

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DIⁿ Elisabeth Mahr

BerichterstellerIn: *SE Affl-Pezenc*

Graz, 18.06.2020

GZ.: A14 – 049660/2019/0034

14.30.0 Bebauungsplan

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

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3
Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

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 23.028m² (Fläche A: 15.029 m² und
Fläche B: 7.999 m²) 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.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird über 9 ½ Wochen, in der Zeit von Dienstag, dem 31. Dezember
2019 bis Donnerstag, dem 05. März 2020 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage

gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010) und die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke angehört.

Innerhalb der Auflagefrist lag der Bebauungsplan während der Amtsstunden (Montag bis Freitag, 8h bis 15h) der Bebauungsplan zur allgemeinen Einsicht auf.

Zu den Parteienverkehrszeiten (Dienstag und Freitag, 8h bis 12h) wurde im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit angeboten.

Innerhalb der Auflagefrist könnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

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

Einwendungen

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

Einwendung 1: (OZ-0004)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 14 – Wasserwirtschaft, Ressourcen
und Nachhaltigkeit
Wartingergasse 43
8010 Graz

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Dezember 2019 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 14.30.0 „Eggenberger Allee – Straßganger Straße – Weissenkircherstraße – Herbersteinstraße“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung vorgeschlagen, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes und der im GIS Steiermark dargestellten Fließpfade von Oberflächenwasser durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird. Des Weiteren wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, um die im Planungsgebiet zusätzlich anfallenden Abwässer aufzunehmen.“

Einwendungsbehandlung:

Hinsichtlich der vorgebrachten Notwendigkeit eines Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept darf angemerkt werden, dass es sich bei der Bebauungsplanung um eine Rahmenplanung handelt und derartige Betrachtungen auf Ebene der Bebauungsplanung aufgrund fehlender Detailplanungen nicht erfolgen. Eine detaillierte Ausarbeitung von Oberflächenentwässerungskonzepten ist im Steiermärkischen Baugesetz vorgeschrieben und wird daher erst im Zuge der konkreten Projektplanung im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren umgesetzt.

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten und nimmt zur gegenständlichen Einwendung wie folgt Stellung:

„Wie im Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH4-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen.“ [...] „Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen. Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“

Einwendung 2: (OZ-0005)

Einwendungen:

Tiefgaragen-Einfahrt innerhalb der Baugrenzlinien

- *Baum in der Nähe der Grundgrenze*

Einwendungsbehandlung:

Gemäß §7 (2) der Bebauungsplanverordnung müssen Tiefgaragenrampen gebäudeintegriert hergestellt werden. Somit muss die Tiefgarageneinfahrt bzw. Rampe innerhalb der Baugrenzlinien situiert werden.

Einwendung 3: (OZ-0006)

Vorerst möchte ich (auch namens vieler anwesender Bekannter) den Vortragenden bei dieser Informationsveranstaltung am 27.01.2020 herzlich für ihre Bemühungen danken. Durch die klare Darstellung des Entwurfes wurde dieser auch für Nichtfachleute verständlich gemacht und war auch die detaillierte Beantwortung der sich ergebenden Fragen beispielgebend.

In der Angelegenheit selbst muss ich jedoch festhalten, dass ich und auch die überwiegende Mehrzahl der TeilnehmerInnen mit diesem Entwurf nicht einverstanden sein können. Ich führe hierzu wie folgt aus: "

Dieser, ursprünglich eigenständige Vorort "Eggenberg" war bäuerlich strukturiert und wurden nach der Eingemeindung die nunmehr behandelten Grundflächen sowie auch angrenzende Flächen als Villengebiet erschlossen. Sie stellen somit - auch durch die laufenden; durch die Schutzbestimmungen sehr kostenaufwendige Instandhaltungsaufwendungen ein unverwechselbares Ensemble auch für das "Schloss Eggenberg" dar und war dies sicherlich ein schwerwiegender Grund für die Unterschutzstellung und Auszeichnung als "Unesco-Weltkulturerbe".

Bei einer Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten ist damit zu rechnen, dass es zu einer massiven Verstärkung des Kraftfahrverkehrs kommt, deren Bewältigung durch die vorhandenen Villengassen nicht möglich sein wird.

Weiters kommt es bei der geplanten Baudichte und auch der Bebauungshöhen zu einer massiven Zerstörung der Baustruktur im Bereich der Eggenberger Allee, aber auch Einschränkung des Lebensraumes für die derzeitigen Bewohnerinnen und auch der vorhandenen, noch immer ländlich geprägten Fauna in diesem Gebiet (Hinweis auf die unter Schutz stehenden Fledermausarten, welche im Schloss, aber auch in Altbestandgebäuden schlafen und nisten und durch die zu erwarteten Lärmbelästigungen sicher vertrieben werden. Auch geschützte Vogelarten sind in diesem Bereich heimisch.).

Unter Berücksichtigung des Altbestandes 'sowie der begehrten Verringerung der möglichen Bebauungsdichte und Bauhöhen ist auch der absolute Schutz des Altbaum-Bestandes auf allen Grundstücksflächen (und nicht die Vorschreibung von Ersatzpflanzungen vorzunehmen, um dieses Gebiet auch als Frischluftzone für die bereits derzeit sehr belasteten Stadtteile zu erhalten.

Ich möchte auch darauf hinweisen, dass durch hinterfragenswerte Grundstückstransaktionen auch einer laufenden Zersiedelung des Plabutsches, welcher mit dem seinerzeit geschlossenen Baumbestand als Frischluftspender unbedingt zu erhalten gewesen wäre, erfolgt.

Ich ersuche jedenfalls um gleichwertige sensible Behandlung zur Erhaltung der Lebensqualität, wie dies bereits in Wohn-/Villengebieten in Bereichen des linken Murufers gegeben ist. Diese Anpassungen an den derzeitigen Bestand für die nunmehr behandelten Flächen sind aber auch für die angrenzenden Flächen südlich der Weissenkircherstraße, usw., in zukünftigen Verfahren vorzusehen, um weitere Großprojekte von Investoren zu verhindern!

Einwendungsbehandlung:

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im Allgemeines Wohnen. Es handelt sich hier um keine Neuausweisung von Bauland. Das Grundstück ist bereits im 1.0 Flächenwidmungsplan der Stadt als Bauland ausgewiesen.

Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Ebenso wird auf das konkrete Bauverfahren hingewiesen, in welchem, die unter § 26 angeführten Nachbarrechte gem. Steiermärkisches Baugesetz (z.B. Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und einem Bebauungsplan, Abstände, die Vermeidung einer unzumutbaren Beeinträchtigung, etc.) nachzuweisen sind.

Einwendung 4: (OZ-0008)

„Bezugnehmend auf die Info Veranstaltung in der Green Box vom 27. Jänner 2020 über den Bebauungsplan in der Eggenberger Allee möchte ich folgendes anmerken. Die derzeitige Situation und Bebauung gestaltet sich durch die Allee und das Schloss Eggenberg mit daran angrenzenden Einfamilienhäusern idyllisch und einem UNESCO Weltkulturerbe würdig. Eine Bebauung der angrenzenden Grundstücke wie im Bebauungsplan ersichtlich wäre demgemäß mit Einfamilien- oder eventuell Zweifamilienhäusern passend zur örtlichen Gegebenheit und das Ortsbild nicht störend. Eine mehrstöckige Wohnanlage oder gar ein mehrstöckiges Haus mit Tiefgarage ist mit den örtlichen Gegebenheiten nicht vereinbar und würde das gesamte Bild der eindrucksvollen und schönen Allee zerstören. Eine Wohnanlage wäre auch im Sinne der Erhaltung der schönen Wohnsituation und Alleegestaltung eine richtiggehende "Verschandelung" des schönen Ortseindrucks. Es sollte daher vor allem auch im Sinne zukünftiger Generationen jeglicher Bebauung außer einer ortsüblichen im Sinne eines Ein oder Zweifamilienhauses entschieden abgesagt werden. Nur durch ein konsequentes Anpassen der neu zu errichtenden Häuser kann die wunderschöne aber gleichsam fragile Schönheit dieser Allee als Oase der Erholung für alle Bürger entsprochen werden.“

Einwendungsbehandlung:

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im Allgemeines Wohnen. Es handelt sich hier um keine Neuausweisung von Bauland. Das Grundstück ist bereits im 1.0 Flächenwidmungsplan der Stadt als Bauland ausgewiesen.

Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist *„mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“*

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Ebenso wird auf das konkrete Bauverfahren hingewiesen, in welchem, die unter § 26 angeführten Nachbarrechte gem. Steiermärkisches Baugesetz (z.B. Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächenwidmungsplan und einem Bebauungsplan, Abstände, die Vermeidung einer unzumutbaren Beeinträchtigung, etc.) nachzuweisen sind.

Einwendung 5: (OZ-0009 und OZ-00010, OZ-0020; OZ-0021)

„Grundsätzlich ist darauf zu verweisen, dass in der Eggenberger Allee und in deren unmittelbaren Umgebung bereits einige Gebäude erbaut wurden, die dem oft benannten "Villencharakter" dieses

Gebiets keineswegs entsprechen und darum auch kein positives Beispiel für die Bautätigkeit und -planung in Graz darstellen. Will man den spezifischen "Charakter" dieses Gebietes - sowohl für die Bewohner und Bewohnerinnen wie auch aus touristischer Perspektive - halten bzw. fördern, wäre m. E. folgende Maßnahmen zu setzen:

1) Im Bebauungsplan-Entwurf Eggenberger Allee -Straßganger Straße - Weissenkircherstraße Herbersteinstraße sind zwei Blöcke (Block A und Block B) ausgewiesen. Block B sieht Grundstücksbebauung vor, Block A sieht Blockbebauung vor. Nun ist es aber so, dass Block A dem Schloss Eggenberg - einem Weltkulturerbe! - nähersteht als Block B. Wenn der "Stil" der Allee auch in Zukunft bewahrt werden soll, muss Block A an Block B angeglichen werden, das heißt, dass auch hier nur Grundstücksbebauung möglich sein darf.

2) Darüber hinaus soll die mögliche Gebäudelänge verkürzt werden. Das würde verhindern, dass in Zukunft entlang der Allee lange Betonwände vorzufinden sind.

3) Außerdem wäre die Gebäudehöhe und/oder die Geschoszahl zu reduzieren. Hier wäre es anzustreben, im Kern der Schutzzone höchstens 12,5 m zuzulassen (wie im Gründerzeitlichen Villengebiet um den Bereich der Schubertstraße).

4) Darüber hinaus sollte auch die Bebauungsdichte abgesenkt werden (von 0,6 auf 0,4).

Einwendungsbehandlung:

Bebauungsweisen:

Die planliche Darstellung hat scheinbar zu einem Irrtum geführt.

Im Baufeld A ist ausschließlich die offene und gekuppelte Bauweise zulässig. Die Gebäudelängen wurden in der Beschlussfassung deutlich reduziert. Die maximale Gebäudeausdehnung im Baufeld B liegt nun bei 30 m.

Im Baufeld B ist die offene Bebauung festgelegt. Lediglich für die Liegenschaften .222/19 (nach Osten) und 222/2 (nach Westen), KG Algersdorf gilt die gekuppelte Bauweise. Somit ist sichergestellt, dass es zu keiner Blockrandbebauung, also einer geschlossenen Bebauung kommen kann. Zusätzlich ist im §7 (7) 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 222/19 und 222/2, KG Algersdorf ausgeschlossen.

Gebäudelänge:

Die Gebäudelängen wurden in der Beschlussfassung reduziert. Die maximale Gebäudeausdehnung im Baufeld B liegt nun bei 30 m.

Geschossanzahl:

Im übergeordneten raumordnungsrechtlichen Planungsinstrument dem 1.0 Räumlichen Leitbild ist eine maximale Geschossanzahl von 3 Geschossen vorgeschrieben. Dieser Rahmen wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Zusätzliche Intension der Stadtplanung ist es Grundstücke mit einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu bebauen. Niedrigere Bebauung bei gleicher Dichte haben einen viel größeren Bebauungsgrad, als Bebauung denen man eine mäßige Höhenentwicklung zugesteht.

Bebauungsdichte:

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im Allgemeines Wohnen. Es handelt sich hier um keine Neuausweisung von Bauland. Das Grundstück ist bereits im 1.0 Flächenwidmungsplan der Stadt als Bauland ausgewiesen.

Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Einwendung 6: (OZ-0012)

Einwand gegen die max. Bauhöhe von 15m (3 Geschosse) in der Eggenberger Allee und gegen die max. Baukörperlänge von max. 45m - Abschnitt A

Grund: in diesem Bereich befinden wir uns im Villenviertel und Unesco-Weltkurerbe (Schutzzone 4) - dieser Villencharakter soll erhalten bleiben max. Geschoßhöhe (1.Stock + Dach) d.h. Reduzierung der Baudichte max.0,3 statt 0,6. (ev. Beschränkung der Wohnungsanzahl)

Mit einem Anstieg der Gebäudehöhe hin zu Weissenkircherstraße habe ich kein Problem.

Tiefgarageneinfahrten bitte auch keine über den Baumbestand der Eggenberger Allee - in den anderen umliegenden Straßen ok, Stellplatzschlüssel sollte 0,7-1 sein, da hier kein öffentliches Verkehrsmittel in der näheren Umgebung vorhanden ist (Straßenbahnlinie 1 und 7 liegen außerhalb des Bereiches).

Einwendungsbehandlung:

Geschossanzahl:

Im übergeordneten raumordnungsrechtlichen Planungsinstrument dem 1.0 Räumlichen Leitbild ist eine maximale Geschossanzahl von 3 Geschossen vorgeschrieben. Dieser Rahmen wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Zusätzliche Intension der Stadtplanung ist es Grundstücke mit einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu bebauen. Niedrigere Bebauung bei gleicher Dichte haben einen viel größeren Bebauungsgrad, als Bebauung denen man eine mäßige Höhenentwicklung zugesteht.

Bebauungsdichte:

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im Allgemeines Wohnen. Es handelt sich hier um keine Neuausweisung von Bauland. Das Grundstück ist bereits im 1.0 Flächenwidmungsplan der Stadt als Bauland ausgewiesen.

Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Baumbestand Eggenberger Allee:

Im Zuge der einzelnen Baubewilligungsverfahren muss um eine Zufahrtgenehmigung im Straßenamt angesucht werden. Der Erhalt der Eggenberger Baum-Allee hat höchste Priorität.

