

GZ: A 14 - 094070/2018/0015

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Vanessa Bauer

02.16.0 Bebauungsplan

"Košgasse - Plüddemanngasse - Am Ring"

II.Bez., KG: 63102 St. Leonhard

IX.Bez., KG: 63124 Waltendorf

Graz, 19.09.2019

Dok: Bebauungsplanung/02.16.0

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 13.06.2018 ersucht die Alt & Neu Bauträgersgesellschaft mbH als Eigentümer der Liegenschaft Košgasse 25 Gst.Nr.: 1/9, .239, KG 63124 Waltendorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 14.447 m² auf.

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 (Bebauungsplanzonierungsplan) 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 idgF.).

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegt eine Vorplanung der Alt & Neu Bauträgersgesellschaft mbH vor.

Ziel des Bebauungsplanes ist der Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen.

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

- Wohngebiet mit hoher Dichte gem. §13 STEK 4.0

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 10.04.2019 über die beabsichtigte Auflage des 02.16.0 Bebauungsplan "Košgasse - Plüddemanngasse - Am Ring" Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6

Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 24.04.2019.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen EigentümerInnen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 25.04.2019 bis zum 27.06.2019 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 13. Mai 2019 im Star Inn Hotel, Waltendorfer Gürtel 8-10, durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 25. April 2019 bis 27. Juni 2019 langten 9 Einwendungen bzw. 1 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung wurde der 02.16.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten weiterentwickelt:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

VERORDNUNG

Zu § 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BESTÄNDE

~~(2) — Je Bauplatz ist die Bebauung jeweils nach einheitlicher architektonischer Gestaltung und jeweils mittels eines gemeinsam durchgeführten Baubewilligungsverfahrens zu errichten.~~

Zu § 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

(1) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragenrampen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen. Ausschließlich für ~~Lifte und~~ Stiegenhäuser dürfen die Baugrenzlinien hofseitig bis maximal 2,00 m und maximal 50 % der Bauplatzbreite entlang der Koßgasse überschritten werden.“

Zu § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, RAUMHÖHEN, DÄCHER

(2) Die ~~Raumhöhen der Erdgeschosse~~ Geschosshöhe der Erdgeschosszonen hat mindestens 3,90 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 1,00 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben. Die Raumhöhe hat mindestens 3,20 m zu betragen.

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG (PLAN)

- In der zeichnerischen Darstellung (Plan) wurde die Katastralgemeindegrenze in der Planzeichenerklärung ergänzt.
- In der zeichnerischen Darstellung (Plan) wurden die Linien des geplanten Ostgürtels entfernt.
- In der Planzeichenerklärung wurde die maximale Gebäudehöhe gemäß der zeichnerischen Darstellung (Plan) von 15,50 m auf 21,00 m korrigiert.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der Erläuterungsbericht wurde betreffend den geänderten Inhalte ergänzt und berichtigt. Die Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere EigentümerInnen bzw. Dritte.

3. Planungsgebiet

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

§ 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.

§ 26 gem. 4.02 STEK (seit 22.03.2018 rechtswirksam)

BAULANDDURCHGRÜNUNG

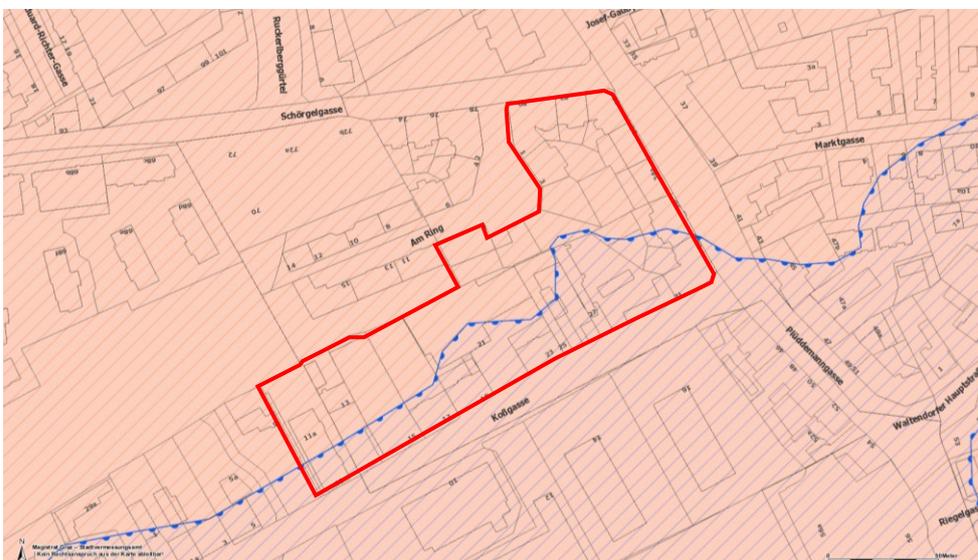
(21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:

- Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern

- Intensive Begrünung von Tiefgaragen
Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.
- (22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch
- Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz
Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.
- (24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch
- Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°
Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 300 m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden.
Für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen kann die Behörde darüber hinaus Ausnahmen erteilen.
Innerhalb der Grazer Altstadtsschutzzone sind Ausnahmen auf Basis eines Gutachtens der Altstadterhaltungskommission zulässig.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

