

Bericht an den Gemeinderat

BerichterstellerIn:

GZ: A 14-013042/2020/0010

Graz, 25. Februar 2021

14.34.0 Bebauungsplan

„Georgigasse – Vinzenzgasse – Krausgasse –
Franz-Steiner-Gasse“
XIV. Bez. KG 63107 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 18. Juni 2019 ersucht die Silver Living Bau- und Projektabwicklung und Baumanagement, Eigentümerin der Liegenschaft 256/20, KG 63107 Algersdorf um Erstellung eines Bebauungsplanes.

Die Fläche der Liegenschaft beträgt 550 m² brutto lt. Grundbuchsauzug.

Das Bebauungsplangebiet weist eine Größe von 12.802 m² gemäß dem Katasterplan auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idgF der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 des 4.0 Flächenwidmungsplanes ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor.

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

- Wohngebiet hoher Dichte gem. § 13 STEK 4.0

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

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

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 16. September 2021 über die beabsichtigte Auflage des „Georgigasse – Vinzenzgasse – Krausgasse – Franz-Steiner-Gasse“ 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. September 2020.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 1. Oktober 2020 bis zum 3. Dezember 2020 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 23. November 2020 aufgrund der Covi-19 Bestimmungen als Livestream durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 1. Oktober 2020 bis zum 3. Dezember 2020 langten 3 Stellungnahmen und 2 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Der Wortlaut der Einwendungen und der Stellungnahme wird jeweils kursiv übernommen, in der Einwendungserledigung werden Zitate ebenso kursiv verfasst.

Stellungnahme 1 (OZ 0005)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 14 – Referat für Wasserwirtschaftliche Planung
Wartingergasse 43**

Zur Kundmachung der Stadt Graz vom September 2020 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes „14.34.0 Georgigasse – Vinzenzgasse – Krausgasse – Franz-Steiner-Gasse“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung mitgeteilt, dass grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Es wird jedoch, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, um die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.

Beantwortung:

Zu dem angeführten Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept muss auf das zukünftige Bauverfahren hingewiesen werden.

Wie die Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, mehrmals detailliert dargestellt hat, 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.

Stellungnahme 2 (OZ 0007)

ENERGIE GRAZ GMBH
Schönaugürtel 65
8010 Graz

Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 14.34.0 keine Einwände.

Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

keine Einwände gegen Bebauungsplan 14.34.0 seitens der Erdgasversorgung!

Zusatz Energie Graz – Bereich Fernwärme

Nachfolgend übermittle ich die Stellungnahme der Fernwärme Ausbau und Betrieb zum Bebauungsplan

14.34.0 „Georgigasse – Vinzenzgasse – Krausgasse – Franz-Steiner-Gasse“

Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme.

*Eine Versorgung ist über die bestehenden Versorgungsleitungen in der Franz-Steiner-Gasse, Krausgasse und Vinzenzgasse möglich.
Seitens der Fernwärme Planung und Netz gibt es keine Einwände gegen den Bebauungsplan.*

Zusatz Energie Graz – Bereich LED

Bezüglich dem Bebauungsplan „14.34.0 Georgigasse - Vinzenzgasse - Krausgasse - Franz-Steiner-Gasse“ gibt es seitens der Straßenbeleuchtung keine Einwände.

Beantwortung:

Die Stellungnahmen der Energie Graz werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 3 (OZ 0009)

Straßenamt

im Hause

- Im Zufahrtsbereich ist sicherzustellen, dass die Sichtbeziehungen eingehalten und nicht durch Objekte eingeschränkt werden. Es wird empfohlen ggfs. entsprechende Sichtnachweise zu führen.*
- Die Wartepositionen für die Zu- und Abfahrt sind abseits des fließenden Verkehrs und der Flächen für den Fußgängerverkehr auf Privatgrund vorzusehen. Die Wartepositionen sind derart anzuordnen, dass wartende Kraftfahrzeuge den Fußgänger- und Fahrzeugverkehr im öffentlichen Straßenraum nicht beeinträchtigen.*
- Aufgrund des durch den Bebauungsplan künftig generierten zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist die Leistungsfähigkeit der umliegenden Kreuzungsbereiche, wie z.B.: Georgigasse/Vinzenzgasse, Vinzenzgasse/Krausgasse, zu überprüfen.*
- Jene Teilflächen, die ins öffentliche Gut übergehen, sind von Einbauten und dgl. freizuhalten. Auf diesen ist eine Versickerung von Oberflächenwasser der Bauobjekte oder anderen Nutzungen durch Dritte ist nicht zulässig. Von Seiten des Straßenamtes besteht der Wunsch die Flächen kosten- und lastenfremd ins öffentliche Gut übertragen zu lassen. Dies ist entweder in den jeweiligen Baubescheiden oder mittels privatrechtlichen Verträgen festzuhalten!*
- Die Lage der Beleuchtung des künftigen, öffentlichen Gehsteiges entlang der Georgigasse, kann derzeit mangels entsprechender Darstellung nicht beurteilt werden. Diese ist mit dem Straßenamt abzustimmen.
Weiters sind, um eine Übernahme des Gehsteiges ins öffentliche Gut zu gewährleisten, im Vorfeld Gespräche mit der Holding Graz Stadtraum Services bzgl. Regelquerschnitt zu tätigen und entsprechend umzusetzen.*
- Sofern in etwaigen Vereinbarungen eine Kostentragung durch Dritte für die Errichtung der Verkehrsflächen vorgesehen ist, ist privatrechtlich sicherzustellen, dass diese Verpflichtung bei Veräußerung auch auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergeht.*
- Hinsichtlich der Bauverbotszone gemäß Stmk LStVG ist das Einvernehmen mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen herzustellen.*

Beantwortung:

Ad Sichtbeziehungen im Zufahrtsbereich

Im Zuge eines zukünftigen Baubewilligungsverfahrens entlang der Straßen: Vinzenzgasse, Krausgasse sowie Franz-Steiner-Gasse sind neu zu errichtende Zufahrten genehmigungspflichtig. Im Zuge dessen sind Sichtnachweise durch die zuständige Behörde einzufordern.

Ad Wartepositionen Zu- und Abfahrten

Derzeit besteht in der Vinzenzgasse (Grundstücksnummer 256/8) eine durch das Straßenamt genehmigte Zufahrt mit Wartepositionen der zu- und abfahrenden Kraftfahrzeuge auf eigenem Grund. Für zukünftige Ansuchen für Zufahrtsgenehmigungen im Bereich des Bebauungsplangebietes werden Nachweise für vorhandene Wartepositionen von Kraftfahrzeuge auf eigenem Grund zu erbringen sein. Zufahrten zum Bebauungsplangebiet sind nur in der Vinzenzgasse, Krausgasse und Franz-Steiner-Gasse laut Verordnungstext zum BPL 14.34.0 zulässig.