PKW-Stellplätze:

Im Bebauungsplan ist kein PKW-Stellplatzschlüssel festgelegt, es gilt somit das Steiermärkische Baugesetz. Das Steiermärkische Baugesetz sieht je Wohneinheit mindestens einen PKW-Stellplatz vor. Es gibt somit nur eine Mindest- jedoch keine Obergrenze. Das Baugesetz bietet die Möglichkeit bei besonders guter innerstädtischen Bedienqualität des öffentlichen Verkehrs Ausnahmen zu gewähren.

Einwendung 7: (OZ-0013)

„Als Verlassenschaftskuratorin für diese Grundstücke möchte ich die derzeitige Planung hiermit formal beeinspruchen.

Die derzeitige Planung zeigt ein L-förmiges Gebäude – Eggenbergeralle - Herbersteinstraße . Dabei werden Grundstücksgrenzen, Servitutsregelungen und bestehende erhaltenswerte Gebäude nicht berücksichtigt.

- 1) *Das geplante L-Gebäude überragt die Grundstücksgrenzen zwischen 221/13 und 221/10 an der Seite Herbersteinstraße.*
- 2) *Das Gebäude auf 221/13 wurde vor 10 Jahren mit Landesförderung renoviert, die Kredite werden derzeit noch abbezahlt. Ein Neubau kommt in nicht in Frage. Außerdem ist es als Gebäude in der Allee vor dem Schloss jedenfalls erhaltenswert.*
- 3) *Über das Grundstück 221/10 verläuft ein Servitut für das Grundstück 221/11, was das geplante L-Gebäude auf der Seite Eggenberger Allee so verunmöglicht.*
- 4) *Auf dem Grundstück 221/10 befindet sich derzeit entlang der Herbersteinstraße ein Bürogebäude mit der Wohnung meines Bruders, dieses würde in der bestehenden Planung fast zur Gänze gestrichen.*

Ich ersuche Sie um entsprechende Berücksichtigung bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes.

Einwendungsbehandlung:

Die Baugrenzl意思 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.

Einwendung 8: (OZ-0014)

„Als Eigentümer der Grasbergerstraße 69 -77 erheben wir gegen den Entwurf des Bebauungsplans folgende Einwände:

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Altstadtzone 4. Der Charakter der Schlossallee und somit Zufahrtsstraße zum UNESCO-Weltkulturerbe Schloss Eggenberg sollte unter allen Umständen erhalten bleiben.

Der Baucharakter soll dem Bestand, welcher aus Gebäuden und Villen mit meist einem Obergeschoss besteht, entsprechen.

Der Bebauungsgrad ist auf max. 0,25 zu begrenzen und die Höhe sollte 12m nicht überschreiten und steilere Dächer sind zuzulassen. Das entspricht einer Angleichung an den Bestand in der Eggenberger Allee.

Keinesfalls sollte es zu Nachverdichtungen kommen, die maximale Ausnützung der Grundstücke ist abzulehnen. Der Charakter der Schlossallee würde damit unwiederbringlich zerstört werden. Außerdem sollte der Erhaltung der Grünflächen eine große Bedeutung zugeschrieben werden.“

Einwendungsbehandlung:

Geschossanzahl:

Im übergeordneten raumordnungsrechtlichen Planungsinstrument dem 1.0 Räumlichen Leitbild ist eine maximale Geschossanzahl von 3 Geschossen vorgeschrieben. Dieser Rahmen wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Zusätzliche Intension der Stadtplanung ist es Grundstücke mit einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu bebauen. Niedrigere Bebauung bei gleicher Dichte haben einen viel größeren Bebauungsgrad, als Bebauung denen man eine mäßige Höhenentwicklung zugesteht.

Bebauungsgrad:

Der Bebauungsgrad von 0,4, entspricht teilweise den bereits vorfindbaren Gegebenheiten und sichert somit den Erhalt der durchgrünten Liegenschaften aufrecht.

Bebauungsdichte:

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im Allgemeines Wohnen. Es handelt sich hier um keine Neuausweisung von Bauland. Das Grundstück ist bereits im 1.0 Flächenwidmungsplan der Stadt als Bauland ausgewiesen.

Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Einwendung 9: (OZ-0015)

„Als Eigentümer der Liegenschaft 220/7 Grasbergerstraße 78 erheben wir gegen den Entwurf des genannten Bebauungsplanes folgende Einwände:

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Altstadtschutzzone 4. Um den Charakter der Schlossallee im Rahmen des gesamten Schlossensembles Eggenberg zu erhalten, sollten dort maximal 2 geschossige Wohnbauten (Parterre und 1 Obergeschoss) errichtet werden können. Der Baucharakter soll dem Bestand entsprechen, wobei im Bestand die meisten Gebäude bzw. Villen ein Obergeschoss besitzen.

Die Bebauungsgrad ist auf maximal 0,25 zu begrenzen. Die maximale Bauhöhe sollte 12m betragen, wobei steilere Dächer bis 60° zuzulassen sind. Diese Angaben entsprechen einer Angleichung an den Bestand in der Eggenberger Allee.

Keinesfalls soll es im Planungsgebiet zu "Nachverdichtungen" kommen. Gebäudeformen, die auf eine maximale Grundstücksausnutzung abzielen, sind abzulehnen. Solche Neubauten würden den Charakter der Schlossallee unwiederbringlich zerstören.

Wir mussten beim Umbau unseres Wohnhauses in der Grasbergerstraße 78 im Jahr 1987 (Gst.Nr. 220/7, EZ 980, KG Algersdorf) ebenfalls alle Auflagen der Altstadtkommission erfüllen. Umso mehr sollte dies für Neubauten an der Zufahrt zum Schloss Eggenberg gelten. Auf unserem Grundstück beträgt der Bebauungsgrad 0,125, die Bebauungsdichte 0,3.

Wir mussten leider zur Kenntnis nehmen, dass in den letzten Jahrzehnten viele architektonisch gute Bauprojekte durch Nachverdichtungen entwertet wurden. So wurde die 1984 vom Architektenpaar Szyszkowitz / Kawalski im Rahmen des "Modell Steiermark" nach einem zukunftsweisenden Konzept errichtete Wohnanlage Dreierschützengasse/Alte Poststraße durch einen gegenüber nachträglich errichteten 6-geschossigen quaderförmigen Zweckbau mit maximalem Bebauungsgrad massiv beeinträchtigt und entwertet.

Unserer Meinung wäre es hoch an der Zeit, durch einen entsprechenden Bebauungsplan ähnliches zu verhindern.“

Einwendungsbehandlung:

Geschossanzahl:

Im übergeordneten raumordnungsrechtlichen Planungsinstrument dem 1.0 Räumlichen Leitbild ist eine maximale Geschossanzahl von 3 Geschossen vorgeschrieben. Dieser Rahmen wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Zusätzliche Intension der Stadtplanung ist es Grundstücke mit einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu bebauen. Niedrigere Bebauung bei gleicher Dichte haben einen viel größeren Bebauungsgrad, als Bebauung denen man eine mäßige Höhenentwicklung zugesteht.

Bebauungsgrad:

Der Bebauungsgrad von 0,4, entspricht teilweise den bereits vorfindbaren Gegebenheiten und sichert somit den Erhalt der durchgrüneten Liegenschaften aufrecht.

Bebauungsdichte:

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im Allgemeines Wohnen. Es handelt sich hier um keine Neuweisung von Bauland. Das Grundstück ist bereits im 1.0 Flächenwidmungsplan der Stadt als Bauland ausgewiesen.

Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Genehmigung nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz GAEG 2008:

Das gesamte Planungsgebiet liegt innerhalb der Altstadtschutzzone IV. Somit ist zusätzlich zur Baubewilligung nach dem Baugesetz, auch eine Bewilligung nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz GAEG 2008 notwendig.

Einwendung 10: (OZ-0017)

Wir ersuchen somit

- *um Klärung bzw. Lokalisierung der Parzelle Algersdorf NR. 222/2X*
- *um Berücksichtigung der im Stadtentwicklungskonzept enthaltenen Grundsätze,*
- *um Berücksichtigung sowohl der GAEG Schutzzonen als auch der UNESCO – Schutzzone,*
- *um Berücksichtigung der relevanten RO.-Grundsätze mit den einzuhaltenden Zielen,*
- *um Berücksichtigung der hochgradig relevanten Klimaziele,*
- *um Schutz, Erhaltung und von Schutzmaßnahmen für die Eggenberger Allee,*
- *sowie um Festlegung der Max. Dichte im Verordnungstext nach Erstellung eines städtebaulichen Gutachtens (bzw. mit max. 0,5).*

Einwendungsbehandlung:

Parzelle:

Die Bezeichnung wurde korrigiert, es handelt sich um die Liegenschaft 222/22 (Eggenberger Allee 65)

Stadtentwicklungskonzept:

Das Stadtentwicklungskonzept als übergeordnetes raumordnungsrechtliches Planungsinstrument wurde bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

GAEG-Schutzzone und UNESCO – Schutzzone:

Im Erläuterungsbericht wurden die beiden Schutzzonen genauer beschreiben.

Klimaziele:

Soweit im einem Raumordnungsrechtlichen Verfahren möglich, wurden klimarelevante Festlegungen getroffen (Bebauungsgrad, Bepflanzungsmaßnahmen, Tiefgaragenüberdeckungen – Begrünungen...).

Erhalt und Schutz der Eggenberger Allee:

Im Zuge der einzelnen Baubewilligungsverfahren muss um eine Zufahrtgenehmigung im Straßenamt angesucht werden. Der Erhalt der Eggenberger Baum-Allee hat höchste Priorität. Da die Allee jedoch außerhalb des Planungsgebietes liegt können keine zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen im Bebauungsplan verordnet werden.

Bebauungsdichte:

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im Allgemeines Wohnen. Es handelt sich hier um keine Neuausweisung von Bauland. Das Grundstück ist bereits im 1.0 Flächenwidmungsplan der Stadt als Bauland ausgewiesen.

Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Einwendung 11: (OZ-0018)

„Gebäudehöhen

Die im Bebauungsplan angegeben Gebäudehöhen entsprechen nicht dem Ortsbild und verändern nachhaltig den Charakter unseres Viertels und die Wohnqualität der Anrainer würde deutliche Einbußen erleben.

3-geschossige Gebäude entsprechen nicht dem Wohngebietscharakter.

Außerdem würde, bedingt durch die Höhe der geplanten Bebauung am Nachbargrundstück 221/10, das Nachbarhaus unser Haus 221/11 um ein Geschoss überragen und mit einer Reduktion des Lichteinfalls und der Sonneneinstrahlung auf unsere Wohnung ist zu rechnen. Außerdem würde die freie Sicht ins Grüne, die wir derzeit genießen, nicht mehr gegeben sein.

Gesamt gesehen führt das dann zu einer Entwertung unserer Immobilie.

Schlanke Baukörper

Die Baukörper sind meiner Meinung nach auch zu massiv geplant. Das Viertel ist durch Einfamilienhäuser und schlanke Baukörper, wie die Gebäude auf unserem Grundstück 221/11 charakterisiert. Würde nun am Nachbargrundstück 221/10 ein Gebäude mit 15m (plus innenhofseitige Balkone von 1,5m) Breite und wie bereits oben erwähnt einem Geschoss mehr erbaut werden, würde das dem Gebäudeensemble der Eggenberger Allee schaden. Daher sollte der Baustil, sprich Gebäudebreite und Höhe unbedingt an die bereits bestehenden Gebäude unseres Grundstückes angepasst werden, um ein harmonisches Straßenbild zu erreichen.

Der Bebauungsplan sieht zwischen den Baugrenzlinien unseres Grundstücks 221/11 und des Nachbargrundstücks 221/10 einen Abstand von insgesamt nur 10 m vor (je 5 m von Grundstücksgrenze zu Bauten). Diese Bebauungsdichte würde dem architektonischen Stadtbild unseres Viertels massiv schaden, das derzeit noch durch großzügige Grünflächen zwischen den Gebäudebauten charakterisiert ist.

Außerdem befürchte ich Einbußen meiner Wohnqualität, wenn künftige Nachbarn von ihren Balkonen in einem Abstand von nur 10 m auf Augenhöhe mit uns sind. Auch das würde sich negativ auf den Wert unserer Dachgeschosswohnung auswirken, von der aus wir derzeit noch freien Blick ins Grüne haben.

Erhaltenswerte Bäume:

Auf unserem Nachbargrundstück 221/10 befinden sich mehrere prächtige, alte Bäume, die laut Bebauungsplanentwurf gefällt werden dürften.

Besonders erwähnenswert ist eine prächtige, alte, ca 25m hohe Fichte mit einer großen Baumscheibe. Ich bin der Meinung, dass Bäume, wie diese Fichte, im Bebauungsplan, wie bereits die Bäume in der Eggenberger Allee, unbedingt als erhaltenswert eingezeichnet werden sollten.

Würde das Gebäude am Grundstück 221/10 schlanker geplant werden (sprich weniger als 15m Breite), müsste die historische Tanne nicht gefällt werden.

Wenn alte Bäume, wie die Fichten und Nussbäume auf unserem Nachbargrundstück einer Bebauung weichen müssen, wäre das nicht nur ökologisch und klimatisch sehr nachteilig, sondern würde auch die Wohnqualität der Anrainer erheblich mindern. Eine adäquate Ersatzpflanzung solcher historischeren Bäume würde frühestens in 100 Jahren erreicht werden, was bei der geplanten Bebauungsdichte und Bau von Tiefgaragen aber sowieso unwahrscheinlich scheint.

Vormals grüne Wohnflächen würden nach und nach ihre Bäume verlieren und ihre Gestalt von großzügigen Grünflächen hin zu Rasenflächen mit einzelnen Bäumchen und Sträuchern weichen.

Zusammenfassend möchte ich anmerken, dass das Stadtbild unseres Viertels, als Teil des UNESCO-Weltkulturerbes absolut schützenswert ist und dazu zählen für mich unabdingbar der Erhalt der Grünflächen samt historischer Baumbestände, die Einhaltung einer niedrigen, schlanken Bauweise sowie ein angemessener Abstand zwischen den Bauten der Grundstücke.“

Einwendungsbehandlung:

Geschossanzahl:

Im übergeordneten raumordnungsrechtlichen Planungsinstrument dem 1.0 Räumlichen Leitbild ist eine maximale Geschossanzahl von 3 Geschossen vorgeschrieben. Dieser Rahmen wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Zusätzliche Intension der Stadtplanung ist es Grundstücke mit einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu bebauen. Niedrigere Bebauung bei gleicher Dichte haben einen viel größeren Bebauungsgrad, als Bebauung denen man eine mäßige Höhenentwicklung zugesteht.

Baugrenzlinien:

Die Baugrenzlinien geben den Rahmen der Bebauung vor, innerhalb dieser Linien muss der Baukörper situiert werden. Zusätzliche Parameter Bebauungsdichte, Bebauungsgrad, etc. müssen ebenfalls eingehalten werden.