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



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Überflutungsbereiche HQ 30 und HQ 100.
- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch Buslinien in der Koßgasse und Plüddemanngasse (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

1.0 Räumliches Leitbild (Entwurf 2. Auflage)

(Auflage-Beschluss vom 09.02.2018 inkl. Bausperre, noch nicht rechtskräftig)

- Bereichstypenplan – Entwurf:
3. Straßenrandbebauung und 5. Geschoßbau gem. § 4 Abs. 2

Deckplan 1 Teilraumabgrenzungen – Entwurf: Teilraum 7 – St. Peter Süd – Harmsdorf



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild (Entwurf 2. Auflage).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Charakteristik Straßenrandbebauung: straßenbegleitende und straßenraumbildende lineare Bebauung, die Lärm- und Emissionsschutz für die straßenabgewandte Seite bildet.

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

- Festlegungen zum Bereichstyp Straßenrandbebauung gem. § 6
 - Bauungsweise: geschlossen, gekuppelt
 - Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend
 - Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen
 - Zulässige Formen der Parkierung: 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
 - Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden

- Festlegungen zum Bereichstyp Geschößbau gem. § 6
 - Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – zumindest im straßenseitigen Erdgeschoss
 - Zulässige Formen der Parkierung: 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
 - Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

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

Lage innerhalb des Sanierungsgebietes Lärm.

Es ist ein Geh- und Radweg (gelb punktierte Linie) als Verbindung zwischen Koßgasse und Am Ring/Schörgelgasse in ungefährender Lage eingetragen.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Mit gelben Pfeilen markiert der eingetragene Geh- und Radweg.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

- (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 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.



Auszug aus dem Deckplan 1 Baulandzonierungsplan des 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- 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:

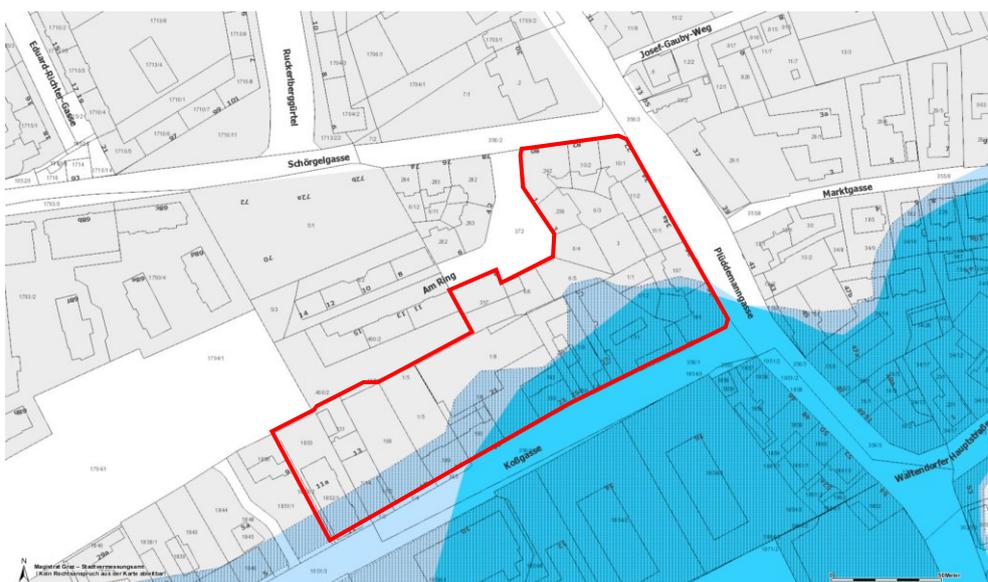
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.

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.

- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):