Ad Leistungsfähigkeit aufgrund Verkehrsaufkommen

Grundsätzlich ergibt sich die Stellplatzanzahl der TG im Bestand aus §89 Stmk. Baugesetz und liegt bei ca. einem Stellplatz pro Wohneinheit.

Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen, resultierend aus baulichen Ergänzungen der bereits größtenteils bestehenden Blockrandbebauung im Geviert wird durch die Vorgabe des Stellplatzschlüssels im Verordnungstext unter § 7 Absatz 2, 14.34.0 Bebauungsplan: „PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze, Müllräume“ gering sein.

Ebenfalls vervollständigt der BPL 14.34.0 den bereits im Bestand gegebenen Bebauungsstrukturen und führt die bereits bestehende Anzahl der Geschosse weiter. Ein übermäßiger zusätzlicher Quell- und Zielverkehr ist nicht zu erwarten.

So sollten im Gegenteil weit geringere Quell- und Zielverkehre bei Neuerrichtung von Gebäuden im Bereich des BPL 14.34.0 auf Grund der Stellplatzvorgabe laut Verordnungstext §7 zum BPL 14.34.0 zu erwarten sein.

Bezüglich der Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte wird darauf hingewiesen, dass auf Grund von Unfallhäufungen am Knotenpunkt Georgigasse/Vinzenzgasse im Jahr 2021 eine VLSA vorgesehen wird.

Es sei noch darauf hingewiesen, dass laut Verordnungstext zum BPL 14.34.0, §7 „PKW Abstellplätze, Fahrradstellplätze, Müllräume“, Abs. 6, eine Befreiung der Verpflichtung zur Herstellung von PKW Abstellplätzen gem. §89 des Stmk. Baugesetzes für Bauplatzgrößen von weniger als 800 m² besteht. Es lässt sich somit festhalten, dass die Quell- und Zielverkehre resultierend aus einer zukünftigen Bebauung, im Allgemeinen die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes nicht wesentlich beeinflussen werden.

Ad Bauverbotszone gemäß Stmk LStVG

Hier wird auf den § 24 Stmk. LStVG Bauliche Anlagen und Einfriedungen, Abs. 1, S. 1 hingewiesen: „An Durchzugsstrecken ist die Baufluchtlinie, insofern eine solche festgesetzt ist, einzuhalten“. Die Baufluchtlinie resultiert aus der Blockrandbebauung und des umliegenden Straßennetzes.

Einwendung 1 (OZ 0006)

Ich, XX XX wohne Georgigasse X, habe erfahren durch Stadtplanungsamt in Vinzenzgasse 256/20 (Grundstücksnummer des Antragstellers, Anmerkung Traschler) in unserer quadratischen Siedlung ein fünfstöckiges Haus hergebaut wird, wir sind fassungslos.

Unsere Häuser: Georgigasse, Vinzenzgasse, Kraugasse, Franz-Steiner-Gasse, quadratisch angelegt, dadurch im Sommer sehr heiß, wenig Luftdurchzug und der Hof voller Kinder die meisten Ausländer, es wird unerträglich noch mehr Kinder.

Wie soll das gehen ein fünfstöckiges Haus auf diesem kleinen Grund zu bauen.

Wir sind natürlich dagegen die Qualität des Zusammenlebens ist gefährdet.

Die Eggenberger sind entsetzt wo überall Häuser hingebaut werden und einfach immer mehr Grün und Bäume verschwinden.

Einwendungserledigung:

Bezugnehmend auf die Einwendung zur Anzahl der Geschoße darf auf die rechtskräftigen Planungsgrundlagen für den Gebietsbereich hingewiesen werden.

Beim Bebauungsplanareal handelt es sich gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept um ein „Wohngebiet hoher Dichte“. Entsprechend dem 4.0 Flächenwidmungsplan um ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von max. 1,4.

Diese Ausweisung (Nutzung und Dichte) erstreckt sich ebenso über einen großen Teil der Umgebung. Entlang der Georgigasse nördlich des Planungsareals, sowie entlang der Vinzenzgasse östlich des Planungsareals, sowie weiter westlich entlang der Karl-Morre-Straße werden Baugebiete mit dem gleichen Bebauungsdichtewert von max. 1,4 ausgewiesen.

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage und einem verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Gebiet entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festlegungen einer maximal zulässigen Anzahl der Geschoße stellt zudem keine Ausnahme im Gebietsbereich dar.

Geschoßanzahlen von 5 Geschoßen beziehungsweise 4 Geschoßen bestehen bereits jetzt im Bebauungsplangebiet. Auf der Liegenschaft an der Georgigasse, Georgigasse 29 und 31 befindet sich ebenso bereits ein 5-geschossiges Gebäude.

Entlang der Franz-Steiner-Gasse auf den Liegenschaften Franz-Steiner-Gasse 22 und 24 befinden sich ebenso bereits 5-geschossige Gebäude. Diese 5-geschossigen Gebäude werden zukünftig, durch den Bebauungsplan weiterhin möglich sein.

Entlang der Kraugasse und der Vinzenzgasse sind zukünftig 4-geschossige Gebäude möglich, auch in diesem Bereich befinden sich Gebäude, welche bereits diese Anzahl der Geschoße aufweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan eine begrünte Vorgartenzone mit einer Breite von 5,0 m entlang der Georgigasse beinhaltet. Ebenso sieht der Bebauungsplan die Beibehaltung des begrünten, flächenmäßig sehr umfangreichen Innenhofes vor. Neben den erhaltenswerten Bäumen, sind neu zu pflanzende Bäume im Innenhof vorgesehen.

Einwendung 2 (OZ 0008)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 13 – Bau- und Raumordnung
örtliche Raumplanung
Stempfergasse 7

- Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in Bebauungsplänen als „Mindestinhalte“ u.a. jedenfalls auch die Inhalte des Räumlichen Leitbildes (soweit darstellbar) ersichtlich zu machen. Diese werden in den Erläuterungen als „Entwurf 2. Auflage“ zum Teil angeführt, doch fehlt eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut und/oder in der Plandarstellung. Diese ist aktualisiert zu ergänzen.

Zudem sind die Festlegungen und Erläuterungen des BPLs zum Bereichstyp „Blockrandbebauung“ ua. hinsichtlich der „Funktionsdurchmischung – verbindliche Festlegung im Bebauungsplan“ zu prüfen und es ist darzulegen, wie diese Vorgabe des Räumlichen Leitbildes in der vorliegenden Bebauungsplanung berücksichtigt wird.