In den Baugrenzlinien ist somit ein Spielraum eingebaut, der durch die anderen Planungsparameter reglementiert wird.

Die Bestandgebäude weisen derzeit Gebäudetiefen von 10-20 m auf. Um einen möglichst un bebauten Hof im Bau Feld A zu gewährleisten wurde die Baugrenzlinien mit einer Tiefe von 15,0 m festgelegt.

Abstände:

Die Festlegung der 5,00 m Abstandes zu den Grundgrenzen bzw. der 10 m Abstand bezieht sich auf das Steiermärkische Baugesetz. Dieses Sieht einen Grenzabstand von Gebäude von Geschossanzahl vermehrt um 2 vor.

Durch die Festlegung wird sichergestellt, dass ein dreigeschossiges Haus den baugesetzlichen Mindestabstand einhält, jedoch auch ein niedrigeres Haus z.B.: ein zweigeschossiges Haus einen erhöhten Abstand einhalten muss.

Erhaltenswerter Baumbestand:

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

Durch den Bebauungsplan wird keine Fällung der Bäume festgelegt. Es gilt weiterhin die Grazer Baumschutzverordnung. Für jede Fällung muss eine Bewilligung eingeholt werden.

Einwendung 12: (OZ-0019)

„Gem § 26 Abs 7 Z 6 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetz sind im Flächenwidmungsplan Gebiete mit erhaltenswerten Orts- und Straßenbildern sowie historische, städtebaulich und architektonisch bedeutsame Gebäudegruppen ersichtlich zu machen. Im Gegensatz zur Rechtslage werden weder im Flächenwidmungsplan, noch im Bebauungsplan 14.30.0 Gebiete mit erhaltenswerten Orts- und Straßenbildern – nicht einmal eine Weltkulturerbezone - ausgewiesen. Ein Widerspruch zwischen dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz und einem Bebauungsplan ist gem § 3 iVm § 40 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz nicht vorgesehen, darum wird ersucht den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass Gebiete mit erhaltenswerten Orts- und Straßenbildern sowie historische, städtebaulich und architektonisch bedeutsame Gebäudegruppen - insbesondere die UNESCO Weltkulturerbezone - ersichtlich zu machen.

Im Verordnungsentwurf GZ.: A14-049660/2019 gem § 2 Abs 1 und 2 wird neben der offenen auch eine gekuppelte Bauweise möglich gemacht. Zahlreiche Bauten in diesem Bereich entsprechen dem Bautypus einer Villenbebauung und liegen in der UNESCO Weltkulturerbezone. Die Eggenberger Allee ist als Blickachse auf das Schloss Eggenberg in ihrem Altbaubestand bzw. Villenbestand eine erhaltenswerte städtebaulich historische Struktur. Eine noch weitere Verdichtung durch dichte Wohnbauten - wie teils in der Vergangenheit umgesetzt - würde den Charakter der Allee als äußerer Teil der Gesamtgestaltung des Schloss Eggenberg in der Praxis unwiederbringlich zunichtemachen. Gem § 3 Z 9 Stadtentwicklungskonzept wird unter den Grundsätzen u.a. auch angeführt, dass sich Graz zu einer gelebten Baukultur mit seinem Weltkulturerbe bekennt. § 2 Abs 1 und 2 des Verordnungsentwurfes mögen derartig abgeändert werden, dass nur mehr eine offene Bauweise möglich gemacht wird.

Im Verordnungsentwurf GZ.: A14-049660/2019 gem § 4 Abs 2 sollen die Baugrenzen nicht für Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen gelten, gem § 4 Abs 3 dürfen Balkone maximal 1,50 m über die hofseitigen Baugrenzen auskragen, gem § 5 Abs 3 sollen für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig sein. Aus Gründen des Villenviertels mit maximaler 3-geschossiger-Bebauung ist eine angegliche Bebauung zum Erhalt des Charakters des Straßenzuges in diesem Bereich notwendig. Eine Überschreitung gerade für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten widerspricht ohne näherer Begründung nicht nur dem Steiermärkischen Baugesetz, sondern auch dem kompletten Erscheinungsbild des Bebauungsplanes. Ebenso sollen Baugrenzen ohne Begründung für Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen nicht gelten. Im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan wird zu § 4 eine sinnvolle zukünftige Bebauung erwähnt. Eine sinnvolle zukünftige Bebauung ist für einen Bauwerber durchaus möglich ohne "Vorabgenehmigung" der Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen oder der vollständigen bzw. teilweisen Ausklammerung von Baugrenzen. Eine weitere Begründung, warum maximale Gebäudehöhen überschritten werden und Baugrenzen entfallen sollen, liefert der Erläuterungsbericht nicht. Im Sinne des Erhaltes des Villencharakters und des UNESCO-Weltkulturerbes möge § 4 Abs 2 und 3 und § 5 Abs 3 ersatzlos gestrichen werden.

Im Verordnungsentwurf GZ.: A14-049660/2019 sind gem § 7 Abs 1 bei Neubauten PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen, im Hauptgebäude integriert oder in freier Aufstellung zu errichten. Gem § 89 Abs 4 Steiermärkisches Baugesetz sind Gemeinden berechtigt, die Zahl der Abstellplätze abweichend

festzulegen, sofern sie nach der Lage der Anlage oder dem Erschließungsgrad mit öffentlichen Verkehrsmitteln gerechtfertigt ist.
Diese viel genutzte Praxis im städtischen Bereich - also die Möglichkeit der Verringerung der Schaffung von Parkplätzen für die Bauwerber - möge im § 7 des Verordnungsentwurfes definitiv ausgeschlossen werden. Gerade in diesem, nicht mehr urbanen, Kerngebiet reicht allein die Parkplatzvorgabe des Steiermärkischen Baugesetzes nicht aus, um den Parkplatzbedarf zu decken. Es wird also bereits jetzt davon ausgegangen, dass öffentlicher Raum für zukünftige Neubauten als Parkplatz zur Verfügung gestellt wird.
Eine mögliche weitere Verringerung wird nicht nur die derzeitigen Bewohner und die Besucher vor weiteren Parkplatzproblemen stellen, als auch - und dies ist als viel gravierender anzusehen - zukünftige Besucher der Weltkulturerbezone und des Schlosses Eggenberg werden zuerst nicht den Charakter des Weltkulturerbes erkennen, sondern den Charakter eines Parkplatzes.
Ein Entgegenkommen an die zukünftigen Bauwerber auf Kosten der Weltkulturerbezone um das viel besuchte Schloß Eggenberg und die derzeitigen Bewohner kann nicht im Sinne der Stadt Graz sein. Darum möge im § 7 des Verordnungsentwurfes iVm § 89 des Steiermärkischen Baugesetzes ein Absatz eingefügt werden, der Ausnahmen der Abstellplatzerrichtung gänzlich ausschließt.“

Einwendungsbehandlung:

UNESCO Weltkulturerbezone:

Im Erläuterungsbericht wurde die UNESCO Weltkulturerbezone ergänzt.

Gebäudehöhen:

Im übergeordneten raumordnungsrechtlichen Planungsinstrument dem 1.0 Räumlichen Leitbild ist eine maximale Geschossanzahl von 3 Geschossen vorgeschrieben. Dieser Rahmen wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Zusätzliche Intension der Stadtplanung ist es Grundstücke mit einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu bebauen. Niedrigere Bebauung bei gleicher Dichte haben einen viel größeren Bebauungsgrad, als Bebauung denen man eine mäßige Höhenentwicklung zugesteht. Die angesprochenen Ausnahmen beziehen sich auf untergeordnete Bauteile, ohne Gebäude oder Raumeigenschaften, z.B.: kleine Haustechnische Aufbauten (Entlüftungsröhre, Blitzableiter, ...), Lichtüberfahrten,

PKW-Stellplätze:

Im Bebauungsplan ist kein PKW-Stellplatzschlüssel festgelegt, es gilt somit das Steiermärkische Baugesetz. Das Steiermärkische Baugesetz sieht je Wohneinheit mindestens einen PKW-Stellplatz vor. Es gibt somit nur eine Mindest- jedoch keine Obergrenze. Das Baugesetz bietet die Möglichkeit bei besonders guter innerstädtischen Bedienqualität des öffentlichen Verkehrs Ausnahmen zu gewähren.

Einwendung 14: (OZ-0022)

Mag. Abt. 10/ 5 – Grünraum und Gewässer

„Ergänzungen zu § 8 Freiflächen, Grüngestaltung:

(12) ... 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 m³ pro Baum ist anzustreben. Kugelformen sind unzulässig.

(13) Bei Abstellflächen im Freien ist für je 5 KFZ-Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Abstellflächen sind aus versickerungs- und vegetationsfähigen Belägen herzustellen (Ausnahme: Wasserschon- und Wasserschutzgebiet).

(15) Mind. 10 % der unbebauten Hofflächen dürfen nicht unterbaut werden.

(16) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen sowie Tiefgaragenüberdeckung. Dieser Plan ist der Abteilung für Grünraum und Gewässer im Zuge des Bauverfahrens vorzulegen und von dieser zu prüfen und freizugeben zu lassen.

(17) Die Freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz und die Bauschutzverordnung sind einzuhalten.

Erhaltenswerter Baumbestand im Bebauungsplangebiet gem. Erhebung am 27.2.2020:

1 Fichte

2 Fichte

3 Linde

4 Walnuss

5 Dreiergruppe bestehend aus 2 Magnolien und 1 Zierkirsche

6 Ginkgo

Der erhaltenswerte Baumbestand, der einer Bebauung nicht entgegensteht, soll in der Plangrundlage als erhaltenswert ersichtlich gemacht werden.“

Einwendungsbehandlung:

Vegetationsschicht im Bereich von Baupflanzungen:

§8 (12) wurde gemäß der Vorgabe der Fachabteilung ergänzt.

PKW-Stellplätze:

Der Erläuterungsbericht wurde gemäß den Vorgaben der Fachabteilung ergänzt.

Unbebaute Hoffläche:

Diese Vorgabe ist bereits in übergeordneten raumordnungsrechtlichen Planungsinstrument des 4.0 Stadtentwicklungskonzept verordnet. Eine „doppelte“ Verordnung ist nicht notwendig.

Freiraumplanerischen Standards:

Der Erläuterungsbericht wurde gemäß den Vorgaben der Fachabteilung ergänzt.

Erhaltenswerte Bäume:

Baum 1, 2 und 5 wurden im Planwerk eingetragen. Baum 3 liegt leider außerhalb des Planungsbiet, es können keine Festlegungen außerhalb des Planungsgebietes getroffen werden.

Die Bäume 4 und 6 liegen jeweils Mitten am Bauplatz innerhalb der Baugrenzlinien und können somit nicht erhalten werden, wenn eine Entwicklung der Liegenschaft angestrebt wird.

Einwendung 15: (OZ-0023)

„Dieser Bebauungsplan betrifft mit der Eggenberger Allee einen Straßenzug, der in der Kernzone des UNESCO-Weltkulturerbes liegt und daher besonders kritisch zu beurteilen ist. Es liegt im öffentlichen weltweiten Interesse, hier nur eine der Lage zuträgliche Bebauung zuzulassen. Diese Kriterien werden vom vorliegenden Bebauungsplan einfach ignoriert, er ist daher in einigen Punkten nicht annehmbar. Ich erhebe daher Einwendung gegen den Bebauungsplan 14.30.0 und ersuche, diese zu berücksichtigen. Eingangs stelle ich fest, dass das Weltkulturerbe in Graz endlich auch in den allgemeinen Planwerken der Stadt Graz erkennbar werden sollte, damit das Ignorieren der WKE-Zonen nicht mehr möglich ist.

Begründung:

1) Erläuterungsbericht, S. 8:

Baufeld A: 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.

dazu:

a) Geschossezonenplan im RLB

Das RLB erlaubte im Geschossezonenplan in diesem Gebiet – direkt vor den Toren des Weltkulturerbes Eggenberg! – noch max. 4 Geschosse (blau)!

-> Der nun vorgelegte BBPl. beschränkt die Geschossezahlen auf der südlichen Zeile der Eggenberger Allee nun doch auf 3, aber: was bedeutet konkret: „mit Dachkörper“?! Ist damit etwa ein weiteres, zurückgezogenes Geschoss (Penthouse) gemeint? In früheren Bebauungsplänen ist der Begriff „Dachkörper“ aber mit der Form des Daches, z.B. Satteldach, verknüpft.

b) Die Baugrenzen 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.

-> Diese Festlegung ist zu begrüßen

c) Baufeld B: Die Charakteristik der Bebauung im Villenviertel ist durch freistehende Bebauung mit hohen Geschosshöhen und überformten Dachkörpern geprägt

> das ist keine passende Charakteristik! Der Erl.bericht zum RLB sagt auf S. 24 zu Punkt 7: mehrgeschossige punktuelle Bebauung in offener Bauweise mit annähernd quadratischen bis leicht rechteckigen (max. 2:3) Proportionen, stark durchgrünte Freiräume, häufig Funktionsdurchmisch

d) Um eine langfristige geordnete Siedlungsentwicklung entsprechend des 4.0

Flächenwidmungsplanes der Stadt Graz sicherstellen zu können, sieht der Bebauungsplan in diesem Gebiet (Baufeld B) eine ausschließlich offene Bebauung mit maximal 3 Geschossen mit Dachkörper vor, auch der Erhalt der bestehenden Grünflächen steht im Vordergrund.

Die Baugrenzen entlang den Straßenzügen definieren eine klare Vorgartenzone in der Breite von 4,0 m wieso nicht auch, wie bei Baufeld A: von 5,0 m im Bereich der Eggenberger Allee.

2) Dazu: Meine Einwendungen zum RLB vom 31.8.2016 (Auszug):

Ein Villenviertel mit besonders schön gestalteten Bauten zwischen der Eggenberger Allee und der Grasbergerstraße in Eggenberg wurde übergangen und soll als „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ bzw. sogar als „Geschossbau“ ausgewiesen und natürlich weiter verdichtet werden (3.0 Fläwi WA 0,2 – 0,6 bzw. 0,2 – 0,8; 4.0 Fläwi: WA tw. 0,6 – 1,2!). Dass hier auch eine Weiterbe-Pufferzone benachbart ist, blieb unberücksichtigt.

-> Das RLB 2. Auflage berücksichtigte diese Einwendung insofern, als Baufeld B nun zum Villenviertel wurde!

3) Das BBPl.-Gebiet liegt in der Kernzone des UNESCO-Welterbes Schloss Eggenberg und bedarf erhöhter Aufmerksamkeit. -> Der Begriff Welterbe wird im Erläuterungsbericht ignoriert, das kommt einer Täuschung der Adressaten gleich.

