

GZ.: A14 – 049660/2019/0034

Graz, 03.06.2020

### **14.30.0 Bebauungsplan**

„Eggenberger Allee – Straßganger Straße – Weissenkircherstraße – Herbersteinstraße“  
XIV.Bez., KG Algersdorf

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Mit dem Schreiben vom 06.Oktober 2017 ersuchte Herr Dr. Fellner als Eigentümer der Liegenschaft 222/19, KG Algersdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Mit dem Schreiben vom 06.März 2018 ersuchte Herr Schulz als Eigentümer der Liegenschaft 222/10, KG Algersdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das gesamte Planungsgebiet umfasst folgende Grundstücke: 221/13, 221/10, 221/11, .517, 222/15, .566, 222/10, 222/3, .409, 222/12, .552, 222/1, .89, 222/24, 222/23, .90, .716, 222/16, 222/19, 222/25, .547, 222/22, .544, 222/20, alle KG Algersdorf.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe gesamt von 23.028m<sup>2</sup> (Fläche A: 15.029 m<sup>2</sup> und Fläche B: 7.999 m<sup>2</sup>) auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) ist der Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 0,6 definiert.

Gemäß Deckplan 1 ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

### **2. Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13. November 2019 über die beabsichtigte Auflage des 14.30.0 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 30.Dezember 2019.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 ½ Wochen, in der Zeit vom 31. Dezember 2019 bis zum 05. März 2020 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 27. Jänner 2020 in der Green Box, Eggenberger Allee stattgefunden.

Während der Auflagefrist vom 31. Dezember 2019 bis 05. März 2020 langten 24 Einwendungen und drei Nullmeldungen im Stadtplanungsamt ein:

**Zwischen Auflageentwurf und Beschlussfassung wurden folgende Änderungen vorgenommen:**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.30.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

**VERORDNUNG:**

**§2(2)** Baufeld B: offene Beweise

Für die Liegenschaften 222/25 (nach Osten) und 222/22 (nach Westen), KG Algersdorf gilt die gekuppelte Bauweise.

Die Bezeichnungen der Liegenschaften wurden aktualisiert. Liegenschaft 222/19 wurde geteilt und trägt nun die Bezeichnung 222/25. Bei der Liegenschaft 222/22 hat sich Tippfehler eingeschlichen, eine Stelle wurde vergessen. Dies wurde korrigiert.

**§6 (6)** Im Baufeld A darf die Gebäudelänge maximal 30 m betragen.

Die zulässigen Gebäudelängen im Baufeld A wurden von vormals 45 auf 30 m reduziert.

**§8 (12)** Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten. Bei Pflanzungen von mittel- oder großkronigen Bäumen 1. oder 2. Ordnung ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf punktuell mind. 1,5 m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m<sup>3</sup> pro Baum ist anzustreben. Kugelformen sind unzulässig. wurde gemäß der Vorgabe der Fachabteilung ergänzt.

Der Paragraph wurde gemäß den Vorgaben der Abteilung Grünraum und Gewässer ergänzt.

**PLANWERK:**

**Liegenschaften 221/13, 221/10**

Die Baugrenzlinien wurden auf den genannten Liegenschaften leicht adaptiert um auf die Bestandsgebäude teilweise mehr Rücksicht zu nehmen. Trotzdem wurden das generelle Gestaltungskonzept, Baumassen entlang den Straßenzügen zu situieren und langfristig die Hofflächen zu entsiegeln beibehalten.

**Schützenswerte Bäume:**

Seitens der Abteilung Grünraum und Gewässer liegt ein Gutachten vor, die schützenswerten Bäume wurden in den Plan übernommen.

Eine Fichte auf der Liegenschaft 221/13.

Eine Dichte auf der Liegenschaft 222/15.

Eine Dreiergruppe bestehend aus 2 Magnolien und einer Zierkirsche auf der Liegenschaft 222/1.