- Die Möglichkeit auf den Grundstücken 256/18, 256/20, 256/8 und 256/13 auch eine gekuppelte Bebauung zu errichten, ist im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung und unter Berücksichtigung der Vorgaben des Räumlichen Leitbildes (Blockrandbebauung, geschlossene Bauweise) vertieft zu begründen und allenfalls zB auf Teilbereiche einzuschränken.*
- In § 3 werden für Teilflächen unterschiedliche Vorgaben zum maximal zulässigen Bebauungsgrad festgelegt. Diese unterschiedlichen Festlegungen sind ebenfalls vertieft zu begründen.*
- Eine über einen BPL mögliche Überschreitung der im FWP festgelegten Bebauungsdichte bedarf einer Begründung im Sinne der Bestimmung des § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung. Dabei ist die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich. Die Festlegung des § 3 (3) steht daher im Widerspruch zur Bebauungsdichteverordnung und ist entsprechend zu überarbeiten.*
- Zur möglichen Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände gem. § 3 (4) des BPLs wird auf die Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG hingewiesen.*
- Die in den §§ 7 und 9 angeführten Begriffe „Besucherinnen-Gruppe intensiv“ sowie „versickerungsfähiges Umfeld“ und „versiegeltes Umfeld“ sind nachvollziehbar zu definieren.*
- In § 8 (1) wird festgelegt, dass die Erschließung dort angeführter Grundstücke nicht über die Georgigasse erfolgen darf, weshalb für diese einschränkende Festlegung entsprechende Begründungen zu ergänzen sind. Zudem wird in der Plandarstellung ausschließlich eine Zu- und Abfahrt von der östlichen Vinzenzgasse festgelegt, weshalb eine Klarstellung erforderlich ist, ob nur diese eine Zufahrt von Osten zum Planungsgebiet zulässig ist.*
- Im Räumlichen Leitbild wird für den Bereichstyp „Blockrandbebauung“ die Höhe von Werbeanlagen mit „Parapethöhe 1. OG bzw. max. Oberkante 5,00m“ festgelegt. Im Entwurf des Bebauungsplanes wird davon abweichend festgelegt, dass Werbeanlagen bis zu einer maximalen Oberkante von +6,5m (über Erdgeschossniveau) am Gebäude montiert zulässig sind. Diesbezüglich ist eine Überprüfung bzw. sind allenfalls ergänzende Erläuterungen erforderlich.*
- In der Erläuterung auf Seite 21 zu PKW-Stellplätzen bei Wohnnutzungen sowie in der Erläuterung auf Seite 23 zur Gesamtansichtsfläche von Werbeanlagen wird iVm den jeweiligen Wortlautfestlegungen um Prüfung der angeführten Flächen ersucht.*

Einwendungserledigung:

Ad Inhalte des Räumlichen Leitbildes

Die Inhalte des Räumlichen Leitbildes werden im Erläuterungsbericht zum 14.34.0 Bebauungsplan bereits ausführlich behandelt und dargelegt. Eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut und/oder in der Plandarstellung ist daher nicht angedacht.

Gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild wurde die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt und damit den übergeordneten städtebaulichen Strategien (Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen) Rechnung getragen.

Eine Funktionsdurchmischung ist entsprechend dem 4.0 Flächenwidmungsplan im „Allgemeinen Wohngebiet“ gegeben. Da die Gebäude entlang aller vier Straßenzüge vorwiegend einen Wohngebietscharakter aufweisen, wird auf die Vorgabe einer z.B. erhöhten Erdgeschoßzone verzichtet.

Eine Nutzungsvielfalt die entsprechend der Widmung im 4.0 Flächenwidmungsplan möglich ist wird durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen und entspricht somit dem 1.0 Räumlichen Leitbild, hier bedarf es somit keiner weiteren Festlegung.

Anmerkung: das 1.0 Räumliche Leitbild seit 27.02.2020 rechtswirksam, der Erläuterungsbericht wird dahingehend korrigiert.

Ad Möglichkeit der gekuppelten Bauweise

Das Geviert „Georgigasse – Vinzenzgasse – Krausgasse – Franz-Steiner-Gasse“ zeigt im Bereich der Georgigasse, der Franz-Steiner-Gasse sowie im Bereich der Krausgasse eine nahezu vollständig geschlossene Blockrandbebauung. Für derzeit noch zu entwickelnde Bauplätze entlang der Vinzenzgasse sowie der Georgigasse (im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes), wird ebenso eine geschlossene Blockrandbebauung zukünftig angestrebt.

Für den Fall dass sich die Grundstücke baulich nicht zeitgleich entwickeln, besteht die Möglichkeit der gekuppelten Bebauung.

Ad Unterschiedliche Vorgaben zu max. zul. Bebauungsgrad

Die Festlegung der Bauplätze erfolgt unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse der Liegenschaften, die Teilflächen entsprechen den Grundstücken im Geviert.

Ziel des Bebauungsplans ist eine Weiterführung der bereits größtenteils bestehenden Blockrandstruktur. Der Bebauungsplan regelt die entsprechende Verteilung der Baumassen im Planungsgebiet um dieser Zielvorgabe zu entsprechen.

In bestimmten Bereichen (Ecksituationen) ergeben sich dadurch höhere Bebauungsgrade. Bei dem Grundstück, das den von einer Bebauung freizuhaltenen Innenhof mitumfasst ergibt sich aus der oben genannten Verteilung der Baumassen ein entsprechend geringerer Bebauungsgrad.

Ad Überschreitung der im FWP festgelegten Bebauungsdichte

Die städtebauliche Analyse des Gebietsbereiches hat gezeigt, dass sich aufgrund der bereits bestehenden Bebauungsstrukturen sowie der gegebenen Grundstückskonfiguration (Eckbereiche im Geviert) Bebauungsdichteüberschreitungen im Bestand ergeben.

Begründet kann die Überschreitung des im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichtewertes durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Die Festlegung der städtebaulichen Parameter im Bebauungsplan (Bauflucht- und Baugrenzl意思 und traufseitige Gebäudehöhen) erfolgt aus städtebaulichen, fachlichen Überlegungen. Der Bebauungsplan bildet demnach die geplante städtebauliche Struktur ab, die langfristig im Sinne der übergeordneten Raumordnungsgrundsätze umgesetzt werden soll. Die Festsetzung der

Bebauungsdichte erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplan über die plangrafische Abgrenzung bebaubaren Flächen und die Vorschreibung einer jeweiligen maximalen Geschossanzahl. Eine Begrenzung der Bebauungsdichte ergibt sich somit indirekt aus der Summe aller getroffenen Festlegungen des Bebauungsplanes und muss somit nicht durch einen konkreten Maximalwert festgelegt werden.

Ad Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände

Für derzeit noch zu entwickelnde Bauplätze hin zu einer geschlossenen Blockrandstruktur, wird für den Fall, dass sich die Grundstücke baulich nicht zeitgleich entwickeln, die Möglichkeit der Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände ermöglicht.

Ad Begriffsdefinitionen

Das Stadtplanungsamt bietet Auskunft- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung erläutert und die BürgerInnen informiert. Bei Unklarheiten, Begriffsschwierigkeiten etc. wird auf diesem Weg versucht, diese bestmöglich zu klären. Die Definition von Begrifflichkeiten/Fachbegriffen – beispielsweise im Erläuterungsbericht – ist momentan nicht angedacht.