4) Das Gebäude Eggenberger Allee 89 wurde ca. 2008 saniert und dabei der Kniestock unter dem Dach altstadtgerecht ausgebaut. Damit ist das Haus als positives Beispiel von SOKO Altstadt in den Schutz-Kataster aufgenommen worden.

-> Es kann daher weder sinnvoll sein, den südlichen Risalit aus dem bebaubaren Teil herauszunehmen, noch korrigieren zu wollen, dass das Gebäude nach allen Seiten frei bleibt. De facto würde hier die Typologie „Straßenrandbebauung“ zum

Tragen kommen! Diese Vorgangsweise der Stadtplanung führt gerade in der Wiener Straße 237 zu einem unnötigen Abbruch eines schönen Gründerzeit-Wohnhauses.

5) Der antragstellende Eigentümer des GSt. 222/10 muss ein gekuppeltes Gebäude errichten

-> Es stellt sich die Frage, wie das realisiert werden soll, wenn nebenan eine Villa steht.

Es ist zu vermuten, dass hier mehrere Grundstücke zusammengelegt werden sollen, um einen oder mehrere große Baukörper errichten zu können. Das ist der Kernzone des Weltkulturerbes Schloss Eggenberg nicht angemessen und daher nicht akzeptabel. Es kann auch generell nicht Sinn eines Bebauungsplanes sein, Sünden der Vergangenheit (Bebauung östlich der Straßganger Straße) weiter ausgreifen zu lassen.

Innerhalb der Welterbe-Kernzone ist in der Eggenberger Allee ab der Straßganger Straße die jetzige Bebauung mit freistehenden villenartigen Einzelbauten beizubehalten!

Einwendungsbehandlung:

Dachkörper

Es werden die Festlegungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes zitiert, dort werden 3 Geschosse mit Dachkörper beschrieben. Das Räumliche Leitbild lässt die Dachform offen, prinzipiell wäre ein Statteldach oder ein zurückgesetztes Penthouse-Geschoss möglich. Der gegenständliche Bebauungsplan lässt als zulässige Dachform, lediglich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 41 Grad zu.

Vorgartenzone

In beiden Baufeldern wurde hin zur Eggenberger Allee eine Vorgartenzone von 5,00 m vorgeschrieben. Auch um den bestehenden Alleebäumen genug Platz für ihre weitere Entwicklung zu geben. Entlang der restlichen Straßenzügen, wurden in beiden Baufeldern die Vorgartenzone mit 4,00 m festgelegt. In beiden Fällen wurde auf die Gebäudebestände und die Bäume im öffentlichen Gut Rücksicht genommen.

UNESCO Weltkulturerbezone:

Im Erläuterungsbericht wurde die UNESCO Weltkulturerbezone ergänzt.

Grundstück 222/10

Gemäß dem Bebauungsplan ist sowohl die offenen als auch die gekuppelte Bebauung. Es besteht kein Zwang einer gekuppelten Bebauung.

Einwendung 16: (OZ-0024)
Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 9 – Grazer Altstadtsachverständigen-
kommission
Landhausgasse 7
8010 Graz

„Große Teile der geplanten Maßnahmen stehen im Widerspruch zu den Bestimmungen des §7 GAEG und gegen den Beschluss der Stadt Graz zur Erhaltung des UNESCO Weltkulturerbes, daher wird der Entwurf negativ beurteilt.

Im Managementplan zum UNESCO Welterbe, den der Gemeinderat der Stadt Graz einstimmig beschlossen hat, heisst es: "...Die bestehende, an die Schloßanlage angrenzende Verbauung sollte auf keinen Fall über das ortsübliche Maß hinaus verdichtet oder erhöht werden dürfen. In dieser Zone sollen keine gebietsuntypischen oder maßstabslosen Gebäude errichtet werden, die Farbgebung hat sich in die Landschaft einzufügen (keine grellen Farben). Die Maßstäblichkeit der Bebauung hat sich am Bestand zu orientieren (keine hohen Häuser), damit soll die solitäre Stellung der Schloßanlage gewährleistet bleiben..."

Begründung

Baufeld A

Stärker überformt als Teil B ist dieses Areal auch heute noch von einer freistehenden Bebauung zur Eggenberger Allee hin charakterisiert und diese zeigt die wesentlichen Charakteristika einer repräsentativen Anfahrt zum Schloss Eggenberg.

Dies stellt auch im umgebenden Straßenraum nach Osten und nach Norden die überwiegende Charakteristik dar, wobei der freistehende Baukörper des Weinhandels Pfrimer in der Höhe und Breite zweifellos die Ausnahme, nicht die Regel darstellt.

Im Baufeld an der Allee befindet sich nur ein Bau Nr. 79 und Nr. 79a mit einem Ausmaß von ca. 45/10m. Dieser schlanke Baukörper befindet sich in der Mitte zwischen der Herbersteinstraße und der Absengerstraße und wird nach Westen von Haus Nr. 89a mit einer Länge von ca. 31m und nach Osten mit einem freistehenden Haus mit einer Länge von ca. 11,3m flankiert, er stellt daher nur ein singuläres Maß dar, das nicht den Regelfall für künftige bauliche Proportionen und Ausmaße bestimmen kann. Das elektronische Original dieses Dokumentes wurde amtssigniert.

Daher stehen die im Bebauungsplan vorgesehenen Ausmaße von Bauten bis 45/15m (l/b) Ausdehnung von ihren Proportionen im deutlichen Gegensatz zu den Bestimmungen des §7 GAEG, der eine Einfügung in das charakteristische Erscheinungsbild des umgebenden Stadtteiles fordert und ebenso in deutlichem Gegensatz zu den Beschlüssen des Grazer Gemeinderates zum Schutz des UNESCO Weltkulturerbes. Da der Bebauungsplan diese Ausmaße ermöglicht, ist diese Bewertung auch für eine Planungsvorgabe anzuwenden. Die Aussagen gelten sinngemäß auch für das gesamte Areal A.

Die durch den Bebauungsplan vorgesehene Bebauung entlang der Eggenberger Allee widerspricht daher wesentlich der charakteristischen, schutzwürdigen Bebauungsstruktur. Auch im Masterplan 2013 für das UNESCO Weltkulturerbe hat sich die Stadt Graz in ihren Handlungsleitlinien verpflichtet, gebietsuntypische oder maßstabslose Gebäude nicht zuzulassen.

Baufeld B

Auch hier ermöglicht der Bebauungsplan Gebäude mit nicht ortsüblichen, nicht charakteristischen Ausmaßen. Entlang der Eggenberger Allee weisen die Gebäude Absengerstraße Nr. 1. Länge ca. 14,7m, Eggenberger Allee Nr 69. Länge ca. 16,9m und das Eckhaus Nr. 65, Länge zur Allee ca. 17,9m geringere Längenausmaße als die vorgesehenen 20m im Bebauungsplan auf. Daher stehen die im Bebauungsplan vorgesehenen Ausmaße von Bauten mit einer Länge von 20m (l/b) Ausdehnung von ihren Proportionen im Gegensatz zu den Bestimmungen des §7 GAEG, der eine Einfügung in das

charakteristische Erscheinungsbild des umgebenden Stadtteiles fordert. Da der Bebauungsplan diese Ausmaße ermöglicht, ist diese Bewertung auch für eine Planungsvorgabe anzuwenden. Die Aussagen gelten sinngemäß auch für das gesamte Areal A.

Die durch den Bebauungsplan vorgesehene Bebauung entlang der Eggenberger Allee widerspricht daher wesentlich der charakteristischen, schutzwürdigen Bebauungsstruktur. Auch im Masterplan 2013 für das UNESCO Weltkulturerbe hat sich die Stadt Graz in ihren Handlungsleitlinien verpflichtet, gebietsuntypische oder maßstabslose Gebäude nicht zuzulassen.

Baufelder A und Teil B

Generell stellen zweigeschossige, einzelnstehende Vorstadt villen mit Dächern die bei weitem überwiegende Referenz für Höhenentwicklung, Baustruktur und Ausmaß von Bauten entlang der Eggenberger Allee dar. Eine durchgehende dreigeschossige, längsorientierte Blockrandbebauung mit Dachgeschoß, nur mit gebietsuntypisch geringen Gebäudeabständen unterbrochen, steht daher im Widerspruch zur charakteristischen Vorstadt villen Struktur an der Eggenberger Allee und ist daher nach den Bestimmungen des §7 GAEG deutlich abzulehnen. Die geplante Zeilenbebauung würde dem universellen Wert im Vorbereich zur Gartenanlage und zum Schloß Eggenberg in der Eggenberger Allee, welche sich in der Kernzone des Welterbes befindet, unwiederbringlichen Schaden im Erscheinungsbild zufügen.“

Einwendungsbehandlung:

Gebäudelänge:

Die Gebäudelängen wurden in der Beschlussfassung deutlich reduziert. Die maximale Gebäudeausdehnung im Bau Feld B liegt nun bei 30 m.

Geschossanzahl:

Im übergeordneten raumordnungsrechtlichen Planungsinstrument dem 1.0 Räumlichen Leitbild ist eine maximale Geschossanzahl von 3 Geschossen vorgeschrieben. Dieser Rahmen wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Zusätzliche Intension der Stadtplanung ist es Grundstücke mit einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu bebauen. Niedrigere Bebauung bei gleicher Dichte haben einen viel größeren Bebauungsgrad, als Bebauung denen man eine mäßige Höhenentwicklung zugesteht.

Einwendung 17: (OZ-0025)

„Angesichts der Erstellung des neuen Bebauungsplanes und der daraus resultierenden Befürchtung der Bebauung des Nachbargrundstückes würde ich gerne:

- vom relativen Nachbarrecht der Einhaltung eines Abstandes Gebrauch machen, da mir der Abstand laut Bebauungsplan zu knapp ist und der Bezug von Licht und Luft unserer Wohnung, insbesondere aber unserer Terrasse beeinträchtigt wird. Ich möchte nur die meinem Interesse dienenden Entfernungsvorschriften geltend machen, also jene, die die Einhaltung des Seitenabstandes bezüglich des meinem Grundstück zugekehrten Nachbargrundstückes 221/10 (Eggenberger Alle 89a) betreffen.

Ich beantrage einen größeren Gebäudeabstand als 5m zur Grundstücksgrenze (wie eingezeichnet am Entwurf), vorzugsweise > 10 m (2 m plus 1 m für jedes Stockwerk laut Bauordnung ist hier nicht ausreichend! 4 m plus 2 m für jedes Stockwerk ist meines Erachtens für diese Wohngegend absolutes Minimum).

- vom subjektiv-öffentlichen Recht im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe geltend machen, da die Belichtung und Belüftung unserer Wohnung, insbesondere aber der Terrasse beeinträchtigt wird. Ich möchte nur die meinem Interesse dienende Verringerung der Gebäudehöhe beantragen, also jene des

meinem Grundstück zugekehrten Nachbargrundstückes 221/10 (Eggenberger Alle 89a). Mich betrifft die Gebäudehöhe durch eingeschränkte Aussicht und Sonneneinstrahlung. Das Ortsbild wird beeinträchtigt, wenn neben unserem Haus ein höheres Haus (mit breiteren Baukörpern!) gebaut wird. Unsere Gebäudehöhe beträgt 12 m (2 OG). Das Nachbargrundstück dürfte lt. Entwurf 3 OG errichten und erlaubt eine traufseitige Gebäudehöhe von 10,50 m, bzw. eine Flachdach-Gesamthöhe von 14 m.

Ich beantrage hierfür kleinere Höhen, damit unsere Gebäudehöhe nicht übertroffen wird: Traufseitige Gebäudehöhe max. 7,50 m, bzw. eine Flachdach-Gesamthöhe von max. 11 m.

- die Geschoßanzahl des meinem Grundstück zugekehrten Nachbargrundstückes 221/10 (Eggenberger Alle 89a) beeinspruchen. Das hat Gründe wie etwa die eingeschränkte Aussicht und Sonneneinstrahlung. Das Nachbargrundstück dürfte lt. Entwurf 3 OG errichten, wir haben nur 2 OG. Es ist es von allgemeinem Interesse, dass das Ortsbild gewahrt wird und das geschieht nur bei gleicher Geschoßanzahl (ausgenommen sollten nur höhere historische Gebäude sein).

Ich beantrage für das angegebene Nachbargrundstück 221/10 ebenso eine Geschoßanzahl von 2 OG.
- einen Einwand gegen die Mindestfläche von Baumscheiben vom 9 m² vorbringen. Das würde einem Durchmesser von nicht einmal 4 m entsprechen. Auf derart kleinen Baumscheiben können keine Bäume angepflanzt werden, die dem Viertel um das Schloss Eggenberg und deren Allee in Bezug auf deren Höhe und Aussehen gerecht werden.

Ich beantrage eine Erhöhung der Mindest-Baumscheiben auf 15 m², das entspricht einem Durchmesser von ca. 8,7 m.

- einen Einwand gegen die PKW-Abstellplätze im Freien vorbringen. In Zeiten von Klimawandel und Artensterben sollte man als verantwortungsbewusste Stadtregierung lieber Wert auf den Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs konzentrieren. Bäume gehören gepflanzt, um die Temperatur in den Siedlungen im Sommer niedrig zu halten, um eine Vielfalt an Organismen zu ermöglichen (welche auch in Graz stetig abnimmt), und um der schlechten Luftqualität entgegenzuwirken.

Ich beantrage max. zwei PKW-Abstellplätze pro Grundstück. Pro PKW beantrage ich das Pflanzen von zwei Bäumen.

- festhalten, dass am Nachbargrundstück 221/10 eine etwa 30 m hohe Fichte steht. Diese historische Fichte hat mittlerweile eine Baumscheibe von rund 28 m². Der Baum ist im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf einer Baugrenzlinie im Weg bzw. müsste nach Einhaltung des Baumachsabstandes gefällt werden. Das wäre ein Skandal! Aus optischen, historischen und umwelttechnischen Gründen. Wenn eine Stadt in Zeiten von Klimawandel und Artensterben Bäume dieser Größe fällen lässt (mit der Aussicht auf eine einzige Ersatzpflanzung eines jungen Baumes), wirft das kein gutes Licht auf Eggenberg (Altstadtschutzzone, UNESCO-Erbe) und schon gar nicht auf die Stadt Graz. Zudem hat Graz ein Verkehrsproblem, neben Schadstoffen wird auch viel zu viel CO₂ ausgestoßen. Bäume wirken diesem Ausstoß bekanntlich entgegen.