Lage innerhalb des HQ 30 und HQ 100 Hochwassergefährdungsbereiches

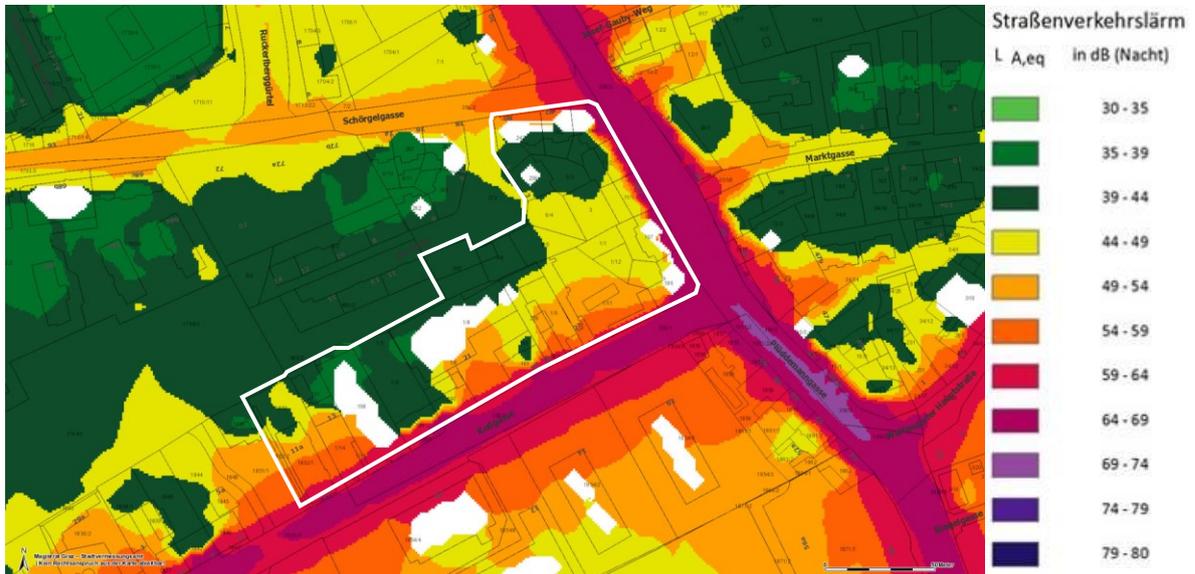


Auszug aus dem Deckplan 3 Hochwasserabfluss und Gefahrenzonen des 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

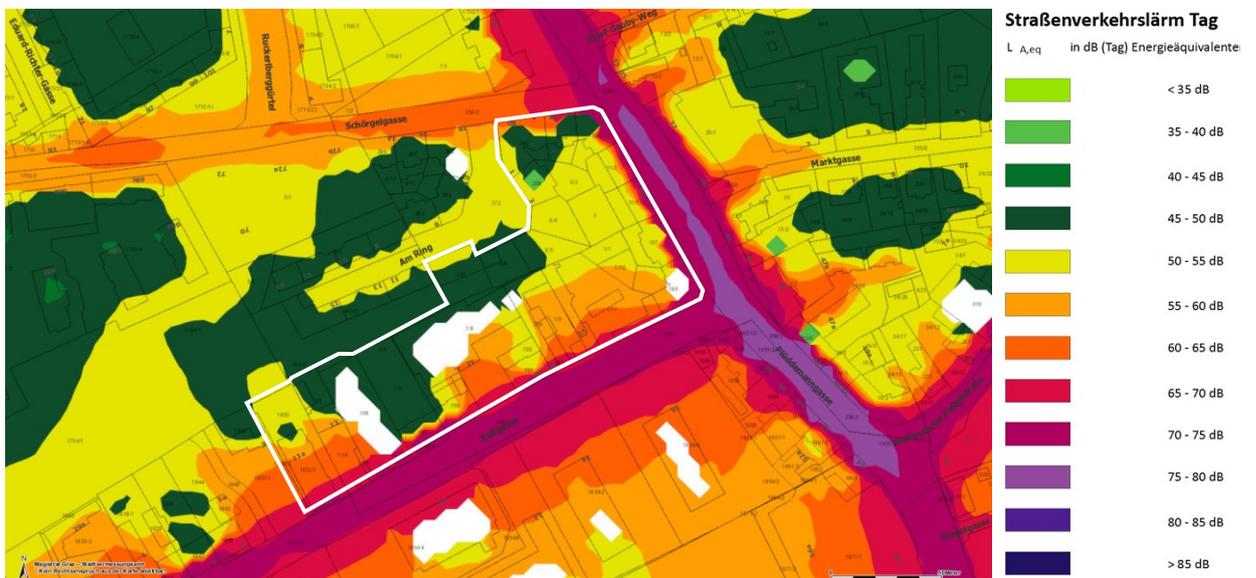
Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):



*Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).
Die weiße Umrandung markiert das Baugebiet.*

- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2C):



*Auszug aus der Karte 2C zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).
Energieäquivalenter Dauerschallpegel 6:00 – 19:00 Uhr
Die weiße Umrandung markiert das Baugebiet.*

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017:



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

Auszug aus dem Kommunalem Energie Konzept 2017.