Ad Zufahrten

Hinsichtlich der Festlegung, Zufahrten von der Georgigasse nicht zu ermöglichen kann auf den Erläuterungsbericht, 5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN Ruhender Verkehr und Zufahrten (siehe dazu §§ 7 und 8 der VO) Seite 21 und 22 hingewiesen werden. Die Begründung lautet unter diesem Punkt (Zitat):

In der Georgigasse müssen für die Oberleitungen der Straßenbahn in diesem Bereich Befestigungen an den Fassaden möglich sein. Dies ist vertraglich mit der Stadt Graz zu regeln. Die Zufahrten zu den Grundstücken 256/8, KG 63107 Algersdorf und 256/18, KG 63107 22 Algersdorf, sollen nicht über die Georgigasse, sondern jeweils über die Vinzenzgasse erfolgen. Zu- und Abfahrten müssen beim Straßenamt der Stadt Graz beantragt werden und sind durch dieses zu genehmigen.

Hier wird der Passus ergänzt, dass über den Gleiskörper und den Straßenbahnbetrieb in der Georgigasse nach Abstimmung mit der Abteilung für Verkehrsplanung kein Zufahren bzw. Abfahren in diesem Bereich möglich ist.

Die im Bebauungsplan eingetragene Zu- und Abfahrt von der bzw. in die Vinzenzgasse gemäß dem Bebauungsplan ist nicht die einzige mögliche Zu- bzw. Abfahrt im Bebauungsplangebiet. Dies geht aus der oben zitierten Textpassage des Erläuterungsberichtes hervor.

Ad Werbeanlagen

Aufgrund der straßenraumbildenden Bebauung werden Werbeanlagen auf die oftmals kommerziell genutzte Erdgeschoßzone beschränkt.

Eine konkrete Höhe der Erdgeschoßzone ist mit dem Bebauungsplan nicht festgelegt.

Der Bebauungsplan gibt die Möglichkeit der Montage von Werbeanlagen bis zu einer maximalen Höhe einer Oberkante von 6,5 m vor. Damit wird das Einfügen in eine Fassadengliederung, die auch ein erhöhtes Erdgeschoß vorsehen könnte, berücksichtigt.

Im Räumlichen Leitbild sind für Werbeanlagen Ausnahmen festgelegt worden. Diese kommen hier zur Anwendung.

Im Erläuterungsbericht des 1.0 Räumlichen Leitbildes wird im §9 Ausnahmebestimmungen angeführt, dass in Abstimmung auf die jeweilige Fassadengliederung die Höhenbeschränkung für Standortwerbung an der Fassade geringfügig überschritten werden kann.

Ad Angaben zu Flächen

Die Angabe im Erläuterungsbericht wurde angepasst.

Inhalt

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

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen des Steiermärkisches Raumordnungsgesetzes und ist widerspruchsfrei zum 4.0 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 dem § 63 Abs 1 und 3 des StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

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

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 14.34.0 Bebauungsplan „Georgigasse – Vinzenzgasse – Krausgasse – Franz-Steiner-Gasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. den Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin:

DIⁿ Eva Maria Traschler

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

Mag. Siegfried Nagl

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

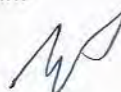
bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 25.2.21.....

Der/die Schriftführerin:




Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:


- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja, Datum: 10.03.2020
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 9 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat XIV. – Eggenberg wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen / Bezirksvorsteher 2009, der 14.34.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Traschler Eva Maria
	Zertifikat	CN=Traschler Eva Maria,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-01-25T16:17:25+01:00
	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	2021-01-25T16:31:19+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

GZ: A 14-013042/2020/0010

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Eva Maria Traschler

14.34.0 Bebauungsplan
„Georgigasse – Vinzenzgasse – Krausgasse –
Franz-Steiner-Gasse“
XIV. Bez. KG 63107 Algersdorf

Graz, 25. Februar 2021
Dok: Bebauungsplanung/14.34.0

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit dem Schreiben vom 18. Juni 2019 ersucht die Silver Living Bau- und Projektabwicklung und Baumanagement, Eigentümerin der Liegenschaft 256/20, KG 63107 Algersdorf um Erstellung eines Bebauungsplanes.

Die Fläche der Liegenschaft beträgt 550 m² brutto lt. Grundbuchsauzug.

Das Bebauungsplangebiet weist eine Größe von 12.802 m² gemäß dem Katasterplan auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idGF der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 des 4.0 Flächenwidmungsplanes ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor.

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

- Wohngebiet hoher Dichte gem. § 13 STEK 4.0

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

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 16. September 2020 über die beabsichtigte Auflage des 14.34.0 „Georgigasse – Vinzenzgasse – Krausgasse – Franz-Steiner-Gasse“ Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 30. September 2020.

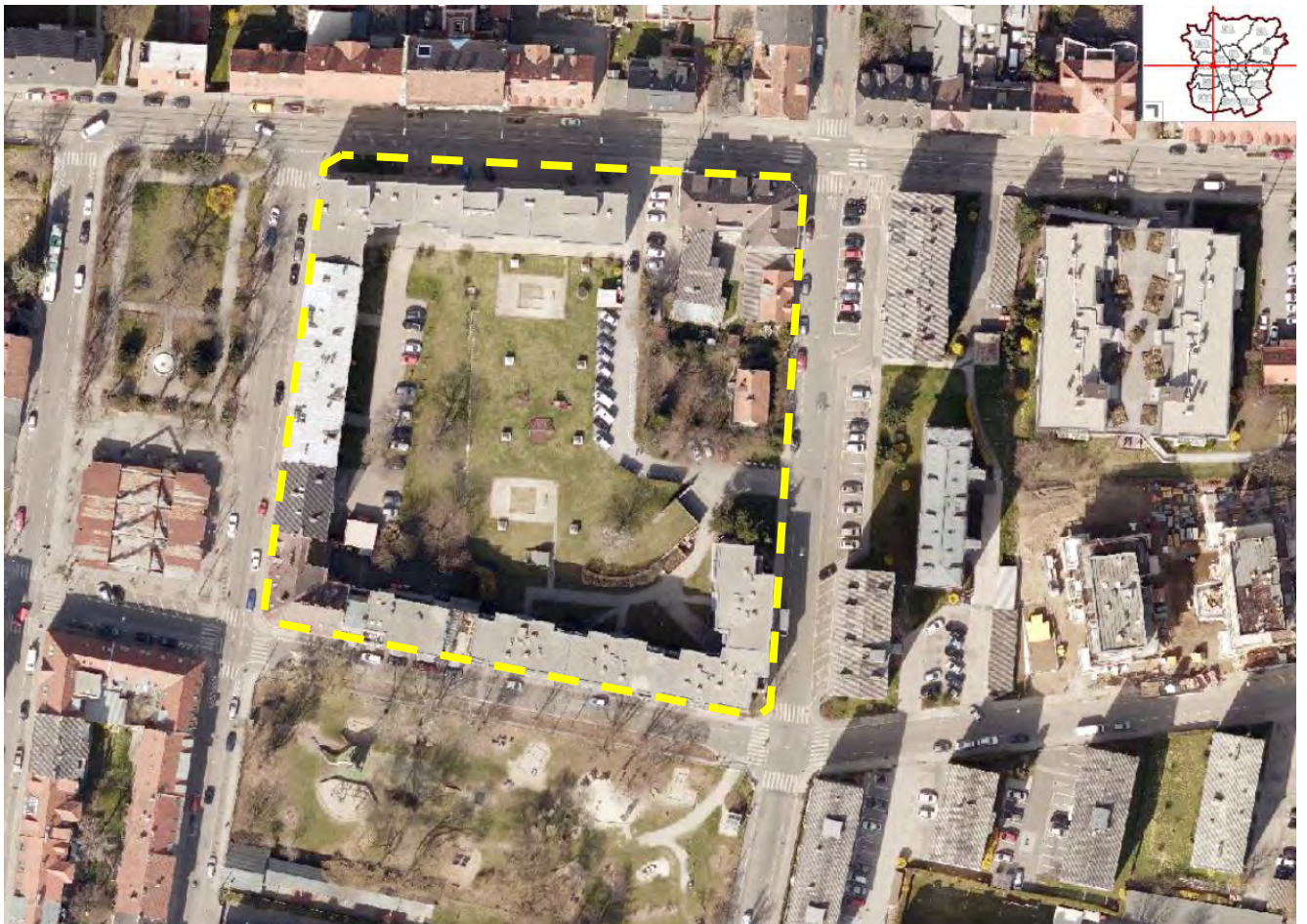
AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 1. Oktober 2020 bis zum 3. Dezember 2020 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung ist innerhalb des Auflagezeitraums vorgesehen. Dieses Angebot ist jedoch abhängig von den aktuell geltenden Covid-19 Bestimmungen.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Teil der Stadt, im Bezirk Eggenberg, westlich der Alten Poststraße, östlich des Schloss Eggenbergs und nördlich der Eggenberger Allee. Im Norden wird das Gebiet von der straßenbahnführenden Georgigasse begrenzt, im Westen schließt entlang der Franz-Steiner-Gasse der Hofbauerplatz mit einer öffentlichen Parkanlage an, im Süden an der Krausgasse schließt ebenfalls eine größere öffentliche Parkanlage an.