Ein Rechenbeispiel: Die genannte Fichte hat ungefähr eine Masse von 2,5 Tonnen Holz ohne Wurzelwerk. In etwa die Hälfte davon ist Kohlenstoff, wobei aus einem kg Kohlenstoff im Zuge der Oxidation 3,67 Kilogramm CO₂ entstehen. 2,5 Tonnen Holz geben bei der Oxidation (Verbrennung oder Kompostierung) also 9,17 Tonnen CO₂ frei. Ein Kilogramm CO₂ hat ein Volumen von 509 Litern. 9,17 Tonnen CO₂ entsprechen in etwa 4667 m³ reinem CO₂. Um sich das besser vorstellen zu können: Ein handelsüblicher Luftballon fasst ein Volumen von circa 2,5 Litern. Mit einem Kilogramm CO₂ könnte man etwa 204 Ballons befüllen. Mit 9,17 Tonnen (4667 m³ Volumen) folglich fast 1,87 Mrd. Luftballons gefüllt mit reinem CO₂.

Bei einem durchschnittlichen Zuwachs von 30 cm pro Jahr ergeben sich bei einem Durchmesser von 60 cm in etwa 85 dm³ Holz pro Jahr, was bei einer Dichte von 450 kg/m³ einem absoluten Zuwachs von 38 kg pro entspricht. Diese Masse wiederum entspricht 19 kg Kohlenstoff und bindet beim Wachstum ziemlich genau 70 m³ CO₂ (28 000 Luftballons). Kleine Bäume, welche als Ersatz nach einer Fällung gepflanzt würden, kämen geschätzt nicht einmal auf ein Zehntel dieses Zuwachses, können dementsprechend nicht einmal ein Zehntel der CO₂-Menge binden.

Ich beantrage, dass im neuen Bebauungsplan ein höherer Schlüssel an Ersatzpflanzungen (für alle Laub- und Nadelhölzer mit einem Stammumfang von mindestens 50 Zentimeter) verankert wird als 1:1 (gefällt: ersatzgepflanzt), als in der Baumschutzverordnung angegeben, nämlich mindestens 2:1. Zusammenfassend sei gesagt, dass in einer Wohngegend, in der sich Altstadtsschutz und UNESCO Weltkulturerbe trifft, besonders auf bauliche Restriktion geachtet werden muss. Zu solchen zähle ich geringe Geschoßanzahl und Gebäudehöhe, sowie großer Abstand von Gebäuden zur Grundstücksgrenze. Der Luft, der Temperatur im Sommer und den Organismen zuliebe, sowie um das Flair der Allee zu stärken, sollte ein höheres Verhältnis für Ersatzpflanzungen auferlegt werden und die Mindes-Baumscheibe für Ersatzpflanzungen erhöht werden.“

Einwendungsbehandlung:

Geschossanzahl:

Im übergeordneten raumordnungsrechtlichen Planungsinstrument dem 1.0 Räumlichen Leitbild ist eine maximale Geschossanzahl von 3 Geschossen vorgeschrieben. Dieser Rahmen wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Zusätzliche Intension der Stadtplanung ist es Grundstücke mit einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu bebauen. Niedrigere Bebauung bei gleicher Dichte haben einen viel größeren Bebauungsgrad, als Bebauung denen man eine mäßige Höhenentwicklung zugesteht.

Baumscheiben:

Der §8(12) wurde im Hinblick auf das Wurzelraumvolumen wie folgt ergänzt:

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 m³ pro Baum ist anzustreben.

Erhaltenswerter Baumbestand:

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.

Die angeführte Fichte am Grundstück 222/10 wurde seitens der Fachleute der Abteilung für Grünraum und Gewässer, Referat Baumschutz nicht als Schützenswert eingestuft.

Trotz alledem gilt die Grazer Baumschutzverordnung idgF.

Einwendung 18: (OZ-0026)

„Unser Einwand bzgl. des Entwurfes des Bebauungsplanes 14.30.0 bezieht sich auf die 3 geschoßige Bebauung + PH im Bereich der Eggenberger Allee.

Bei der von Ihnen vorgeschlagenen Kubatur, verändert sich das Erscheinungsbild der Allee, welches ein Villenviertel mit vorwiegender Einfamilienhausbebauung darstellt, zur Gänze.

Durch die vorgeschlagene, teilweise 30m lang durchgehende Kubatur entsteht eine geschlossene Blockrandbebauung, welche den bestehenden Charakter zerstört.“

Einwendungsbehandlung:

Bebauungsweisen:

Die planliche Darstellung hat scheinbar zu einem Irrtum geführt.

Im Baufeld A ist ausschließlich die offene und gekuppelte Bauweise zulässig. Die Gebäudelängen wurden in der Beschlussfassung deutlich reduziert. Die maximale Gebäudeausdehnung im Baufeld B liegt nun bei 30 m.

Im Baufeld B ist die offenen Bebauung festgelegt. Lediglich für die Liegenschaften .222/25 (nach Osten) und 222/2 (nach Westen), KG Algersdorf gilt die gekuppelte Bauweise. Somit ist sichergestellt, dass es zu keiner Blockrandbebauung, also einer geschlossenen Bebauung kommen kann. Zusätzlich ist im §7 (7) 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 222/2, KG Algersdorf ausgeschlossen.

Gebäudelänge:

Die Gebäudelängen wurden in der Beschlussfassung deutlich reduziert. Die maximale Gebäudeausdehnung im Baufeld B liegt nun bei 30 m.

Geschossanzahl:

Im übergeordneten raumordnungsrechtlichen Planungsinstrument dem 1.0 Räumlichen Leitbild ist eine maximale Geschossanzahl von 3 Geschossen vorgeschrieben. Dieser Rahmen wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Zusätzliche Intension der Stadtplanung ist es Grundstücke mit einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu bebauen. Niedrigere Bebauung bei gleicher Dichte haben einen viel größeren Bebauungsgrad, als Bebauung denen man eine mäßige Höhenentwicklung zugesteht.

Einwendung 19: (OZ-0027)

A10/1 - Straßenamt

- *„Zu- und Abfahrten zu Privatgrundstücken sind mangels entsprechender Darstellung im Bebauungsplan nicht beurteilbar. Die Lage und Ausbildung geplanter Grundstückzufahrten sind demnach mit dem Straßenamt separat abzustimmen.*

- *In Anbetracht des großräumig bebauungsplanpflichtigen Gebietes ist von einer Nachverdichtung der do. Wohnsiedlungsbereiche auszugehen. In diesem Fall wird angeregt, die Straßenquerschnitte, wie z.B. der Herbersteinstraße, der Weissenkircherstraße oder der Absengerstraße, hinsichtlich der Notwendigkeit zur Anlage von zusätzlichen Gehsteigen/Gehwegen oder der Verbreiterung von Fahrbahn- bzw. Grünflächen zu überprüfen. Erforderlichenfalls sind entsprechende Abtretungsflächen zu berücksichtigen. Analog zur Studie des Stadtplanungsamtes „Straßenraumgestaltung Graz – Baierdorf“ sollte insbesondere der Straßenquerschnitt der Weissenkircherstraße hinsichtlich künftig ausreichender Breiten für Fahrstreifen, Gehsteigflächen, Grünstreifen, u.dgl. im Einvernehmen mit der A10/8 - Abteilung für Verkehrsplanung abgestimmt werden.*

- *Im Kreuzungsbereich Absengerstraße – Weissenkircherstraße (Bauabschnitt A) ist eine Eckabschrägung vorzusehen.*

- Bei sämtlichen Zufahrten ist sicherzustellen, dass die Sichtbeziehungen eingehalten und nicht durch Objekte eingeschränkt werden.
Bei Anordnung der Baumbepflanzung im Bereich der Zufahrten, sind die erforderlichen Sichtfelder freizuhalten. Aufgrund der geplanten Baumstandorte wird empfohlen, entsprechende Sichtnachweise zu führen.

Die vorgesehene Baumbepflanzung ist so anzupassen, dass diese nicht in den öffentlichen Lichtraum ragt.

Weiters ist durch die A10/5 - Abteilung für Grünraum und Gewässer – zu prüfen, ob die vorgesehene Baumbepflanzung aufgrund etwaig vorhandener Leitungen überhaupt möglich ist.“

Einwendungsbehandlung:

Zufahrten/Baumpflanzungen/Sichtbeziehungen:

Im Zuge der einzelnen Baubewilligungsverfahren muss um eine Zufahrtgenehmigung im Straßenamt angesucht werden. Der Erhalt der Eggenberger Baum-Allee hat höchste Priorität.

Im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens sind die Baumpflanzungen und die möglichen Sichtbehinderungen zu überprüfen.

Kreuzungsbereich Absengerstraße – Weissenkircherstraße:

Die Eckabschrägung wurde im Planwerk eingetragen.

Gehsteige/Gehwege:

Die Sachlage verhält sich ähnlich wie bei der Studie „*Straßenraumgestaltung Graz – Baierdorf*“, die Straßenräume sind alle im Besitz des öffentlichen Gutes, die meisten Gehsteige sind bereits ausgebaut, lediglich in der Weissenkircherstraße und in der Herbersteinstraße sind die Gehsteige nicht ausgebaut, die Flächen im öffentlichen Gut wären jedoch vorhanden.

Einwendung 20: (OZ-0028)

„Solitärbauten sollten südseitig der Eggenberger Allee entstehen. Eine „fast „ Blockrandbebauung mit 45 Metern Länge macht keinen guten Eindruck, wenn das Welterbe Schloß Eggenberg nur 64 Meter aufweist. Die Gebäudelänge ist daher auf max. 20 Meter zu begrenzen. Der Fokus soll das Schloss sein.

Durch Sturmschäden und natürlichen Alterungsprozess sind etliche Bäume im Entree des Schlossgartens verloren gegangen.

Die Ansicht des Schlosses ist daher sehr frei.

Dezent zurückgesetzte, zweigeschossige plus ausgebautem Dachgeschoss, Häuser sind zu bevorzugen.

Diese Allee soll eines Welterbes gerecht werden und bleiben, wie in großen Teilen der Nordseite dieser Straße.“

Einwendungsbehandlung:

Gebäudelänge:

Die Gebäudelängen wurden in der Beschlussfassung deutlich reduziert. Die maximale Gebäudeausdehnung im Baufeld B liegt nun bei 30 m.

Einwendung 21: (OZ-0029)

„Die Eggenberger Allee war ursprünglich als Villenviertel mit Einfamilienhauscharakter passend zum Schloss Eggenberg geprägt. Durch den Verkauf diverser Villen an Bauträger und damit bedingtem Abriss der charakteristischen Gebäude erhält die Eggenberger Allee mehr und mehr einen Blockhauscharakter (Schuhschachtel) was nicht im Sinne einer Altstadterhaltung sein kann. Bei Erneuerung der Fenster bekommt man als Hauseigentümer Auflagen für Fenstergestaltung um den Charakter nicht zu verändern und errichtet andererseits neue Gebäude die den kompletten Charakter zerstören.

Im Sinne einer Altstadterhaltung wäre es wünschenswert den Villencharakter zu forcieren und nur Gebäude zu genehmigen die diesem Villencharakter entsprechen. Zudem sollte der Bebauungsgrad herabgesetzt werden.“

Einwendungsbehandlung:

Gebäudelänge:

Die Gebäudelängen wurden in der Beschlussfassung deutlich reduziert. Die maximale Gebäudeausdehnung im Baufeld B liegt nun bei 30 m.

Geschossanzahl:

Im übergeordneten raumordnungsrechtlichen Planungsinstrument dem 1.0 Räumlichen Leitbild ist eine maximale Geschossanzahl von 3 Geschossen vorgeschrieben. Dieser Rahmen wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Zusätzliche Intension der Stadtplanung ist es Grundstücke mit einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu bebauen. Niedrigere Bebauung bei gleicher Dichte haben einen viel größeren Bebauungsgrad, als Bebauung denen man eine mäßige Höhenentwicklung zugesteht.

Bebauungsgrad:

Der Bebauungsgrad von 0,4, entspricht teilweise den bereits vorfindbaren Gegebenheiten und sichert somit den Erhalt der durchgrüneten Liegenschaften aufrecht.

Einwendung 22: (OZ-0030)

„Eingangs ist festzuhalten, dass Herr Dr. Fellner nicht grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft 222/19, KG Algersdorf, ist bzw. war. Die grundbücherliche Eigentümerin ist Frau Dr. Sieghilde Fellner. Es wird daher ausdrücklich die mangelnde Antragslegitimation von Herrn Dr. Fellner eingewandt. Im Entwurf des 14.30.0 Bebauungsplan ist unter § 2 "Bebauungsweise" offensichtlich angedacht, in Baufeld A offene und gekuppelte Bauweise und in Baufeld B offene Bauweise zu verordnen. Zudem ist angemerkt, dass für die Liegenschaften .222/19 (nach Osten) und 222/2 (nach Westen), KG Algersdorf, die gekuppelte Bauweise gelten soll. Unter § 3 Bebauungsgrad wird festgehalten, dass der Bebauungsgrad höchsten 0,4 betragen soll. In § 5 "Geschoßanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer, Lichte, Raumhöhe" wird ausgeführt, dass bei einer Geschossanzahl von zwei Geschossen die traufseitige Gebäudehöhe maximal 7,50 m und die Gesamthöhe bei Flachdachausführungen maximal 11,00 m betragen dürfe. Weiters wird festgehalten, dass bei einer Geschossanzahl von drei Geschossen eine traufseitige Gebäudehöhe von maximal 10,50 m und eine Gesamthöhe bei Flachdachausführungen von maximal 14,00 m zulässig sei. Unter § 5 Abs. 3 wird jedoch festgehalten,

dass für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig seien.

Die Parteien sprechen sich sowohl gegen die angedachte Bauweise als auch gegen die angedachte Geschosßanzahl bzw. Gebäudehöhen und Gesamthöhen aus, Weiters erheben die Parteien Einwendungen gegen den angedachten Bauungsgrad.

Festzuhalten ist, dass in der Eggenberger Allee, insbesondere im Bereich der Liegenschaften der Parteien, errichtete Einfamilienhäuser vorherrschend sind, Dies bedeutet, dass im näheren Umfeld der Liegenschaften der Parteien eingeschossige Gebäude errichtet sind, Durch den nunmehr angedachten Bauungsplan, insbesondere im Zusammenhang mit der Geschosßanzahl, den Gebäudehöhen und den angedachten Gesamthöhen kommt es zu einer massiven Beeinträchtigung der Wohnqualität der Parteien.