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Grünes Netz Graz

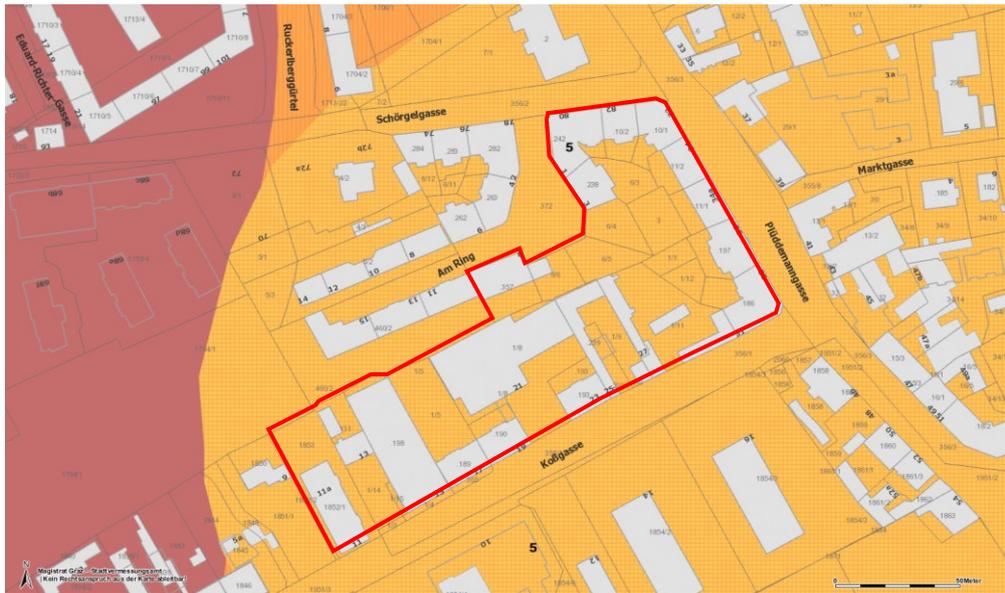


Auszug aus dem Grünen Netz Graz.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Wie aus dem Grünen Netz Graz (GNG) ersichtlich ist, soll im Bereich der Kollgasse (hellgrüne Linien) die Grünverbindung aufgewertet und verbessert werden. Die Funktionen sollen teilweise aufgewertet und verbessert werden. Im Bereich der Plüddemanngasse (rosarote Linie) soll eine Grünverbindung hergestellt werden und sämtliche Funktionen verbessert und hergestellt werden.

Stadtklimaanalyse:



Auszug aus der Klimatopkarte.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Zone mit mittlerer Bebauungsdichte (Blockstrukturen dominant)

- Klimatopkarte:
Zone mit Blockbebauung und Seitentalauswindeinfluss
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:
Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad und Gebäudeausrichtung beachten

Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung

• **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten des Stadtzentrums, im Geviert Schörgelgasse, Plüddemangasse, Koßgasse/Waltendorfer Gürtel und Petersgasse.

Der Gebietsbereich wird unter anderem durch die Nalage zur großflächigen gründerzeitlichen Bebauung des Herz-Jesu-Viertels, die stark befahrenen Straßen der Plüddemangasse und der Koßgasse/Waltendorfer Gürtel bestimmt.

Entlang der Koßgasse, Plüddemangasse, Schörgelgasse und Am Ring befindet sich eine lückenhafte, teilweise gründerzeitliche straßenbegleitende Blockrandbebauung in geschlossener und gekuppelter Bauungsweise. Die Geschosse variieren dabei von 1 bis 5 Geschossen - teilweise Altbaugeschossen bei den gründerzeitlichen Gebäuden mit ausgebauten beziehungsweise ausbaufähigen Satteldachgeschossen. Den westlichen Abschluss des gegenständlichen Planungsgebietes in der Koßgasse bildet ein bis zu sechsgeschossiges Wohngebäude. Entlang der Koßgasse befinden sich teilweise eingeschossige, gewerblich genutzte Gebäude sowie stark versiegelte Flächen. Die Bebauung entlang der Koßgasse kann als heterogen bezeichnet werden.

Die Liegenschaft liegt in einem Gebiet, welches durch seine Nahelage zu Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Geschäfte für den täglichen Bedarf gut ausgestattet ist. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.



Luftbild 1 (2015):
Auszug aus dem
Geo-Daten-Graz
© Stadtvermessung
Graz.

Blick in Richtung
Norden.
Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Kreuzung Plüddemanngasse/Schörgelgasse straßenbegleitende Blockrandbebauung mit 5- bis 6-geschossigen Wohngebäuden, Am Ring straßenbegleitende Blockrandbebauung mit 4- bis 5-geschossigen Wohngebäuden



Foto 1: Kreuzung Plüddemanngasse/Schörgelgasse
Blick Richtung Süden



Foto 2: Kreuzung Plüddemanngasse/Schörgelgasse
Blick Richtung Südwesten



Foto 3: Kreuzung Schörgelgasse/Am Ring
Blick Richtung Südosten



Foto 4: Am Ring Höhe Hausnr. 9
Blick Richtung Nordosten



Foto 5: Am Ring Höhe Hausnr. 2
Blick Richtung Südosten



Foto 6: Am Ring Höhe Hausnr. 6
Blick Richtung Osten



Foto 7: Am Ring Höhe Hausnr. 3
Blick Richtung Süden



Foto 8: Am Ring Höhe Hausnr. 6
Blick Richtung Süden

Im Südosten:
Kreuzung Plüddemanngasse/Koßgasse straßenbegleitende Blockrandbebauung mit 4- bis 6-
geschossigen Wohngebäuden



Foto 9: Kreuzung Plüddemanngasse/Koßgasse
Blick Richtung Nordwesten



Foto 10: Kreuzung Plüddemanngasse/Koßgasse
Blick Richtung Westen

Im Süden:

Entlang der Koßgasse teilweise straßenbegleitende Blockrandbebauung mit 4-geschossigen Wohngebäuden sowie ein 6-geschossiges Wohngebäude in offener Bauweise. Dazwischen befinden sich teilweise eingeschossige gewerblich genutzte Gebäude, stark versiegelte Flächen sowie mehrere Garagengebäude.