Luftbild 1: Orthofoto (2019), Aufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

„Wohngebiet hoher Dichte“



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF)

Die gelb strichlierte Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

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

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

§26 Naturraum und Umwelt

Topografie, Landschaft und Schutzgebiete

- (3) *Sicherung der Grünräume in der Stadt.*

BAULANDDURCHGRÜNUNG

(20) Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet.

– Erhalt und weiterer Aufbau des Baumbestandes unter Berücksichtigung eines ausreichend großen durchwurzelbaren Raumes.

(23) Beschränkung der Bodenversiegelung.

(24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch **Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°.**

Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 300 m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden.

(25) Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen insbesondere durch:

Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Die davon betroffenen Gebiete und damit verknüpften Kriterien sind im Flächenwidmungsplan festzulegen.

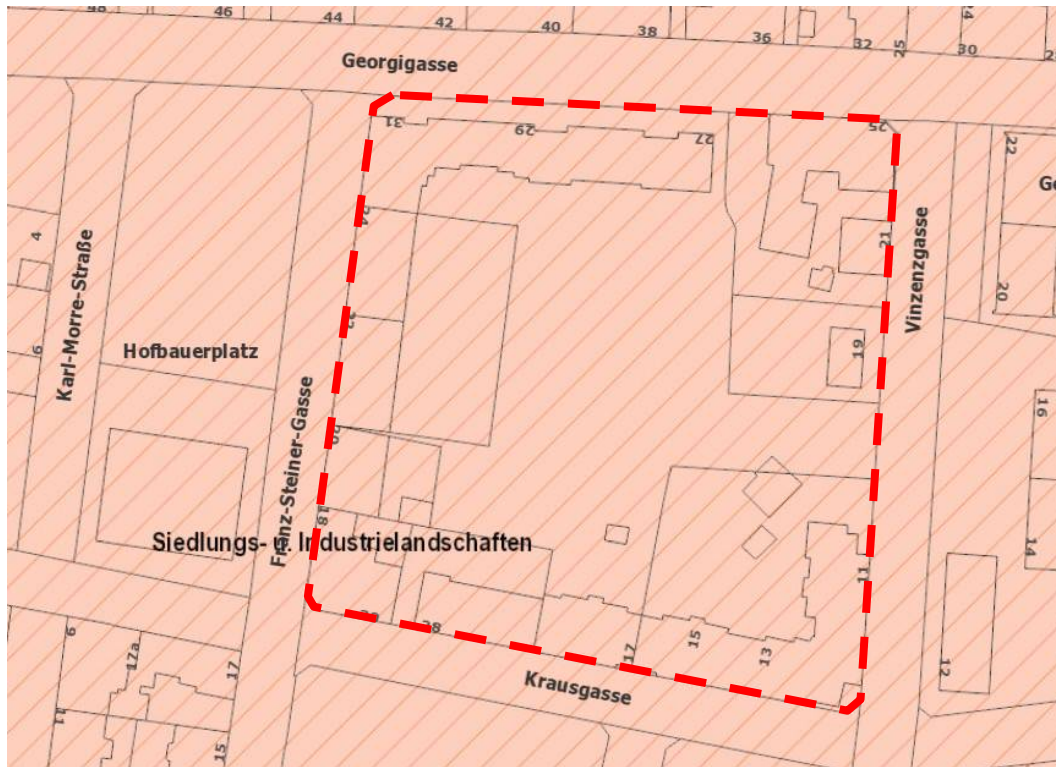
Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konfliktträchtiger Nutzungen. *Bei geeigneten Höfen ist eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.*

Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.

Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht. Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung). Es sind zumindest 30% der jeweils zugeordneten Hoffläche anzustreben.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