Dies betrifft nicht nur die Nutzung der Wohngebäude selbst, sondern insbesondere die Gartennutzung, Derzeit ist die Situation so, dass aufgrund der Höhen der umliegend um die Liegenschaften der Parteien errichteten Gebäude eine Einsichtnahme in den Gartenbereich der Liegenschaften bzw. in den Terrassenbereich der Liegenschaften nur schwer bis gar nicht möglich ist. Mit den nun angedachten Maßnahmen wäre es jedoch möglich, Einblick in den Gartenbereich bzw. den Terrassenbereich der Liegenschaften der Parteien zu erheben, Dies stellt eine massive Beeinträchtigung der Wohnqualität dar.

Weiters ist festzuhalten, dass es aufgrund der angedachten Gebäudehöhen zu einem Entzug von Licht auf den Liegenschaften der Parteien kommen wird, Mit diesem Entzug von Licht geht eine Vermoosung der Wiesenflächen einher und ist dieser Umstand keinesfalls tragbar. Weiters wird es zu einer Verminderung von Lichteinfall in den Wohnräumen der Gebäude der Parteien kommen. Auch dieser Umstand bedeutet eine massive Beeinträchtigung der Wohnqualität und ist keinesfalls tolerabel.

Ein weiterer Punkt der Einwendungen betrifft die zunehmenden Immissionen, welche bei Umsetzung des 14,03,0 Bauungsplan zu befürchten sind, Insbesondere im Zusammenhang mit der Bauung der Nachbargrundstücke der Parteien ist jedenfalls davon auszugehen, dass durch vermehrte Autofrequenz eine Erhöhung der Lärmbelästigung zu erwarten ist. Des Weiteren ist bei einer Bauung im Sinne des nunmehr angedachten 14,30,0 Bauungsplan mit einer erhöhten Anzahl an wohnhaften Personen zu rechnen, welche wiederum für höhere Immissionen sorgen, Auch der Umstand, dass es zu einer vermehrten Schaffung von Kfz-Abstellplätzen kommen wird, führt zu einer Erhöhung der Immissionen, Ganz allgemein kann gesagt werden, dass der Verkehr in der gesamten Nachbarschaft zunehmen wird und ist daher der angedachte 14,30,0 Bauungsplan ebenfalls nicht akzeptabel.

Insbesondere im Zusammenhang mit der Eggenberger Allee, auf welcher sich das Gebäude mit der Grundstücksadresse Eggenberger Allee 69 und das Gebäude mit der Grundstücksadresse Eggenberger Allee 71 befindet, ist auszuführen, dass diese in einer Schutzzone im Sinne des Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 gelegen sind.

Dementsprechend ist insbesondere das Erscheinungsbild der Altstadt von Graz und deren Schutzzone zu erhalten, Insbesondere befinden sich entlang der Eggenberger Allee zahlreiche Villen,

Dementsprechend sprechen sich die Parteien dafür aus, dass es hier auch in Hinkunft nur zu einer offenen Bauweise bzw. Villenbauung kommt. Nur auf diese Art und Weise kann gesichert werden, dass der Alleecharakter der Eggenberger Allee weiterhin bestehen bleibt.

Herauszustreichen ist, dass es sich beim Gebäude mit der Grundstücksadresse Eggenberger Allee 69 um den ersten Bungalow in Graz gehandelt hat. Es wurde sogar ein eigenes Buch vom damaligen Errichter des Gebäudes, Herrn Ing Wilhelm Sieber, über diesen Bungalow geschrieben,

Auch ist einzuwenden, dass davon auszugehen ist, dass es auf Grund des angedachten 14,30,0 Bauungsplans zu einer Wertminderung der Liegenschaften der Parteien kommt.

Weiters ist auch der Umstand nicht zu vernachlässigen, dass das Schloss Eggenberg und seine Parkanlage mit Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung zum Europaschutzgebiet Nr. 42 erklärt wurde. Diese Verordnung wurde zur Erhaltung und Entwicklung des Fledermausquartiers und des angrenzenden Jagdreviers erlassen. Die Eggenberger Allee dient als Jagdrevier der Fledermäuse. Durch den nunmehr angedachten 14,30,0 Bebauungsplan wird massiv in den Lebensraum dieser Tiere eingegriffen. Nicht zu vergessen sind in diesem Zusammenhang die in der Eggenberger Allee bzw. im Garten des Schloss Eggenberg lebenden Eichhörnchenkolonien. Bei Umsetzung des nunmehrigen 14,30,0 angedachten Bebauungsplan ist zu befürchten, dass auch die Eichhörnchenpopulation massiv dezimiert wird bzw. deren Lebensraum vernichtet wird. Es wird daher beantragt, die oben angeführten Einwendungen bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen und den angedachten Bebauungsplan 14,30,0 nicht zu verordnen.“

Einwendungsbehandlung:

Bebauungsdichte/Qualitäten:

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im Allgemeines Wohnen. Es handelt sich hier um keine Neuausweisung von Bauland. Das Grundstück ist bereits im 1.0 Flächenwidmungsplan der Stadt als Bauland ausgewiesen.

Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes. Die Festlegungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf das Straßengeviert „Eggenberger Allee – Straßganger Straße – Weissenkircherstraße – Herbersteinstraße“. Die überwiegenden Liegenschaften sind bereits bebaut, mit dem Bebauungsplan wird abgesichert, dass zukünftige Bauvorhaben die Qualität dieses Wohnviertel erhalten bleiben.

Geschossanzahl:

Im übergeordneten raumordnungsrechtlichen Planungsinstrument dem 1.0 Räumlichen Leitbild ist eine maximale Geschossanzahl von 3 Geschossen vorgeschrieben. Dieser Rahmen wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Zusätzliche Intension der Stadtplanung ist es Grundstücke mit einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu bebauen. Niedrigere Bebauung bei gleicher Dichte haben einen viel größeren Bebauungsgrad, als Bebauung denen man eine mäßige Höhenentwicklung zugesteht.

Bebauungsgrad:

Der Bebauungsgrad von 0,4, entspricht teilweise den bereits vorfindbaren Gegebenheiten und sichert somit den Erhalt der durchgrüneten Liegenschaften aufrecht.

Lebensraum der Tiere:

Wie selber anführen, ist der Lebensraum der Tiere der großzügige Schlosspark. Dieser ist von den Festlegungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Einwendung 23: (OZ-0031)

„1.) Wir beeinspruchen hiermit die Widmung des westlichen Teils (A), derzeit "Wohnanlagen und verdichteter Flachbau" und möchten eine analoge Widmung wie Teil (B) in Form von "Villenbebauung und offene Bebauung mäßiger Höhenentwicklung" anregen. Dies insbesondere, als Teil A näher am Schloss Eggenberg gelegen ist und somit den Eindruck der Eggenberger Allee in der Blickachse zum Schloss besonderes durch die Bebauung in Schlossnähe geprägt wird. Schloss und Allee sind ja Kernzone des Weltkulturerbes Schloss Eggenberg und als solche gemeinsam als schutzwürdige Elemente (Ensemble) von der Stadt Graz anerkannt worden. Da der Bebauungsplan für die zukünftige Entwicklung maßgeblich sein soll, ist die derzeit bestehende Bebauung unserer Ansicht nach nicht maßgeblich für die Zielvorstellungen, die durch den Bebauungsplan verwirklicht werden sollen ("Bausünden der Vergangenheit sollten nicht fortgeschrieben werden"). Der Verweis auf die "gebaute Realität" unter §6 „Baufeld A" mit 45m Gebäudelänge verfängt unserer Ansicht nach daher nicht. Anderweitig (großflächig in Eggenberg) ist Nachverdichtung das Ziel für die Zukunft- im Unterschied zur derzeit gebauten Realität-, in unmittelbarer Umgebung des Naherholungsgebietes Schlosspark Eggenberg erscheint uns umgekehrt reduzierte Dichte und kleinteilige Bebauung als Zielsetzung angebracht.

2.) Wir beeinspruchen in Übereinstimmung mit Punkt 1. die maximale Baudichte und ersuchen um eine Reduktion der maximalen Baudichte von 0,6 auf 0,4 in Teil A und B sowie eine Festlegung des Versiegelungsgrades in den genannten Bereichen Teil A und Teil B. Weiters ersuchen wir um eine Festlegung der maximalen Wohnungsanzahl je Baukörper auf maximal 4 Einheiten um einer Bebauung mit Siedlungscharakter und Mikrowohnungen vorzubeugen.

3.) Weiters beeinspruchen wir die stellenweise in der Widmung vorgesehene gekuppelte Bauweise. Derartig gekuppelte Siedlungsbauten, die u.a. unterhalb der Kreuzung Eggenberger Allee/Straßganger Straße verwirklicht wurden, widersprechen unserer Meinung nach der Selbstverpflichtung der Stadt Graz zum Schutz von Kern- und Pufferzone von Schloss Eggenberg und Eggenberger Allee. Der Bezirk Eggenberg nimmt u.a. mit Bebauung der Reininghaus-Gründe und großflächigen Widmungen zur Nachverdichtung im Bereich Straßgang jetzt schon seine Verantwortung zur Wohnraumschaffung im Verhältnis zu anderen peripheren Grazer Stadtbezirken überproportional stark war. Ein Erhalt / eine Verbesserung der Bebauungssituation um Schloss und Allee sind als identitätsstiftende Bezugspunkte für die Eggenberger, wie auch die Grazer Bevölkerung im Allgemeinen von großer Bedeutung und sollten daher nicht steigendem Bebauungsdruck geopfert werden.

4.) Zum Schutz von Kern und Pufferzone des Weltkulturerbe Schloss Eggenberg und Eggenberger-Allee, ersuchen wir dringend um Erweiterung der Bebauungsplanpflicht auf die Pufferzone um Schloss Eggenberg mit dem Ziel den Siedlungsbau nicht weiter an das Schloss Eggenberg heranziehen zu lassen wie rezent durch die Bebauung in der Grasbergerstraße / Absengerstraße geschehen (bitte um Diskussion/Anschauung dieser Bebauung als problematisches, rezentes Beispiel im Gemeinderat). Begleitend möchten wir um entsprechende Festlegungen einer reduzierten Bebauungsdichte bzw. eines reduzierten Versiegelungsgrades sowie einer Beschränkung der Wohnungsanzahl bzw. um einen Ausschluss der gekuppelten Bauweisen ersuchen. Sofern Teile dieser Maßnahmen oder andere Maßnahmen die der Erreichung dieses Ziels dienen, auch außerhalb der Bebauungsplanpflicht bereits möglich sind, ersuchen wir um möglichst zeitnahe Ausschöpfung dieser Möglichkeiten (Bsp. Festlegung eines Versiegelungsgrades in der Pufferzone schon vor einer Bebauungsplanpflicht) als ersten Schritt.

5.) Wir beeinspruchen die maximale Gebäudelänge von 45m in Baufeld A. Diese sollte herabgesetzt werden (max. 25m), um Grünflächen zwischen der Bebauung und Durchblicke zu ermöglichen.

6.) Wir beeinspruchen die Ausnahme der maximalen Gebäudelänge von 20 m im Baufeld B. Die absehbare Folge wäre eine Bebauung durch einen überlangen Baukörper über die Länge beide Liegenschaften, die eine Fortsetzung der ungünstigen Bebauungssituation durch langgestreckte Baukörper, wie u.a. östlich der Straßganger Straße schon zu sehen, fortsetzen würde. Die erklärte Absicht zum Schutz der Bestandssituation bzw. das Anerkennen von Bebauungsfehlern der Vergangenheit kann doch bitte nicht in weiteren, derartigen Bebauungen durch Ausnahmeregelungen eingelöst werden. Diese widersprechen klar dem umgebend als Ziel angestrebten Villencharakter. Die noch verbliebenen Stellen der Alle ohne langgestreckte Baukörper sind schon jetzt am Verschwinden. Einmal derartig genehmigte Baukörper werden auch hinkünftig lieber aufwendig renoviert als abgerissen werden. Somit ist eine Korrektur derartiger, einmal genehmigter Bebauungen auf lange Sicht unmöglich, wie an der Sanierung des ehemaligen AMS in der Herbersteinstraße zu sehen.“

Einwendungsbehandlung:

1.0 Räumliches Leitbild:

Die Änderung einer Festlegung des Räumlichen Leitbildes kann nicht über einen Bebauungsplan geregelt werden, sondern muss im übergeordneten raumordnungsrechtlichen Planungsinstrument dem 1.0 Räumlichen Leitbild erfolgen.

Gebäudelänge:

Die Gebäudelängen wurden in der Beschlussfassung deutlich reduziert. Die maximale Gebäudeausdehnung im Baufeld B liegt nun bei 30 m.

Bebauungsdichte:

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im Allgemeines Wohnen. Es handelt sich hier um keine Neuausweisung von Bauland. Das Grundstück ist bereits im 1.0 Flächenwidmungsplan der Stadt als Bauland ausgewiesen.

Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Bebauungsgrad:

Der Bebauungsgrad von 0,4, entspricht teilweise den bereits vorfindbaren Gegebenheiten und sichert somit den Erhalt der durchgrünter Liegenschaften aufrecht.

Ausweitung der Bebauungsplanpflicht:

Die Ausweitung der Bebauungsplanpflicht kann nicht über einen Bebauungsplan geregelt werden, sondern muss im übergeordneten raumordnungsrechtlichen Planungsinstrument dem Flächenwidmungsplan verordnet werden.

Gebäudeproportionen:

Im Baufeld B ist die offene Bebauung festgelegt. Lediglich für die Liegenschaften .222/25 (nach Osten) und 222/22 (nach Westen), KG Algersdorf gilt die gekuppelte Bauweise. Somit ist sichergestellt, dass es zu keiner Blockrandbebauung, also einer geschlossenen Bebauung kommen kann. Zusätzlich ist im §7 (7) 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, um an die bestehende Brandwand der Liegenschaft Eggenberger Alle 65 anbauen zu können.

Einwendung 24: (OZ-0032)

„Bewohner des Hauses Grasbergerstraße 79 erheben gegen den Entwurf des Bebauungsplans folgend Einwände:

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Altstadtzone 4. Der Charakter der Schlossallee und somit der Zufahrtstraße zum UNESCO Weltkulturerbe Schloss Eggenberg sollte unter allen Umständen erhalten bleiben. Möglicherweise ist sonst die Anerkennung des Weltkulturerbes durch die UNESCO gefährdet! Das bedeutet, dass der Baucharakter dem Bestand entsprechen soll, welcher aus Gebäuden und Villen mit meist nur einem Obergeschoß besteht.