**Kreuzungsbereich Absengerstraße – Weissenkircherstraße:**

Seitens des Straßenamts der Stadt Graz wurde im Kreuzungsbereich Absengerstraße – Weissenkircherstraße eine Eckabschrägung gefordert. Die Eckabschrägung wurde im Planwerk eingetragen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

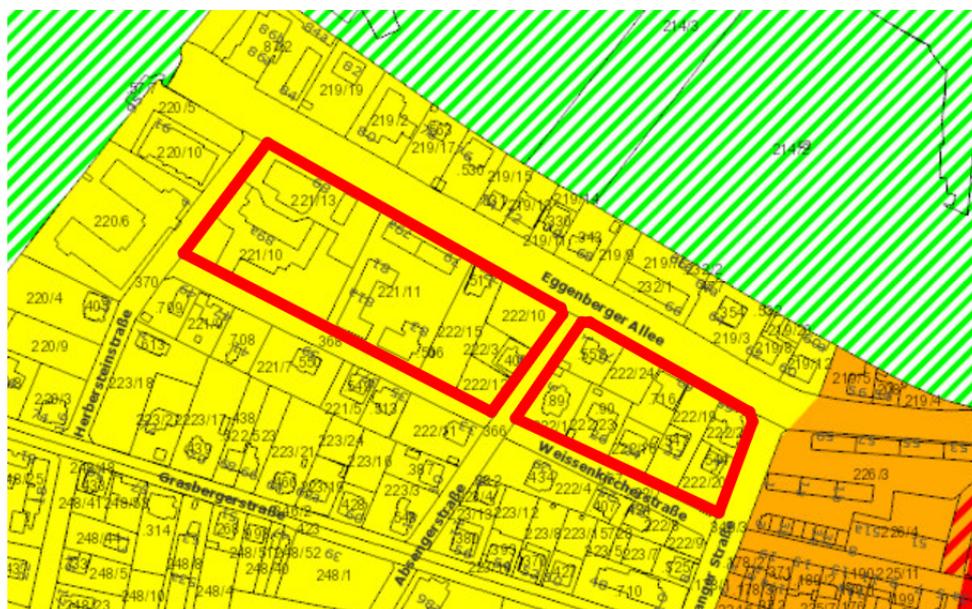
**3. Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe gesamt von 23.028m<sup>2</sup> (Fläche A: 15.029 m<sup>2</sup> und Fläche B: 7.999 m<sup>2</sup>) auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

**4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):**

„Wohngebiet mittlerer Dichte“



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF)

Die roten Umrandungen bezeichnen den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes.

**§ 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 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.

(9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)

#### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Der Bauplatz liegt innerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):  
Der Bauplatz liegt innerhalb der Altstadtschutzzone 4.  
Gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 ist innerhalb der Altstadtschutzzonen die Erstellung eines Gutachtens gemäß GAEG i.d.g.F (Grazer Altstadt-Erhaltungsgesetz) erforderlich.

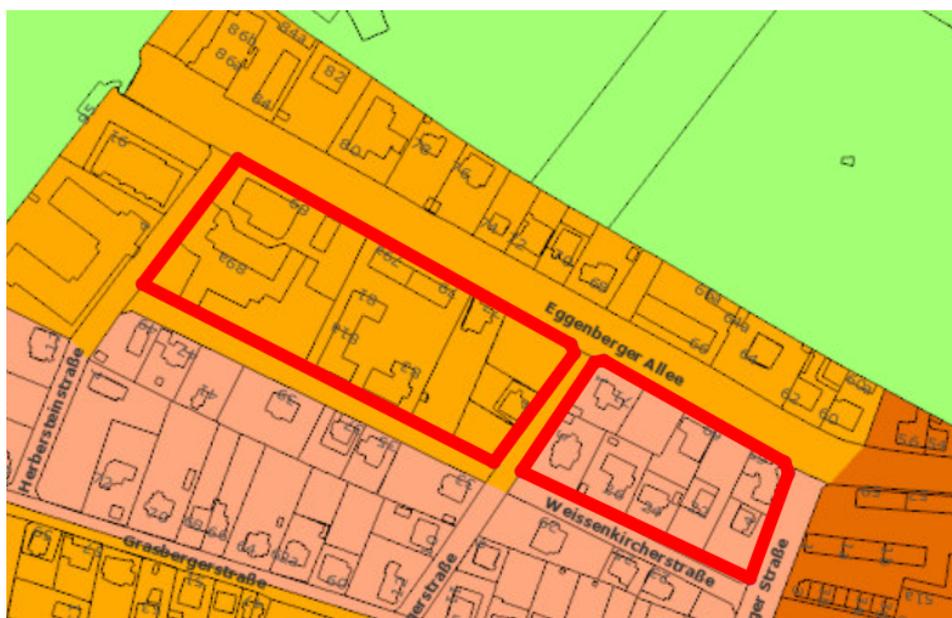
Der Bauplatz liegt innerhalb der UNESCO Weltkulturerbe-Pufferzone.