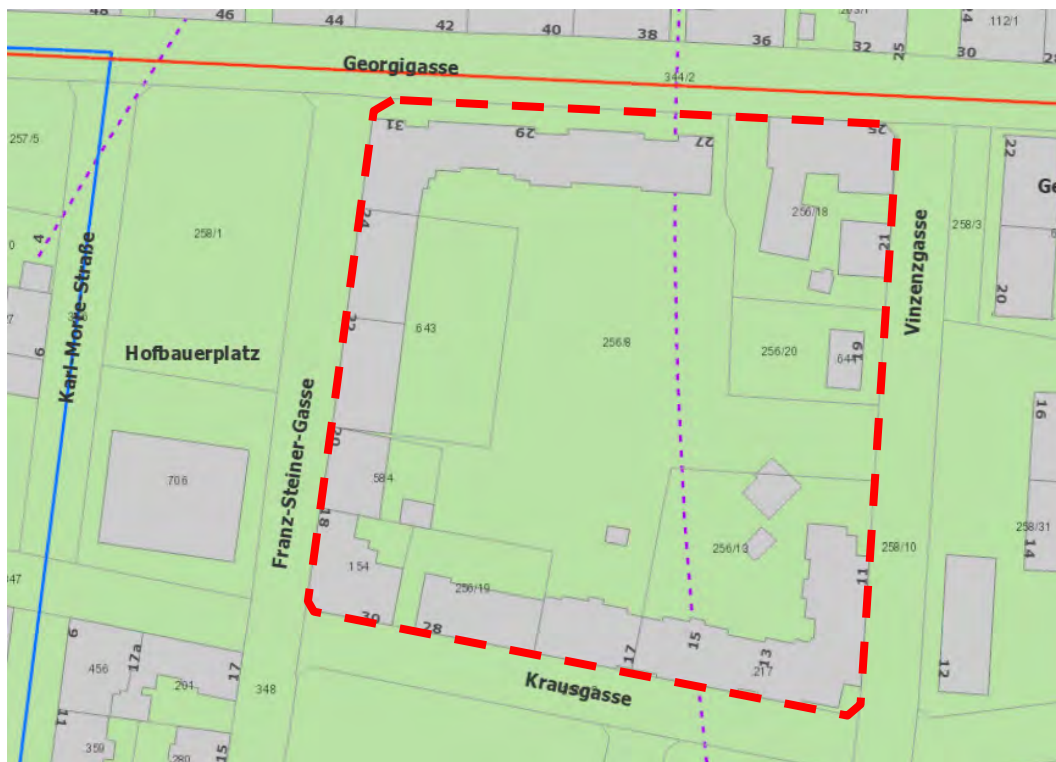
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramms „REPRO“ (Deckplan 1):
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung Kernstadt sowie im Bereich der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO.



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

Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

- Verkehr (Deckplan 3):



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

Der Rahmen kennzeichnet den Bebauungsplangebiet

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

- in der Georgigasse durch die Straßenbahnlinie Nr. 1
 - in der Eggenberger Straße durch die Straßenbahnlinie Nr. 6, und 7
 - in der Eggenberger Straße durch die Buslinie 33,
 - in der Georgigasse durch den Stadtbus 62,
 - und in der Alte Poststraße durch den Stadtbus 85
- (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

1.0 Räumliches Leitbild (Entwurf 2. Auflage):

Bereichstyp § 4 Abs. 2 „Blockrandbebauung“



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild, Bereichstypenplan.

Die strichlierte Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

Die Blockrandbebauung verfügt als kompakte straßenraumbildende Bebauung über ein klares Ordnungsprinzip. Sie zeichnet sich im Regelfall durch eine vorwiegend einheitliche Traufenhöhe, eine durchgehende straßenseitige Bauflucht und einen grünen bauplatzübergreifenden Innenhof aus. Die Ecken sind häufig überhöht ausgebildet.

*Die Erdgeschoßzonen der Blockrandbebauung sind häufig kommerziellen oder öffentlichen Nutzungen vorbehalten, mit Vorliebe befinden sich Nicht-Wohnnutzungen oder Versorger in den Eckbereichen des Parterres. Aufgrund großflächiger Unterschutzstellung und der Vorteile als Großstadttypologie lauten die **Ziele für diesen Bereichstyp die Erhaltung und die qualitative Weiterentwicklung.***

Die Besonderheiten im Bestand liegen in den attraktiven Straßenräumen, den durchwegs grün gestalteten Innenhöfen sowie den straßenbegleitenden Vorgärten.

Die gewerbliche Nutzung von Innenhöfen ist ein Relikt früherer Zeiten und eher rückläufig. Die Innenhöfe verfügen im Großteil über hochwertigen Altbaumbestand, dieser sollte weitgehend erhalten werden. Die Versiegelung im Bereich der Vorgärten diente traditionellerweise einzig der Gebäudeerschließung.

Charakteristik: *straßenbegleitende und straßenraumbildende Bebauung mit begrünten Höfen und teilweise mit begrünten Vorgärten, meist durchgehende Bauflucht, häufig einheitliche Traufhöhe.*

Festlegungen

- *Geschoßzahl: keine verbindliche Festlegung
Richtwert 3-5G; verträgliche Gebäudehöhe orientiert sich an der Breite des bestehenden Straßenquerschnitts (Breite in m = verträgliche Höhe in m), somit kann auch eine ausreichende Belichtung der Erdgeschoßzone gewährleistet werden.*
- *Bebauungsweise: geschlossen*
- *Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend*
- *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe
Begrünte Innenhöfe und Vorgärten tragen wesentlich zur Charakteristik des Bereichstyps bei und sind daher **unbedingt zu erhalten, wiederherzustellen bzw. neu zu errichten.***
- *Zulässige Formen des Parkierens: Tiefgarage (im Neubaufall), **keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen** und Vorgärten;
Im Neubaufall ist eine Tiefgarage vorzusehen. Im Falle von Zu- und Umbauten ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob eine Tiefgarage auf dem Bauplatz oder bauplatzübergreifend möglich ist.
Das Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche ist erklärtes Ziel der Grazer Stadtentwicklung für Innenhof – und Vorgartenbereiche (vgl. § 26 Abs 26 4.0 STEK idGF). Als Grünflächen gestaltet stellen beide Bereiche ein wesentliches Element des „Ensembles“ Blockrandbebauung dar. Eine Entwertung derselben zur Schaffung von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge ist in jedem Fall abzulehnen. Über das Thema des Ortsbildes hinaus tragen grüne Innenhöfe und Vorgärten zur hohen Lebensqualität im ggst. Bereichstyp bei, verbessern nachhaltig das Kleinklima vor Ort (beispielsweise durch geringere sommerliche Aufheizung im Innenhof) und stellen ein wohnungsnahes Grünangebot im dichten Stadtgebiet dar.*
- *Sonstige Festlegungen: **Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen**, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden;
Die straßenseitigen Fassaden des ggst. Bereichstyp zeichnen sich traditionell durch hochwertige, repräsentative und belebte Lochfassaden aus. Dieses wichtige Element des Gebietscharakters ist jedenfalls fortzuführen. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe in keinster Weise und ist daher auszuschließen. (...)
Der ggst. Bereichstyp ist wie kein anderer geeignet, strukturell den Lärmschutz zu gewährleisten. Eine Lärmschutzwand konterkariert daher sowohl die Charakteristik des Bereichstyps als auch das gebietstypische und angestrebte Straßen- und Ortsbild.*

Ziele für den Bereichstyp

- **Fortführung des Bauprinzips und des Gebietscharakters**
- **Erhalt der hohen Durchgrünung**
- *Sicherung und Fortführung der Nutzungsdurchmischung bzw. Planung nutzungsoffener Grundrisse zumindest im Erdgeschoß im Neubaufall*
- *Behutsame Nachverdichtung bei untergenutzten Objekten*
- *Lückenschlüsse als Ensembleergänzung und zur Lärmabschottung*
- *Geschlossene Höfe geschlossen erhalten, insbesondere keine neuen Zufahrten bzw. Durchfahrten für den motorisierten Individualverkehr ermöglichen bzw. keine Öffnungen schaffen, die die Lärmabschottung verschlechtern*

