinie hinausragen.

Straßenseitig dürfen Balkone, Erker, Loggien und dergleichen nicht über die Baugrenz- und Baufluchtlinien hervortreten.

#### Zu § 5 Geschoßanzahl und Dächer

Für die zukünftigen Baukörper ist die Geschoßanzahl mit den Höhen festgelegt.

Der Höhenbezugspunkt ist gemäß Luftbildauswertung vom 15.10.2018 mit +354,0 m im Präzisionsnivellement festgelegt.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen wie Verringerung der Aufheizungseffekte, eine Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und ein Reduzieren der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen. Die Vegetationsschicht unterstützt ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer und erhöht somit die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens.

Vom Dachsaum mindestens 3,0 m zurückversetzte Haustechnikanlagen gem. § 5 (4) sichern die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes im Stadtraum. Ebenso die Haustechnikanlagen welche bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren sind.

#### Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im gegenständlichen Gebietsbereich.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im Gebietsbereich

- sind keine straßenseitigen Laubengänge und offene Erschließungen wie z.B. offene Stiegenhäuser zulässig
- werden Mindestabstände von Balkonen zu den Nachbargrundgrenzen festgelegt
- werden Mindestabstände eingeschnittener Dachterrassen und Dachgaupen zu Traufe, First und Ortgang festgelegt.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Ruhender Verkehr und Zufahrten (siehe dazu §§ 7 und 8 der VO).

Die Hauptzufahrt für das Grundstück 2261 erfolgt ausschließlich über die Kalvarienbergstraße.

Seitens der Verkehrsplanung ist ein Stellplatzschlüssel für PKW-Abstellplätze sowie für Fahrradabstellplätze festgelegt. Diese Werte sind als Ober- und Untergrenze zu verstehen. Bei Neubauten ist je 65 - 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen.

Die Errichtung von neuen oberirdische PKW-Abstellflächen ist nicht zulässig.

Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.

Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend dem §92 (6) gemäß Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 9 der VO)

### Zur § 9 (1-6) Baumpflanzungen

Im Bebauungsplan wurden Bäume 1. Ordnung und Bäume 2. Ordnung definiert. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Durch die Festlegung im Plan mit der „ungefähren Größe“ kann in der Planung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

### Zu § 9 (7) 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 § 9 (8) 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 planlich festzuhalten.

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, Nutzungs- und Ausstattungsangeben 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.

## **7. Sonstiges**

(siehe dazu § 10 der VO)

Die Festlegung der Unzulässigkeit von Einfriedungen jeglicher Art soll einengende Situationen vermeiden und die visuelle Offenheit in Zusammenhang mit den räumlichen Wirkungen aufrechterhalten.

Ausgenommen sind allfällige Kinder- u. Altenbetreuungseinrichtungen, da diese als institutionelle Einrichtungen im öffentlichen Interesse zu werten sind.

## **8. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 und 11 der VO)

- Der 04.36.0 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 EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(DI Bernhard Inninger)  
(elektronisch unterschrieben)