- Grundwasserschutzgebiet Nr. 1
- Verkehr (Deckplan 3):  
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):  
„Innerstädtische Bedienqualität“  
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

#### 1.0 Räumliches Leitbild (Beschluss)

Teil westlicher Teil (A): „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ Im Teilraum Nr. 13 (Eggenberg – Alte Poststraße)

Teil östlicher Teil (B): „Villenbebauung und offene Bebauung mäßiger Höhenentwicklung“ Im Teilraum Nr. 13 (Eggenberg – Alte Poststraße)



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die roten Umrandungen bezeichnen den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Kurz- mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025)

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeines Wohngebiet“ - Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 bis 0,6.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die roten Umrandungen bezeichnen den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes.

**§ 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:**

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Bebauungsplan erforderlich
- Beschränkungszonen 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 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 blauen Umrandungen bezeichnen den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes.*

#### Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte: Heterogene Blockrandbebauung im NW mit Rotoreffekt und Luftstagnation im Inneren der Zone
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse: Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad beachten, Gebäudeausrichtung (NW-SE)

#### weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF.

#### Grünes Netz Graz (GNG):

Das Grüne Netz in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, sowie auch für diverse Behördenentscheidungen.

Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.



Auszug aus den  
GeoDaten – Grünes  
Netz Graz

Die blauen  
Umrandungen  
bezeichnet den  
Gültigkeitsbereich  
des  
Bebauungsplanes.

Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes (dunkel grüne Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die Grünverbindung erhalten werden. (vorhandene Grünelemente erhalten/ punktuell verbessern).

- **Großräumige Lage:**

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Eggenberg. Das Baufeld A ist im Süden von der Weissenkircherstraße, im Norden von der Eggenberger Allee im Westen von der Herbersteingasse sowie im Osten der Absengerstraße umgeben.  
Das Baufeld A ist im Süden von der Weissenkircherstraße, im Norden von der Eggenberger Allee im Westen von der Absengerstraße sowie im Osten der Straßganger Straße umgeben.  
Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches wird durch das annähernd orthogonal angeordnete Straßennetz mit einer Villenbebauung geprägt. Die einzelnen Gevierte weisen offenen Bebauungen, aber auch mit mehrgeschoßigen Wohnbauten und kleinteilig strukturierte Wohnhäuser auf.



Auszug aus den  
GeoDaten – Luftbild  
2018.

Die blauen  
Umrandungen  
bezeichnet den  
Gültigkeitsbereich  
des  
Bebauungsplanes.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden: Nördlich der Eggenberger Allee - offene Bebauung von Wohnhäusern und Villen, beidseitige Baumreihe.

Im Süden: Südlich der Weissenkircherstraße – offene Bebauung von Wohnhäusern und Villen, Baumreihe im öffentlichen Gut

Baufeld A

Im Osten: Baufeld B

Im Westen: Westlich der Herbersteingasse – Schloß Eggenberg mit dem großzügigen Schlosspark.

Baufeld B

Im Osten: Westlich der Straßganger Straße - straßenbegleitende Bebauung als auch Wohnhäuser in offener Bebauung.

Im Westen: Baufeld A

- **Auszug aus der Stellungnahme der Altstadtsachverständigen- Kommission**

Das hier in Rede stehende Areal zwischen Eggenberger Allee, Straßgangerstraße, Weissenkircherstraße mit dem nördlichen Bereich der Absengerstraße und der Herbersteinstraße liegt gesamt in der Schutzzone IV/5 Eggenberg nach dem GAEG. Zusätzlich liegt der genannte Abschnitt auch in der UNESCO Welterbe Pufferzone und grenzt an die Kernzone Schloss Eggenberg im Bereich der Eggenberger Allee.

Die Platanenallee vor der Schlossanlage, die noch in der Kernzone des UNESCO Welterbes liegt, ist ein integraler Bestandteil der Schlossanlage. Der Straßenraum, der durch die Allee und die seitlich angrenzenden Gehwege repräsentativ und breit erscheint, trägt wesentlich zum Charakter des „Schlossviertels“ angrenzend an das Schloss Eggenberg bei. Ebenso tut dies die Allee in der Straßgangerstraße und die einseitig mit Bäumen bepflanzte Weissenkircherstraße, die hier sichtlich die Qualitäten der Allee imitiert und dadurch den Straßenraum deutlich aufwertet.

Charakteristisch für diesen Abschnitt der Eggenberger Allee sind in Gärten freistehende, allseitig gestaltete Gebäude, deren überwiegende Zahl beidseitig der Eggenberger Allee den schutzwürdigen Charakter dieser zum Schloss hinführenden Straße ausmacht.