- **Reduzierung der Versiegelung in Innenhöfen und Vorgärten sowie Vermeidung der Oberflächenparkierung**
- Zur Aufwertung der Grünraumausstattung Entsiegelungsmaßnahmen in Innenhöfen und Vorgärten forcieren
- Erhaltung und Ergänzung der Vorgartenzone als Grünraum sowie Fortführung des Vorgartenprinzips im Neubaufall
- Fortführung der Aufwertung der Grünausstattung im Straßenraum
- Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

Teilraumgliederung § 8 Festlegungen zu den Bereichstypen (Teilräume)
 Teilraum 13 – Eggenberger Allee – Alte Poststraße

Zielbeschreibung

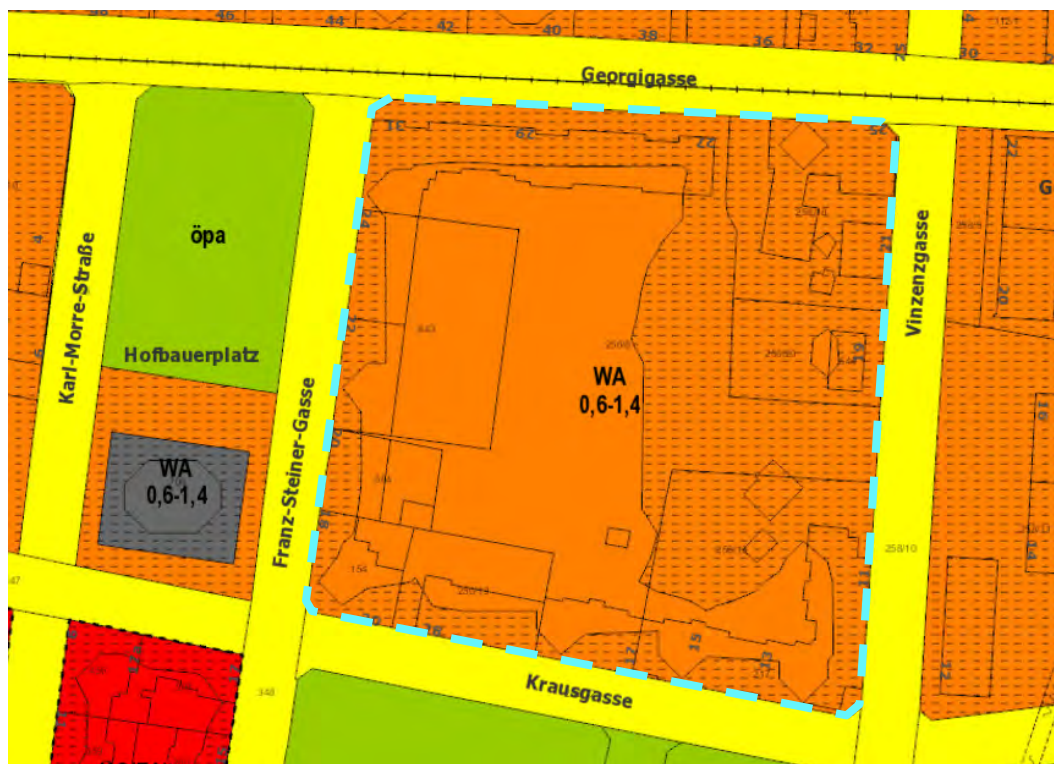
- Großflächige Entwicklung einer Blockrandstruktur zur Sicherstellung eines Immissionsschutzes und zur Verbesserung des Freiflächenangebots im Quartier

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Das Planungsgebiet befindet sich im Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025).

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „**Allgemeinen Wohngebiet – Sanierungsgebiet Lärm**“ mit einem Bebauungsdichtewert von **0,6 bis 1,4**.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die strichlierte Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

- (1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.
- (2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

Gebietsbezeichnung	Planungsrichtwert		
Lt. StROG 2010	dB LA, eq		
Tag	Abend	Nacht	
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Es ist durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.



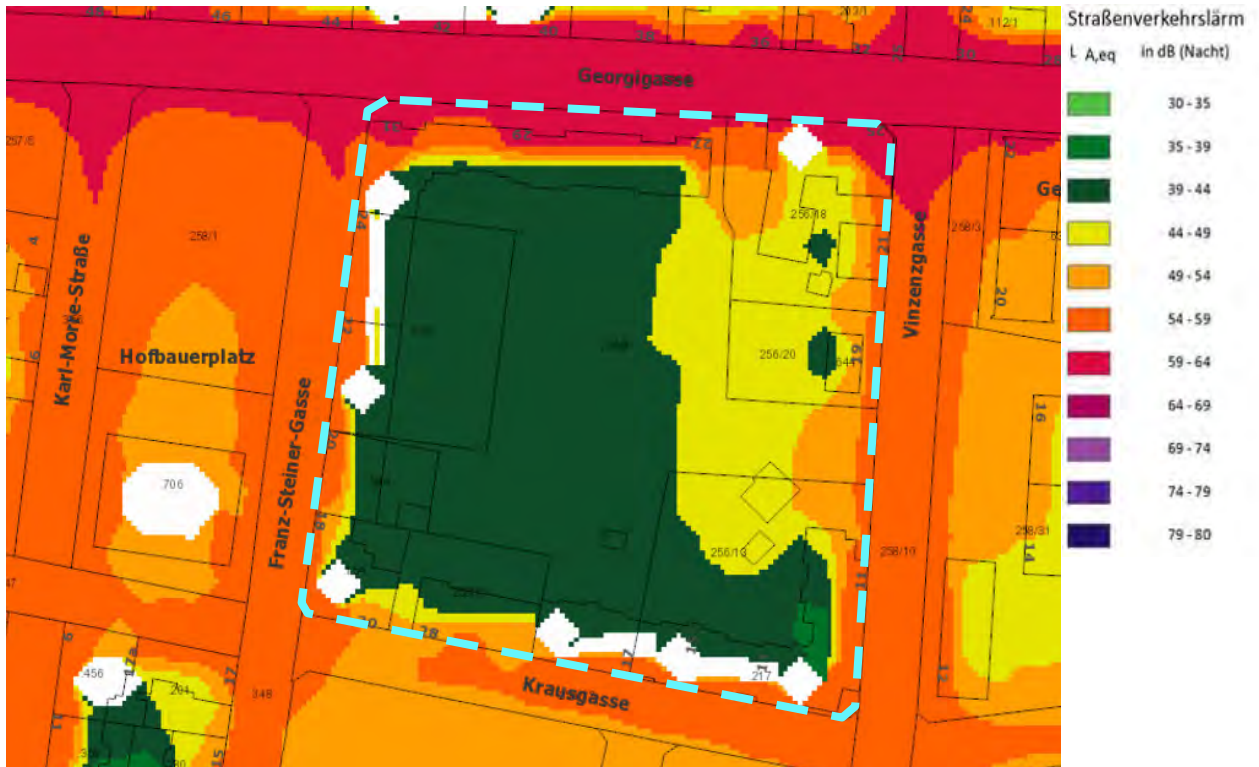
Auszug aus dem Deckplan 1, dem Bebauungsplanzonierungsplan des 4.0 Flächenwidmungsplans.