Der Bebauungsgrad ist auf Max. 0,25 zu begrenzen, die Höhe sollte 12 m nicht überschreiten, steilere Dächer könnten zugelassen werden. Das entspricht einer Angleichung an den Bestand in der Eggenberger Allee

Dagegen soll eine Nachverdichtung keinesfalls zugelassen werden, die maximale Ausnutzung des Grundstückes ist abzulehnen. Der Charakter der Schlossallee würde sonst unwiederbringlich zerstört werden. Die Erhaltung der Grünflächen ist für die Luftgüte in Graz von größter Bedeutung!“

Einwendungsbehandlung:

Bebauungsdichte/Qualitäten:

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im Allgemeinen Wohnen. Es handelt sich hier um keine Neuausweisung von Bauland. Das Grundstück ist bereits im 1.0 Flächenwidmungsplan der Stadt als Bauland ausgewiesen.

Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist *„mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“*

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

1.0 Räumliches Leitbild:

Die Änderung einer Festlegung des Räumlichen Leitbildes kann nicht über einen Bebauungsplan geregelt werden, sondern muss im übergeordneten raumordnungsrechtlichen Planungsinstrument dem 1.0 Räumlichen Leitbild erfolgen.

Geschossanzahl:

Im übergeordneten raumordnungsrechtlichen Planungsinstrument dem 1.0 Räumlichen Leitbild ist eine maximale Geschossanzahl von 3 Geschossen vorgeschrieben. Dieser Rahmen wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Zusätzliche Intension der Stadtplanung ist es Grundstücke mit einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu bebauen. Niedrigere Bebauung bei gleicher Dichte haben einen viel größeren Bebauungsgrad, als Bebauung denen man eine mäßige Höhenentwicklung zugesteht.

Gebäudelänge:

Die Gebäudelängen wurden in der Beschlussfassung deutlich reduziert. Die maximale Gebäudeausdehnung im Baufeld B liegt nun bei 30 m.

Bebauungsgrad:

Der Bebauungsgrad von 0,4, entspricht teilweise den bereits vorfindbaren Gegebenheiten und sichert somit den Erhalt der durchgrünten Liegenschaften aufrecht.

Einwendung 25: (OZ-0033)

[...]

*Die Liegenschaft der Ersteinschreiterin dient weiters als Lebensraum für diverse teils endemische Tier- und Pflanzenarten, welche mitunter aus artenschutzrechtlicher Perspektive streng geschützt sind. Dabei handelt es sich insbesondere um Fledermauspopulationen unter anderem der vom Aussterben bedrohten Fledermausart *Rhinolophus ferrumequinum* („Große Hufeisennase“).*

[...]

Der Entwurf des 14.30.0 Bebauungsplan unterteilt das Planungsgebiet in zwei Baufelder. Das Baufeld A soll eine offene und gekuppelte Bauweise ermöglichen; das Baufeld B nur eine offene Bauweise. Die Liegenschaften der Erst- und Vierteinschreiterin befinden sich beide im Baufeld A. Dabei ist die Situierung der (künftigen) Gebäudeteile durch entsprechende Bauflucht- und Baugrenzenlinien im Bebauungsplanentwurf genau determiniert. Bereits dies ist grob willkürlich. Zumal nämlich betreffend die beiden Liegenschaften der Erst- sowie der Vierteinschreiterin der gleiche Ist-Zustand vorhanden ist, wie im Hinblick auf die nach dem derzeitigen Entwurf des 14.30.0 Bebauungsplanes für das Baufeld B vorgesehenen Flächen, können diese beiden Liegenschaften nicht dem Baufeld A und den diesbezüglich vorgesehenen Bestimmungen zugeschlagen werden. Die beiden Liegenschaften der Erst- und Vierteinschreiterin weisen die gleiche Bebauung wie die von Baufeld B betroffenen Liegenschaften — nämlich eine klassische Villenbebauung - auf. Die Liegenschaften der Erst- sowie Vierteinschreiterin weisen somit die gleichen faktischen Voraussetzungen (beispielsweise in Anbetracht der vorhandenen Bausubstanz sowie insbesondere auch hinsichtlich der Bauweise) auf, wie jene Liegenschaften, welche auf dem Baufeld B situiert sind. Die Zuteilung der Liegenschaften der Erst- und Vierteinschreiterin zum Baufeld A und den diesbezüglich vorgesehenen Bebauungsbestimmungen ist somit grob unsachlich.

[...]

Im gegenständlichen Fall soll offenbar die durch den Entwurf des 14.30.0 Bebauungsplanes vorgezeichnete Entstehung weiterer Bausünden durch eine vor rund 20 Jahren erfolgte Bausünde in der Umgebung gerechtfertigt werden. Die Raumordnungsbehörde würde dadurch insofern den „Bock

zum Gärtner“ machen, als durch einen nahezu 20 Jahre zurückliegenden baukulturellen Fauxpas künftige weitere baukulturelle Tabubrüche legitimiert werden sollen. In diesem Zusammenhang ist auch die Festlegung der maximalen Geschößzahl von 3 Geschößen (sowohl für die Liegenschaft der Ersteinschreiterin, als auch für jene der Vierteinschreiterin) rechtswidrig.
[...]

Der Entwurf des 14.30.0 Bebauungsplans ist auch insofern rechtswidrig, als dadurch nicht einmal mehr Instandhaltungsarbeiten bzw auch keine Umbauten an den auf den Liegenschaften _der Erst- sowie Vierteinschreiterin vorhandenen Baubeständen (Villen) mehr möglich wären. So ist nämlich im § 10 des Entwurfes des 14.30.0 Bebauungsplanes explizit vorgesehen, dass nur bei bestehenden Gebäuden außerhalb _der zur Bebauung bestimmten Flächen (hinsichtlich der Liegenschaften der Erst- sowie Vierteinschreiterin sind jeweils die gesamten Bestände der dort vorhandenen Villen durch den Entwurf des 14.30.0 Bebauungsplan „zur Bebauung bestimmt“) Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig sein sollen. Dies wird auch durch die Erläuterungen zum Entwurf des 14.30.0 Bebauungsplans („Zu §& 10 bestehende Gebäude“) zusätzlich manifestiert, indem dort wiederholend festgehalten wird, dass nur bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig sein sollen. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass bei bestehenden Gebäuden ,innerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen“ und somit bei den Villen auf den Liegenschaften der Erst- und Vierteinschreiterin aufgrund der im Entwurf des 14.30.0 Bebauungsplanes vorgesehenen Bestimmungen künftig überhaupt keine baulichen Maßnahmen (selbst wenn diese nicht einmal baubewilligungspflichtig wären) mehr zulässig wären. Die

Einschreiter dürften ihre Villen nicht einmal mehr erhalten, zumal sogar Instandhaltungsarbeiten durch den Entwurf des 14.30.0 Bebauungsplanes ausgeschlossen werden! Damit würden die Einschreiter gezwungen, die vorhandenen Villen dem Verfall preiszugeben! Der Entwurf des 14.30.0 Bebauungsplanes statuiert somit ein Verbot jeglicher Instandhaltungs- sowie Umbautätigkeit. Dies stellt eine massive Einschränkung der Rechtssphäre der Einschreiter dar. Insbesondere wird dadurch ihr verfassungsrechtlich geschütztes Grundrecht auf Freiheit des Eigentums in eklatanter Weise verletzt. Bereits vor den dargestellten Hintergründen würde eine Verordnung, wenn diese auf Basis des Entwurfes des 14.30.0 Bebauungsplanes erlassen würde, wohl aller Voraussicht nach einer Kontrolle durch den Verfassungsgerichtshof nicht standhalten.
[...]

Mit der Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 23.04.2015 über die Erklärung des Schlosses Eggenberg mit seiner Parkanlage (AT2245000) zum Europaschutzgebiet Nr. 42, LGBl 2015/51, welche bereits am 09.07.2015 in Kraft getreten ist, wurde das gesamte Schloss Eggenberg mit seiner gesamten Parkanlage zum Europaschutzgebiet erklärt. Die unter Schutzstellung dient gemäß & 2 der genannten Verordnung dem Schutzgut „Große Hufeisennase“ (Fledermausart) nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Bewahrung und Wiederherstellung des günstigen Erhaltungszustandes des Schutzgutes. Abgestellt wird durch die genannte Verordnung (siehe § 3) insbesondere auch auf die Erhaltung und Entwicklung des Fledermausquartiers und des angrenzenden Jagdreviers. Das Jagdrevier umfasst gemäß den amtsbekannten und medial auch transportierten Informationen einen Flugradius von rund 5 km um das Schloss Eggenberg. Somit umfasst der Jagdradius der durch die genannte Verordnung geschützten Fledermausart jedenfalls sowohl die Liegenschaften der Erst- und Vierteinschreiterin als auch jene der Fünfteinschreiterin.

Zudem sind auf den Liegenschaften der Einschreiter eigene Fledermausquartiere der „Großen Hufeisennase“ vorhanden, weshalb diese Liegenschaften selbst zumindest als faktische Europaschutzgebiete anzusehen sind.

Die beabsichtigte Raumordnungsmaßnahme (Entwurf des 14.30.0 Bebauungsplanes) kann somit nicht ohne eine entsprechende Umweltprüfung erfolgen. Hinweise für eine durchgeführte Umweltprüfung ergeben sich weder aus dem Bebauungsplanentwurf noch aus dem Erläuterungsbericht. Bereits &§ 3 Abs 1 Z 1 Stmk ROG normiert den Raumordnungsgrundsatz

dahingehend, dass die Qualität der natürlichen Lebensgrundlagen durch sparsame und sorgsame Verwendung der natürlichen Ressourcen wie Boden, Wasser und Luft zu erhalten und nachteilig zu verbessern ist.

Durch die vorgesehene Maßnahme würden weitere massive Eingriffe in das Habitat endemischer Tier- und Pflanzenarten (insbesondere Fledermauspopulation) stattfinden, welche mit diesem Raumordnungsgrundsatz keinesfalls vereinbar wären. Weiters würde auch der Raumordnungsgrundsatz des § 3 Abs 1 Z 2 Stmk ROG, wonach die Nutzung von Grundflächen unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches, einer wirtschaftlichen Aufschließung sowie weitgehender Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen zu erfolgen hat kontrakariert. Durch die massive Beeinträchtigung der genannten Populationen würde schließlich auch das in § 3 Abs 2 Z 2 lit c Stmk ROG normierte Raumordnungsziel der Entwicklung der Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der ökologischen Tragfähigkeit verletzt werden. Dies gilt auch für das in § 3 Abs 2 Z 4 Stmk ROG gesetzlich normierte Raumordnungsziel der Gestaltung und Erhaltung der Landschaft sowie des Schutzes vor Beeinträchtigungen, insbesondere von Gebieten mit charakteristischer Kulturlandschaft oder ökologisch bedeutsamen Strukturen sowie des Schutzes erhaltenswerter Kulturgüter iSd § 3 Abs 2 Z 5 Stmk ROG. Die gegenständlichen Planungen in Form des Entwurfes des 14.30.0 Bebauungsplan sind jedenfalls geeignet, Europaschutzgebiete gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen erheblich zu beeinträchtigen. Auch für einen Plan höherer Stufe liegt im Sinne des § 4 Abs 3 Z 1 Stmk ROG keine Umweltprüfung in Hinblick auf die endemischen Tier- und Pflanzenpopulationen (insbesondere Fledermausvorkommen der „Großen Hufeisennase“) vor. Zudem liegt zur Frage der Umwelterheblichkeit in diesem Hinblick bislang auch keine Stellungnahme der Landesregierung iSd § 4 Abs 4 Stmk ROG vor, welche im Planungsbericht (Erläuterungsbericht) dokumentiert wäre.

Durch die Erlassung des beabsichtigten Bebauungsplanes würde es zudem für sämtliche Einschreiter zu unzumutbaren Immissionsbelastungen (insbesondere durch Lärmimmissionen, Luftschadstoffimmissionen etc) kommen, welche in einer Widmungskategorie wie der gegenständlichen (Allgemeines Wohngebiet) nicht zulässig sind. Vor allem sind die Liegenschaften der Erst- sowie Vierteinschreiterin bereits jetzt als Lärmsanierungsgebiete ausgewiesen. Für den Nachzeitraum werden die entsprechenden lärmtechnischen Planungsrichtwerte bereits jetzt überschritten und würden durch die Umsetzung des Entwurfes des 14.30.0 Bebauungsplanes weitergehende Überschreitungen zwingend die Folge sein. Auch vor diesem Hintergrund ist der Entwurf des 14.30.0 Bebauungsplans in der aktuellen Form rechtswidrig. Aus den Planungsgrundlagen ist nämlich insbesondere auch keine immissionstechnische Beurteilung (insbesondere im Hinblick auf Lärmimmissionen und Luftschadstoffimmissionen sowie darauf aufbauend auch in umweltmedizinischer Hinsicht) durch entsprechende Sachverständige ersichtlich. [...]

Schließlich ist auch darauf hinzuweisen, dass generell entlang der gesamten Eggenberger Allee, welche als repräsentative Zubringerstraße zum UNESCO Weltkulturerbe des Schlosses Eggenberges samt Schlosspark führt, eine maximale Geschoßanzahl von zwei Geschoßen (ohne weiteres Penthouse-Geschoß) vorzusehen wäre. Ansonsten würde nämlich das vom Entwurf des 14.30.0 betroffene historisch wertvolle Villenviertel durch Ermöglichung hoher Gebäudestrukturen unwiederbringlich zerstört werden. Eine wohnblockartige Verbauung mit mehr als zwei Geschoßen würde keinesfalls dem Gebietscharakter entsprechen, welche durch eine villenartige ein- bis maximal zweigeschoßige Wohnbebauung beidseitig der Eggenberger Allee und deren südlichen Nebenstraßen geprägt ist. Zudem wäre die nähere Umgebung eines repräsentativen Baues wie des Schlosses Eggenberg samt seiner Parkanlage durch eine Bebauung mit mehr als zwei Geschoßen erheblich und unwiederbringlich beeinträchtigt.

3. Anträge

Die Einschreiter beantragen die Berücksichtigung und Umsetzung ihrer Einwendungen. Insbesondere beantragen die Einschreiter eine Änderung des Entwurfes des 14.30.0 Bebauungsplans dahingehend,

dass die Festlegungen zumindest für ihre Liegenschaften (vor allem jene der Erst- und Vierteinschreiterin) dermaßen geändert werden, dass sich die für das „Baufeld B“ vorgesehenen Vorgaben auch auf ihre Liegenschaften beziehen, wobei jedoch als maximale Geschossanzahl zwei Geschosse unter Ausschluss jeglichen Penthouse- Geschosses sowie die Möglichkeit, an bestehenden Gebäuden Umbauten und Instandhaltungsarbeiten sowie auch Zubauten im vollen Umfang vorzunehmen, vorzusehen sind.

Einwendungsbehandlung:

Bebauungsdichte/Qualitäten:

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im Allgemeines Wohnen. Es handelt sich hier um keine Neuausweisung von Bauland. Das Grundstück ist bereits im 1.0 Flächenwidmungsplan der Stadt als Bauland ausgewiesen.

Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes. Die Festlegungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf das Straßengeviert „Eggenberger Allee – Straßganger Straße – Weissenkircherstraße – Herbersteinstraße“. Die überwiegenden Liegenschaften sind bereits bebaut, mit dem Bebauungsplan wird abgesichert, dass zukünftige Bauvorhaben die Qualität dieses Wohnviertel erhalten bleiben.

Geschossanzahl:

Im übergeordneten raumordnungsrechtlichen Planungsinstrument dem 1.0 Räumlichen Leitbild ist eine maximale Geschossanzahl von 3 Geschossen vorgeschrieben. Dieser Rahmen wurde in den Bebauungsplan übernommen.

Zusätzliche Intension der Stadtplanung ist es Grundstücke mit einer möglichst geringen Bodenversiegelung zu bebauen. Niedrigere Bebauung bei gleicher Dichte haben einen viel größeren Bebauungsgrad, als Bebauung denen man eine mäßige Höhenentwicklung zugesteht.

Bebauungsgrad:

Der Bebauungsgrad von 0,4, entspricht teilweise den bereits vorfindbaren Gegebenheiten und sichert somit den Erhalt der durchgrünten Liegenschaften aufrecht.

Tierwelt/ Europäerschutzgebiet/Fledermausquartiere/Umweltprüfung

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im Allgemeines Wohnen. Es handelt sich hier um keine Neuausweisung von Bauland. Das Grundstück ist bereits im 1.0 Flächenwidmungsplan der Stadt als Bauland ausgewiesen.

Das überwiegende Gebiet ist auch bereits bebaut.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher im Zuge des Raumordnungsrechtlichen Bebauungsplan-Verfahren nicht notwendig.

In nachgereihten, späteren Einzelnen individualverfahren zur Erlangung einer Baugenehmigung ist eventuell eine naturschutzrechtliches Verfahren/Prüfung einzuleiten.

Die Stadt Graz und die zuständigen Fachabteilungen beschäftigen sich laufend mit dem Lebensraum der „Großen Hufeisennase“. Gutachten über den Lebensraum und deren Flugrevier werden regelmäßig evaluiert und untersucht.

Im Hinblick auf die Erstellung des Bebauungsplanes kann festgehalten werden, dass eine geringe Versiegelung der Grundstücke anzustreben ist, Grünoasen erhalten werden sollen und auch die bestehenden Bestockungen der Grundstücke ein Garant für die Tierpopulation ist. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden diese Qualitäten abgesichert. Die Baumassen sind entlang der Straßenzüge situiert. Die Hofbereiche/Gärten bleiben unberührt. Der überwiegende Baumbestand kann erhalten werden.

Erhaltenswerter Baumbestand:

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.

UNESCO Weltkulturerbezone:

Im Erläuterungsbericht wurde die UNESCO Weltkulturerbezone ergänzt.

Bestandsgebäude:

Im §10 der Verordnung werden Umbauten und Instandhaltungsarbeiten für Gebäude außerhalb der Baugrenzlinien geregelt. Die von Ihnen angeführten Gebäude liegen innerhalb der Baugrenzlinien.

Um- und Zubauten, sowie Instandhaltungsarbeiten, aber auch Umnutzungen sind bei den Bestandgebäuden die innerhalb der Baugrenzlinien situiert sind, natürlich zulässig.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

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 m³ 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 Baugrenzlinsen 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.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

den 14.30.0 Bebauungsplan „Eggenberger Allee – Straßganger Straße – Weissenkircherstraße – Herbersteinstraße“

1. , bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Sachbearbeiterin:

DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen
in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am 17.6.2020

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 18.6.2020

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja / nein, Datum: Oktober 2019
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgt über die Auflage des Bebauungsplanes, diese ist für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgt innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wird im Amtsblatt veröffentlicht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.


Bezirksrat

Dem Bezirksrat Eggenberg wurde § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 14.30.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2020-06-03T18:54:37+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2020-06-04T07:47:42+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2020-06-04T14:12:43+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: A14 – 049660/2019/0034

14.30.0 Bebauungsplan

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

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 18. Juni 2020, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.30.0 Bebauungsplan „Eggenberger Allee – Straßganger Straße – Weissenkircherstraße – Herbersteingasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 06/2020 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 11/2020 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN,

- (1) Baufeld A: offene und gekuppelte Bauweise
- (2) Baufeld B: offene Bauweise
Für die Liegenschaften 222/25 (nach Osten) und 222/22 (nach Westen), KG Algersdorf gilt die gekuppelte Bauweise.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD

- (1) Bebauungsgrad: höchstens 0,4

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen maximal 1,50m über die hofseitigen Baugrenzlinien auskragen, über straßenseitigen Baugrenzlinien dürfen Balkone nicht auskragen.
- (4) Außenliegende Bauteile (Stiegenhäuser, Balkone u.dgl.) dürfen die Gebäude- und Grenzabstand gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz nicht unterschreiten.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

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

Geschoßanzahl:	Traufseitige Gebäudehöhe:	Gesamthöhe bei Flachdachausführungen
2 G	max. 7,50 m	max. 11,00 m
3 G	max. 10,50 m	max. 14,00 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenschichtlinienplan Höhenbezugspunkt: jeweiliges Gehsteigniveau.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Zulässige Dachformen: Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 41 Grad.
- (5) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweiligen angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die Bauflichtlinie und straßenseitigen Baugrenzen hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (5) Bei Satteldächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgauben von der Traufe mindestens 1,0 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,5 m Abstand einzuhalten, bei Dachgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (6) Im Baufeld A darf die Gebäudelänge maximal 30 m betragen.
- (7) Im Baufeld B hat das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge höchstens 2:3 zu betragen. Die jeweilige Gebäudelänge hat höchstens 20 m zu betragen. Von dieser Regelung sind die beiden Liegenschaften 222/25 und 222/22, KG Algersdorf ausgeschlossen.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Bei Neubauten sind PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen, im Hauptgebäude integriert oder in freier Aufstellung zu errichten.
- (2) Tiefgaragenrampen sind gebäudeintegriert herzustellen.

- (3) Je angefangene 40 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (4) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (5) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.
- (6) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (2) Der Versiegelungsgrad wird mit maximal 40% begrenzt.
- (3) Je 250 m² unbebauter Fläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m² zu betragen.
Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen.
Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 10,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

 Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (8) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
- (9) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (10) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.
- (11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.
- (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 m³ pro Baum ist anzustreben. Kugelformen sind unzulässig.
- (13) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (14) Straßenseitige Lärmschutzwände sind unzulässig.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

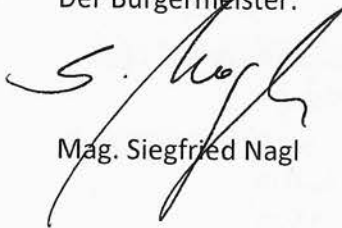
§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 02. Juli 2020 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:



Mag. Siegfried Nagl

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 23.028m² (Fläche A: 15.029 m² und Fläche B: 7.999 m²) 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 m³ 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 23.028m² (Fläche A: 15.029 m² und Fläche B: 7.999 m²) 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 Altstadtschutzonen die Erstellung eines Gutachtens gemäß GAEG i.d.g.F (Grazer Altstadt-Erhaltungsgesetz) erforderlich.

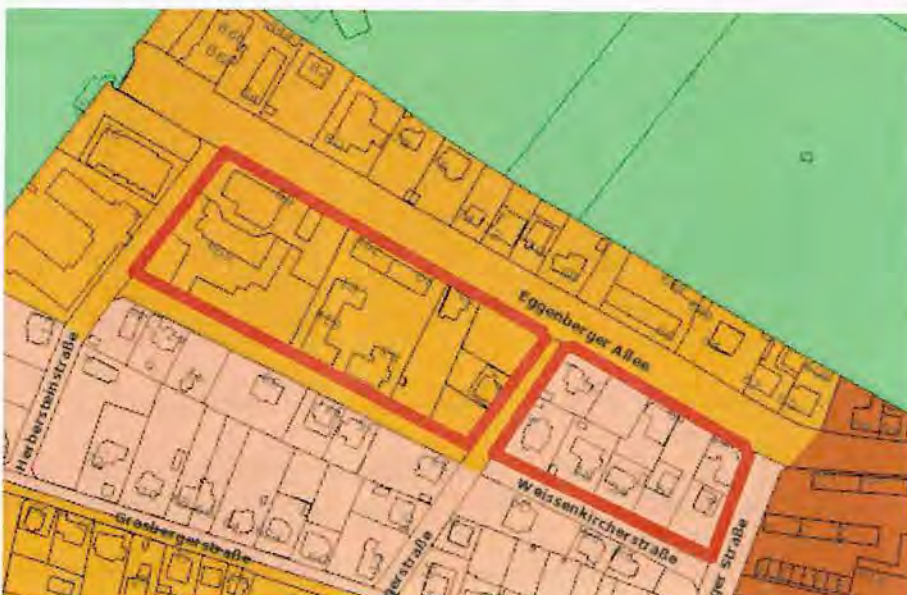
Der Bauplatz liegt innerhalb der UNESCO Weltkulturerbe-Pufferzone.

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

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §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 m² unbebauter Fläche ist ein Laubbaum zu setzen. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Größe“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten 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 m³ 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 Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

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.

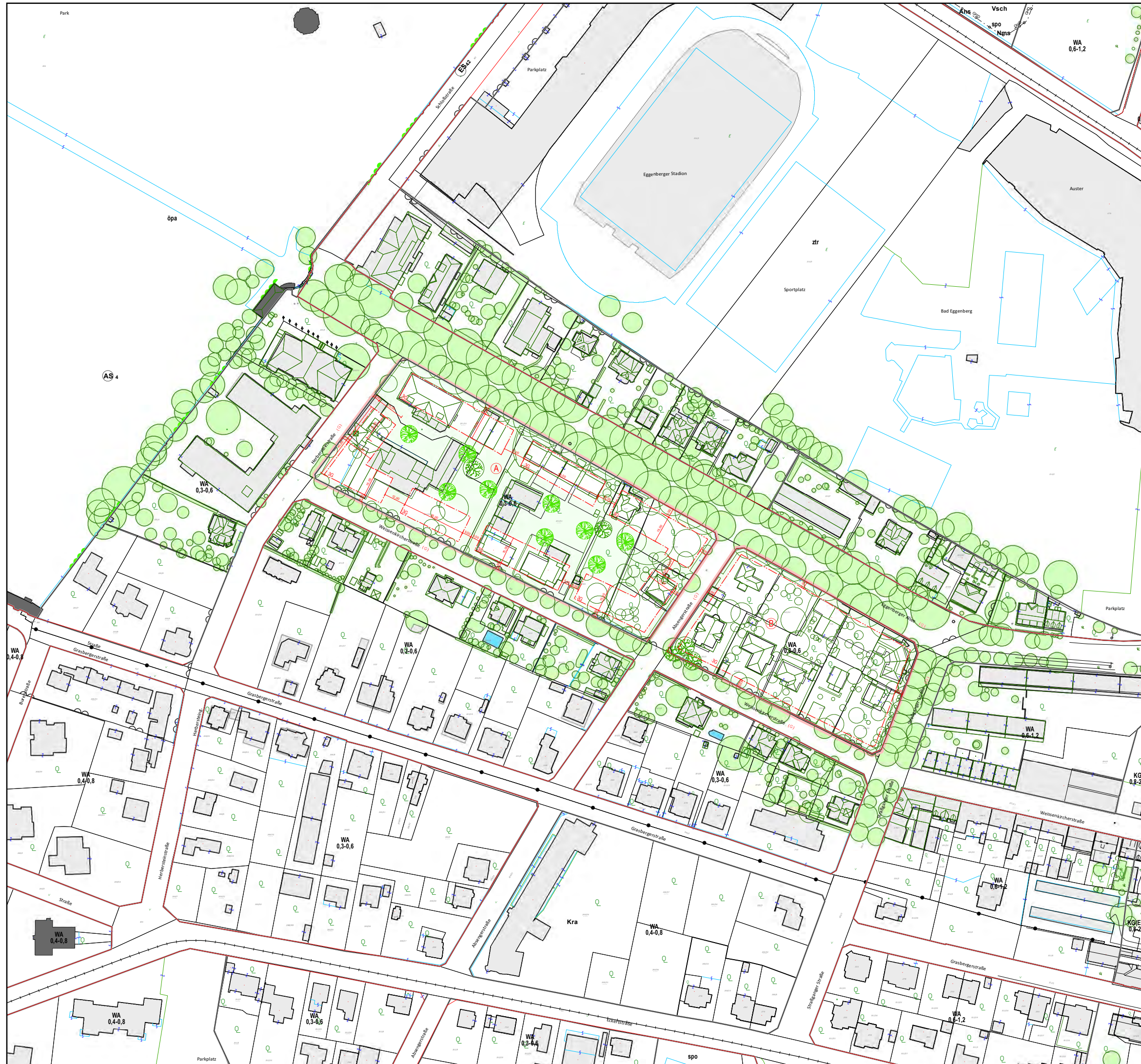
Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(DI Bernhard Inninger)
(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2020-06-04T07:47:38+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



14.30.0 BEBAUUNGSPLAN
**"EGGENBERGER ALLEE - STRASSGANGER STRASSE-
 WEISSENKIRCHERSTRASSE-HERBERSTEINSTRASSE"**
 A14_049660/2019

	Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches
WA	Allgemeines Wohngebiet
0,3 - 0,6	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ		
	Baufuchtlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	Bebauung
	Baufeldbezeichnung	
	max. Geschoßanzahl	Verkehrsflächen
	Straßenfuchtlinie	
	Verkehrsfläche	Freiflächen
	Freifläche	
	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)	
	zu erhaltende Bäume	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE	
	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)	
	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN	
Fläche des Planungsgebietes Baufläche A ca. 15.029 m ²	
Fläche des Planungsgebietes Baufläche B ca. 7.999 m ²	

Maßstab: 1:2.000



14.30.0 BEBAUUNGSPLAN
**"EGGENBERGER ALLEE - STRASSGANGER STRASSE-
 WEISSENKIRCHERSTRASSE-HERBERSTEINSTRASSE"**
 A14_049660/2019

Datum: Juni 2020	FÜR DEN GEMEINDERAT:
Inhaltliche Bearbeitung: DI Elisabeth MAHR	DI Bernhard INNERING
Digitale Bearbeitung: Armin LANG	
Digitale Bearbeitung:	
AUFLAGE VON BIS	
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:	
RECHTSWIRKSAM AB:	
PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt	

STADT GRAZ
STADTPLANUNG