Foto 11: Koßgasse Höhe Hausnr. 16
Blick Richtung Westen



Foto 12: Koßgasse Höhe Hausnr. 14
Blick Richtung Nordosten



Foto 13: Koßgasse Höhe Hausnr. 16
Blick Richtung Westen



Foto 14: Koßgasse Höhe Hausnr. 10
Blick Richtung Nordosten



Foto 15: Koßgasse Höhe Hausnr. 14
Blick Richtung Westen



Foto 16: Koßgasse Höhe Hausnr. 14
Blick Richtung Nordwesten



Foto 17: Koßgasse Höhe Hausnr. 14
Blick Richtung Nordwesten



Foto 18: Koßgasse Höhe Hausnr. 10
Blick Richtung Nordosten



Foto 19: Koßgasse Höhe Hausnr. 10
Blick Richtung Norden



Foto 20: Koßgasse Höhe Hausnr. 10
Blick Richtung Nordwesten



Foto 21: Koßgasse Höhe Hausnr. 5
Blick Richtung Nordosten



Foto 22: Koßgasse Höhe Hausnr. 3
Blick Richtung Nordosten

- **Topographie**

Das Planungsgebiet weist gemäß der Luftbildauswertung eine Steigung von ca. 4,00 m entlang der Koßgasse zur Plüddemanngasse sowie eine Steigung von 1,50 m entlang der Schörgelgasse zur Plüddemanngasse auf.

- **Baumbestand**

Es weist eine Bestockung mit Laub- und Nadelbäumen auf.

- **Gebäudebestand**

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände:

(Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbildauswertung der Stadtvermessung 2015, Gebäudehöhe straßenseitig)

Am Ring 9

4-geschossiges Gebäude

Gebäudehöhe: 14,00 m

Gesamthöhe: 19,50 m

Am Ring 3

4-geschossiges Gebäude mit erhöhtem Sockelgeschoss

Gebäudehöhe: 17,80 m

Gesamthöhe: 22,40 m

Am Ring 1/Schörgelgasse 80

5-geschossiges Gebäude mit erhöhtem Sockelgeschoss

Gebäudehöhe: 21,00 m

Gesamthöhe: 26,20 m

Schörgelgasse 82

5-geschossiges Gebäude mit erhöhtem Sockelgeschoss

Gebäudehöhe: 20,10 m

Gesamthöhe: 25,30 m

Plüddemanngasse 32

5-geschossiges Gebäude mit erhöhtem Sockelgeschoss

Gebäudehöhe: 19,60 m

Gesamthöhe: 24,80 m

Plüddemanngasse 34

6-geschossiges Gebäude

Gebäudehöhe: 19,50 m

Gesamthöhe: 25,00 m

Plüddemanngasse 34 a

6-geschossiges Gebäude

Gebäudehöhe: 19,20 m

Gesamthöhe: 24,50 m

Plüddemanngasse 36

4-geschossiges Gebäude mit erhöhtem Sockelgeschoss

Gebäudehöhe: 17,80 m

Gesamthöhe: 22,50 m

Plüddemanngasse 38/Koßgasse 31

4-geschossiges Gebäude mit erhöhtem Sockelgeschoss

Gebäudehöhe: 15,80 m

Gesamthöhe: 20,60 m

Koßgasse 27

Das Grundstück ist mit einem 2-geschossigen Wohngebäude und mehreren Garagengebäuden bebaut.

Koßgasse 25

Das Grundstück ist mit einem 2-geschossigen Wohngebäude sowie ehemals gewerblich genutzten Gebäude straßenseitig bebaut.

Koßgasse 23

4-geschossiges Gebäude mit erhöhten Sockelgeschoss

Gebäudehöhe: 14,80 m

Gesamthöhe: 19,20 m

Koßgasse 21

Das Grundstück ist mit mehreren 1-geschossigen gewerblich genutzten Gebäuden im Hof bebaut.

Koßgasse 19

4-geschossiges Gebäude mit erhöhtem Sockelgeschoss

Gebäudehöhe: 14,70 m

Gesamthöhe: 19,40 m

Koßgasse 17

4-geschossiges Gebäude

Gebäudehöhe: 14,70 m

Gesamthöhe: 21,20 m

Koßgasse 15

Das Grundstück ist mit mehreren 1-geschossigen gewerblich genutzten Gebäuden straßenseitig sowie im Hof bebaut. Im Norden des Grundstückes befindet sich ein 2-geschossiges Wohngebäude.

Koßgasse 13

Das Grundstück ist mit zwei 2-geschossigen Wohngebäuden hofseitig bebaut.

Koßgasse 11

6-geschossiges Gebäude

Gebäudehöhe: 16,30 m

Gesamthöhe: 17,70 m

- **Umwelteinflüsse**

Das Planungsareal ist durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens in der Koßgasse sowie in der Plüddemangasse beeinträchtigt - siehe bestehende Planungsgrundlagen (STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung- Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster).