Ab der Kreuzung Eggenberger Allee und Straßganger Straße stadteinwärts wird die Bebauung blockhafter und in den Dimensionen größer; zum Schloss hin jedoch dominiert punktförmige Bebauung, allseitig fassadiert, in Gärten positioniert.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung annähernd eben.

Die Grundstückess sind überwiegend gärtnerisch gestaltet und weisen Bestockung auf.

Die Baumreihe entlang der Eggenberger Allee ist besonders zu schützen.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca.500 m.

- **Erschließung/Verkehr**

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt überfolgende Straßen:

Eggenberger Allee, Straßganger Straße, Weissenkircherstraße, Absengerstraße, Herbersteingasse.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

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

(siehe dazu §§ 2 -6, 9, 10 der VO)

##### **Baufeld A**

Gemäß 1.0 Räumliches Leitbild innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als „Wohnanlage und verdichteter Flachbau“ ausgewiesen sind, und auch bebaut.

Die Charakteristik der Bebauung durch eine freistehende und gekuppelte Bebauung geprägt.

Um eine langfristige geordnete Siedlungsentwicklung entsprechend des 4.0 Flächenwidmungsplanes der Stadt Graz sicherstellen zu können, sieht der Bebauungsplan in diesem Gebiet eine offene und gekuppelte Bebauung mit maximal 3 Geschoßen mit Dachkörper vor, auch der Erhalt der bestehenden Grünflächen steht im Vordergrund.

Die Baugrenzlinien entlang den Straßenzügen definieren eine klare Vorgartenzone in der Breite von 5,0 m im Bereich der Eggenberger Allee und von 4,0m bei den restlichen Straßenzügen.

##### **Baufeld B**

Gemäß 1.0 Räumliches Leitbild innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als „Villenbebauung“ ausgewiesen sind, und auch bebaut.

Die Charakteristik der Bebauung im Villenviertel 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 vor, auch der Erhalt der bestehenden Grünflächen steht im Vordergrund.

Die Baugrenzlinien entlang den Straßenzügen definieren eine klare Vorgartenzone in der Breite von 4,0 m.

#### Zu § 2 Bebauungsweise

Für das Baufeld A wurde die offene und die gekuppelte Bauweise festgelegt.

Für das Baufeld B wurde die offene Bebauung, mit einer Ausnahme festgelegt. Für die Liegenschaften .222/25 (nach Osten) und 222/22 (nach Westen), KG Algersdorf gilt die gekuppelte Bauweise.

#### 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, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien festgelegt.

Die Baufluchtlinie wurden entlang der Eggenberger Allee festgelegt, um die bereits vorhandene einheitliche Bauflucht fortzusetzen.

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 (Stiegenhäuser, 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:	Taufseitige Gebäudehöhe:	Gesamthöhe
2 G	max. 7,50 m	max. 11,00 m
3 G	max. 10,50 m	max. 14,00 m

Höhenbezugspunkt ist das jeweilige Gehsteigniveau.

Dächer sind mit einer Dachneigung von 35° bis 41° zulässig.

Als Dachform sind Satteldächer zulässig.

#### Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Offene Erschließungen und straßenseitige Balkone sind nicht zulässig.

Balkone in der Höhe der Dachtraufe sind nicht zulässig.

Baufeld A

Für das Baufeld A wurde Straßenseitig und Hofseitig eine Bauflucht- bzw. Baugrenzlinien festgelegt. Die Gebäudelänge darf maximal 30 m betragen. Dies entspricht der gebauten Realität.

Baufeld B

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 20 m zu betragen. Von dieser Regelung sind die beiden Liegenschaften 222/25 und 222/22, KG Algersdorf ausgeschlossen.

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.

Zu § 10 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig.

**5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

(siehe dazu §7der 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 m<sup>2</sup> 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 §8der 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).

#### Zu § 8 (3-7) Baupflanzungen

Je 250 m<sup>2</sup> 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 in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung Grünraum und Gewässer immer hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten. Bei Pflanzungen von mittel- oder großkronigen Bäumen 1. oder 2. Ordnung ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf punktuell mind. 1,5 m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m<sup>3</sup> pro Baum ist anzustreben. Kugelformen sind unzulässig.

#### Zu § 8 (11) 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 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.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung Grünraum und Gewässer immer hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

#### Zu § 8 (12) 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 (13) 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.

## **7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 14.30.0 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)