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 100 m bis 1000 m (gemessen vom Zentrum des Bebauungsplanareals):

Nächstgelegene Kindergärten:

- Verein „Projektkindergarten“ Schillerstraße 31 a, Entfernung ca. 750 m
- Kinderkrippe/Kindergarten Plüddemangasse 28, Entfernung ca. 200 m
- Waldorfkindergarten, Mandellstraße 39, Entfernung ca. 750 m
- Kindergarten Regenbogenland, Mandellstraße 31, Entfernung ca. 850 m
- Kindergarten Kuschnest, Nibelungengasse 32 b, Entfernung ca. 600 m
- Kindergarten Sacré Coeur, Petersgasse 1, Entfernung ca. 600 m
- Kindergarten St. Paul - Eisteich, Dr. Robert-Graf-Straße 40b, Entfernung ca. 600 m

Nächstgelegene Schulen/Universitäten:

- Volksschule Nibelungen, Nibelungengasse 18, Entfernung ca. 650 m
- Volksschule Waltendorf, Waltendorfer Hauptstraße 17, Entfernung ca. 400 m
- Private Volksschule, Sacré Coeur, Petersgasse 1, Entfernung ca. 600 m
- Privates Gymnasium, Sacré Coeur, Petersgasse 1, Entfernung ca. 600 m
- Technische Universität Graz „Neue Technik“, im Geviert Petersgasse, Steyrergasse, Münzgrabenstraße, Brockmannngasse, Kopernikusgasse, Schörgelgasse, Entfernung ca. 650 m bis 900 m

Studenteneinrichtungen:

- WIST StudentInnenwohnhaus, Moserhofgasse 20-22, Entfernung ca. 600 m

Senioreneinrichtungen:

- Betreutes Wohnen Graz-Waltendorf – Hilfswerk Steiermark, Managettaweg 1, Entfernung ca. 650 m
- Mehrgenerationenhaus Waltendorf, Schulgasse 22, Entfernung ca. 400 m

Dienstleistung und Handel:

- Billa AG, Waltendorfer Gürtel 10, Entfernung ca. 400 m
- Lidl, Koßgasse 10, Entfernung ca. 100 m
- Hofer KG, Plüddemangasse 66, Entfernung ca. 300 m
- SPAR Supermarkt, Moserhofgasse 42, Entfernung ca. 800 m
- Apotheke zur heiligen Elisabeth, Plüddemangasse 6, Entfernung ca. 300 m
- St. Paul Apotheke, Eisteichgasse 31, Entfernung ca. 800 m

- **Erschließung/Verkehr**

Mit der Schörgelgasse, der Plüddemangasse und der Koßgasse ist die Erschließung des Planungsgebietes gegeben.

Öffentlicher Verkehr:

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist für den betreffenden Gebietsbereich als sehr gut anzusehen. Das Planungsgebiet liegt in der Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende).

Die nächstgelegene Haltestelle der Straßenbahnlinie Nr. 3 (Endhaltestelle Krenngasse) befindet sich in ca. 350 m Fußwegdistanz vom Planungsgebiet entfernt. Die Buslinien Nr. 63 und Nr. 64 sind in ca. 150 m Fußwegdistanz vom Planungsgebiet entfernt.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßen (Am Ring, Schörgelgasse, Plüddemangasse (Bundesstraße B-67a), Koßgasse (Bundesstraße B-67c)).

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind entlang der Bebauung vorhanden. Entlang der Koßgasse befindet sich im Süden ein Geh- und Radweg (Zweirichtungsradweg), der vom sonstigen Kfz-Verkehr baulich getrennt und in beiden Richtungen befahrbar ist. Der Geh- und Radweg wird über eine Mittelinsel in Richtung Schörgelgasse (Höhe Koßgasse 9) weitergeführt.

- **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>

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet innerhalb des aktuellen Versorgungsgebiets Fernwärme und kurzfristigen Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025).

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Zu § 2 Bauungsweise

Die Bebauungsplanpflicht im gegenständlichen Planungsgebiet ergibt sich aus den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes zum Schutz und zur Freihaltung der Innenhöfe. In diesem Sinne erfolgt eine konsequente Weiterführung der bestehenden Blockrandstruktur. Es ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren und die bestehenden Hofbereiche zu entkernen. Der Innenhof wird von jeglicher neuen Bebauung freigehalten, ein Abbruch der bestehenden Einbauten wird angestrebt.

Langfristig soll der hochwertige Innenhof erhalten und noch weiter aufgewertet werden.

Eine Verdichtung in den Randbereichen wird städtebaulich angestrebt, um zusätzlichen Wohnraum in gut infrastrukturell versorgten Gebieten zu ermöglichen.

Es wird die geschlossene und gekuppelte Bauungsweise festgelegt. Für den Bauplatz A wird die offene Bauung festgelegt.

Am Ring/Schörgelgasse Ecke Plüddemangasse

Im Bereich Am Ring erfolgt ein Schließen des Hofes. Nach Abbruch der Bestandsbebauung (Garagen, Carport, etc.) kann jeweils mit einem Neubau an die Brandwände der Häuser Am Ring 3 und Am Ring 9 angebaut werden. Die Höhen orientieren sich dabei am Grundstück 6/4 an der Liegenschaft Am Ring 3 und am Bauplatz C an der Liegenschaft Am Ring 9.

Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzen so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Unterschreitungen der Gebäude- bzw. Grenzabstände sind innerhalb der Baufluchtlinien, Baugrenzen und Gebäude- bzw. Gesamthöhen zulässig.

Der Altbestand wird durch Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen und Gesamthöhen im Bestand beschrieben. Die städtebauliche Entwicklung entlang der Plüddemanngasse Ecke Schörgelgasse/Am Ring kann als abgeschlossen betrachtet werden. Der Bestand wird abgesichert. Die Überschreitungszulässigkeit des Bebauungsdichtehöchstwertes soll Dachraumausbauten in den Bestandsgebäuden ermöglichen. Im Einzelverfahren wird in Zusammenhang mit dem Gebietscharakter begutachtet werden.

Plüddemanngasse Ecke Koßgasse

Der Altbestand wird durch Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen und Gesamthöhen im Bestand beschrieben. Die städtebauliche Entwicklung entlang der Plüddemanngasse Ecke Koßgasse kann als abgeschlossen betrachtet werden. Der Bestand wird abgesichert. Die Überschreitungszulässigkeit des Bebauungsdichtehöchstwertes soll Dachraumausbauten in den Bestandsgebäuden ermöglichen. Im Einzelverfahren wird in Zusammenhang mit dem Gebietscharakter begutachtet werden.

Koßgasse

Im Bereich der Koßgasse erfolgt ein Schließen des Hofes. Die bestehenden 4-geschossigen Bebauungen geben den städtebaulichen Rahmen vor. Eine annähernd durchgehende Trauflinie ist in diesem Straßenzug anzustreben. Die in der Koßgasse durchgehende Gebäudeflucht wird in der festgelegten Baufluchtlinie aufgenommen. Die Festlegung der hofseitigen Baugrenzlinien erfolgt in Abstimmung mit den bestehenden Feuermauern und Gebäudetiefen. Die Weiterführung der geschlossenen Bebauung entlang der Koßgasse wird als baulicher Abschluss forciert und gewährleistet eine bessere Abschirmung der dahinterliegenden Hofzone, die entsprechend dem Stadtentwicklungskonzept zu entkernen und zu begrünen ist.

Bauplatz B

Am Bauplatz B wird die Errichtung eines „Kopfbau“ ermöglicht, welcher einen Abschluss an die Richtung Koßgasse ansetzende Blockrandbebauung bildet. Die festgelegten Gebäudehöhen und Gesamthöhen ermöglichen für den „Kopfbau“ eine maximal 4-geschossige Bebauung.

Bauplatz A

Am Bauplatz A findet die Bebauung durch ein Endglied in offener Bebauungsweise ihren Abschluss. Die festgelegte Gebäudehöhe und Gesamthöhe ermöglicht eine 3-geschossige Bebauung mit Penthouse.

Zu § 3 Bauplätze, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte, Bestände

Auf Grund mehrerer Grundstücke mit einer Hofbebauung erfordert das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gestaltungskonzept in Teilbereichen eine zusätzliche Definition von Bauplätzen. Die Festlegung der Bauplätze erfolgt unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse der Liegenschaften.

Ziel des Bebauungsplans ist eine gleichmäßige Verteilung der Baumassen auf dem Planungsgebiet um eine zukünftige Freihaltung der Hofbereiche zu gewährleisten.

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.

Bei Grundstücken, die eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzl原因en aufweisen, wird ein Bebauungsgrad festgelegt, um bei Ausschöpfung des Bebauungsgrades im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen einen Rückbau von Hofgebäuden zu erwirken. Ein Ziel des Bebauungsplanes ist die Hofentkernung und die Hoffreihaltung.

Im Rahmen des Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.) kann die Bebauungsdichte überschritten werden, wenn gleichzeitig die Bestandsgebäude entfernt werden.

Zusätzlich soll die Überschreitungsmöglichkeit des Bebauungsdichtehöchstwerts Dachgeschoßausbauten in den Bestandsgebäuden ermöglichen.

Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Zu § 4 Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzl原因en festgelegt. Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzl原因en so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Unterschreitungen der Gebäude- bzw. Grenzabstände sind, wenn überhaupt möglich, durch die Festlegung der Baugrenzl原因en und Gebäude- bzw. Gesamthöhen. Der Bestand wird durch Bauflucht- und Baugrenzl原因en beschrieben.

Die Baugrenzl原因en gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragenrampen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen. Ausschließlich für Stiegenhäuser dürfen die Baugrenzl原因en hofseitig bis maximal 2,00 m und maximal 50 % der Bauplatzbreite entlang der Koßgasse, unter Berücksichtigung der baugesetzlichen Abstände, überschritten werden.

Ziel der Festlegung zur Auskragung von Balkonen ist die Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Raumhöhen, Dächer

Der Bestand wird durch Gebäudehöhen und Gesamthöhen beschrieben.

Unter Berücksichtigung des Verkehrslärmkatasters und der Bestandsgebäude wurde die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen mit mindestens 3,90 m jedoch maximal 5,00 m festgelegt, um beispielsweise Büro- oder Gewerbenutzungen zu ermöglichen.

Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 1,00 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben. Die Raumhöhe hat mindestens 3,20 m zu betragen.

Möglich sind klassische Satteldächer mit einer gebietstypischen Dachneigung von 35 Grad bis maximal 45 Grad und Ziegeldeckung – ausgenommen davon ist der Bauplatz A. Hier sind ausnahmslos ein begrüntes Flachdach oder flach geneigte Dächer bis 10 Grad (ebenfalls begrünt) zulässig. Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer zu begrünen. Ausgenommen sind befestigte Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Flachdächer bei denen eine technisch erforderliche Ausbildung von Gründächern nicht möglich ist.

Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 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 Niederschlagswasser erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern, sowie der Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum, wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich. Straßenseitige Laubengänge und Loggien sind entlang der Koßgasse, der Plüddemanngasse, der Schörgelgasse sowie Am Ring nicht gegeben. Erker oder Balkone sind teilweise Ecke Plüddemanngasse / Schörgelgasse / Am Ring ersichtlich. In Hinblick auf das bestehende bzw. geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von Laubengängen und über die Bauflucht vortretende Balkone und Erker nicht zulässig. Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich:

- werden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen, festgelegt.
- sind auskragenden Balkone und Terrassen über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen nicht zulässig.
- werden Mindestabstände von eingeschnittenen Dachterrassen und Dachgauben zu Traufe, First und Ortgang sowie Maximallängen von Gauben festgelegt.
- werden beim Bauplatz A bei zurückspringenden Obergeschossen im Dachbereich Mindestabstandsregelungen für Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge definiert.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich sind diese Geschosse gem. §6 (6) mit Mindestabständen zur jeweiligen darunterliegenden Hauptfassade auszuführen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

Abtretungsflächen:

In den folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen – außerhalb des Gültigkeitsbereichs des Bebauungsplanes – vorgesehen und im Zuge des Bauverfahrens abzutreten bzw. einzulösen:

- KG St. Leonhard; Gst. Nr.: 1852/2: ca. 3,31 m²

- KG St. Leonhard; Bauplatz A: ca. 47,89 m²
- KG Waltendorf; Gst. Nr.: Bauplatz B, 1/3, 1/4: ca. 84,41 m²
- KG Waltendorf; Gst. Nr.: .189, 1/5, 365: ca. 45,67 m²

In den folgenden Bereichen sind Servitutsflächen vorgesehen:

- KG Waltendorf; Bauplatz C: ca. 70,00 m²
- KG Waltendorf; Gst. Nr.: 1/11: ca. 182,00 m²

Öffentliche Durchwegung:

Im 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig) ist ein Geh- und Radweg (gelb punktierte Linie) auf dem Bauplatz C und dem Grundstück Nr.: 1/11 als Verbindung zwischen Koßgasse und Am Ring/ Schörgelgasse in ungefährender Lage ersichtlich gemacht.

Bei der Errichtung eines Neubaus am Grundstück Nr.: 1/11 sowie am Bauplatz C sind eine Durchfahrtslichte von 4,50 m und eine Gesamtbreite von 4,00 m zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung kurzer und direkter Wege für FußgängerInnen und RadfahrerInnen soll eine öffentlich nutzbare Durchwegung hergestellt werden.

Für die öffentlich nutzbare Durchwegung sind Servitutsflächen im Ausmaß von insgesamt ca. 252,00 m² vorgesehen. Die öffentliche Durchwegung wird im Zuge der Bauverfahren mit zivilrechtlichen Verträgen – Servitut geregelt.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO)

Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen zu erfolgen. Abstellplätze in den Höfen sind nicht zulässig. Der Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen, ergibt sich der im Folgenden angeführte Pkw-Stellplatzschlüssel:

Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 65 bis 75 m² Wohnnutzfläche ein Pkw-Abstellplatz herzustellen. Bei Neuerrichtung von Büro- und Verwaltungsgebäuden (bzw. Gebäuden mit diesen Nutzungen) sind je DienstnehmerIn zwischen 0,2 und 0,5 PKW-Abstellplätze herzustellen. Bei Neuerrichtung von Verkaufsgeschäftsflächen (Ladengeschäfte, Geschäftshäuser, EKZ) sind je 100 m² Verkaufsfläche zwischen 1,0 und 7,0 PKW-Abstellplätze herzustellen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen PKW-Abstellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der PKW-Abstellplätze in Sammelgaragen begrüßt.

PKW-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

Hinweis:

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

Können die notwendigen Pflichtabstellplätze gem. §7 (3) auf Grund der Bauplatzgröße oder des Zuschnitts des Bauplatzes nicht am Bauplatz hergestellt werden, sind Ausnahmen nach §89(4) Stmk. Baugesetz zulässig. Eine Reduktion bzw. ein Entfall der Abstellplätze ist somit in begründeten Fällen möglich.

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m² Wohnnutzfläche für Wohnen, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführungen eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.

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), diebstahlhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den NutzerInnen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten. 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 der VO)

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrüneten Freiräume ist bei Neubauten je angefangener 150 m² unbebauter Bauplatzfläche ein kleinkroniger Laubbaum und je 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Die Innenbereiche der Anlage werden für allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt werden. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Hinsichtlich der Freihaltungen von Hofbereichen vor Unterbauungen wird auf die Bestimmung im Stadtentwicklungskonzept verwiesen.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Pflanz- bzw. Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollte in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung – Abteilung für Grünraum und Gewässer immer hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

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) zu überdecken. Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,5 m zulässig.

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, 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 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die zukünftige Hoffreihaltung.

Zu § 10 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.

Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Innenhöfe entgegenzuwirken da ein Ziel dieses Bebauungsplans die Hofentkernung und die Hoffreihaltung ist.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 02.16.0 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:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

(elektronisch unterschrieben)