Die Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

- Beschränkungen 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):
Das Bebauungsplangebiet befindet sich bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die strichlierte Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.

Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte 6: Heterogene Blockbebauung im NM mit Rotoreffekt und Luftstagnation im Inneren der Zone
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse: Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad beachten, Gebäudeausrichtung (NW-O)

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Grazer Baumschutzverordnung idgF.

▪ **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Bereich der Stadt Graz, im Bezirk Eggenberg, östlich des Schloss Eggenberg mit großflächiger öffentlicher Parkanlage und nördlich der Eggenberger Allee, sowie westlich der Alte Poststraße.

In weiterer Nähe befindet sich östlich des Planungsgebietes das ASKÖ-Sportstadion, in südöstlicher Richtung befindet sich der Campus der FH Joanneum Graz.

Gemäß den Ausweisungen im 4.0 Flächenwidmungsplan idgF und dem Ortsbildcharakter ist eine heterogene Umgebung (allgemeines Wohngebiet, Kerngebiete, kleines Gewerbegebiet, Freiland öffentliche Parkanlagen, Freiland Sportzentrum, Freiland Spielzwecke) feststellbar.

In unmittelbarer Nähe, östlich des Bebauungsplangebietes, befindet sich das Sport- und Wellnessbad Eggenberg, eine die Umgebung prägende solitäre Anlage mit großem Freiraum im Bereich des Freibadgeländes.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches kann als ein annähernd orthogonal angeordnetes Straßennetz mit Elementen aus der Gründerzeit beschrieben werden. Die einzelnen Gevierte weisen vorwiegend eine kompakte, straßenraumbildende Blockrandbebauung mit begrünten Höfen und teilweise Vorgärten, sowie Ansätze von Blockrandstrukturen auf. Teilweise bestehen jedoch auch Einbauten und Versiegelungen der Innenhöfe.

Bestehende Rudimente kleinteilig strukturierter Einfamilienhausbebauungen entwickeln sich nach und nach durch Umstrukturierung hin zu verdichteten Blockrandbebauungen.

Kleinräumige Umgebung:

Das Geviert des Bebauungsplangebietes wird durch die Georgigasse im Norden, die Franz-Steiner-Gasse im Westen, die Krausgasse im Süden und die Vinzenzgasse im Osten begrenzt. Im nördlichen Bereich an der Georgigasse befinden sich Ansätze einer Blockrandstruktur durch teilweise kuppelnde, zwei- bis viergeschossige, straßenraumbildende Bauungen.

Westlich der Franz-Steiner-Gasse liegt eine öffentliche Parkanlage an der Georgigasse, weiter südlich die denkmalgeschützte Marktüberdachung, bestehend aus schrägen Sichtbetonstützen und einem Sichtbetondach, beide am Hofbauerplatz.

Im Süden schließt entlang der Franz-Steiner-Gasse eine Spielplatzfläche an, im Osten befinden sich Geschoßbauten mit bis zu sieben Geschossen.



Luftbild 2: Orthofoto (2019), Aufnahme©Stadt Graz. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet



Luftbild 3, Quelle: Schrägluftbild #: 3595, Aufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung
Blick Richtung Osten. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet, links führt die Georgigasse von Ost nach West, rechts davon ist die Spielplatzfläche in Freiland zu sehen, im oberen Bildbereich sind die Großstrukturen der Geschossbauten die sich östlich der Bebauungsplangebietes befinden zu sehen



Foto 1: Blick in südöstliche Richtung entlang der Krausgasse. Rechts sind die beiden Gebäude im Blockrand an der Krausgasse zu sehen, links der Hofbauerplatz. In Bildmitte ist die Liegenschaft Krausgasse 30, an der Kreuzung Franz-Steiner-Gasse / Krausgasse zu sehen



Foto 2: Blick in nördliche Richtung von der Krausgasse auf den Hofbauerplatz mit der denkmalgeschützten Überdachung für den Markt



Foto 3: Blick in nördliche Richtung entlang der Franz-Steiner-Gasse, links der Hofbauerplatz, rechts die Bebauung im Bebauungsplanareal, in Bildmitte ist die Bebauung an der Georgigasse zu sehen



Foto 4: Blick in südöstliche Richtung von der Kreuzung Franz-Steiner-Gasse / Krausgasse auf den „Europaspielplatz“, der sich unmittelbar südlich des Bebauungsplangebietes befindet



Foto 5: Blick in nordwestliche Richtung von der Franz-Steiner-Gasse über die öffentliche Parkanlage des Hofbauerparks auf die drei- bis fünfgeschossige Bebauung an der Georgigasse



Foto 6: Blick in nördliche Richtung auf die Kreuzung Franz-Steiner-Gasse / Georgigasse, mit der kuppelnden 2 bis 3 geschossigen Bebauung, rechts ist die fünfgeschossige Bebauung im gegenständlichen Bebauungsplangebiet zu sehen

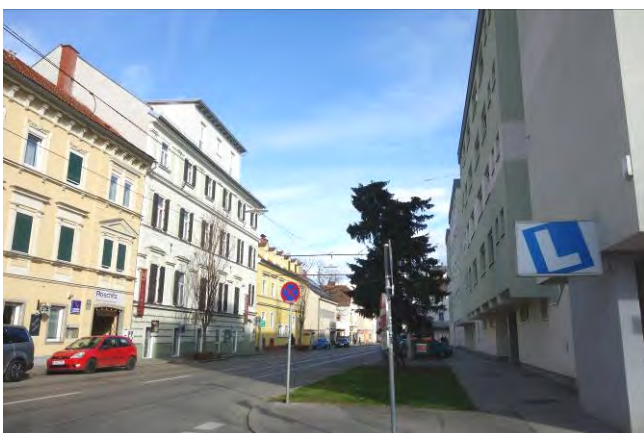


Foto 7: Blick in östliche Richtung, entlang der Georgigasse, links die nahezu vollständige Blockrandstruktur durch 3 bis 4 geschossige Baustruktur. Rechts im Bild, bzw. in Bildmitte ist der teilweise begrünte Streifen der Liegenschaft Georgigasse 31 mit dem Gehweg zu sehen



Foto 8: Blick östliche Richtung, entlang der straßenbahnführenden Georgigasse, rechts die PKW-Stellflächen entlang der Straße, links die Blockrandstruktur im nördlichen Bereich der Georgigasse



Foto 9: Blick in östliche Richtung vom Innenhof des Gevierts auf die Geschößbauten an der Vinzenzgasse



Foto 10: Blick in östliche Richtung entlang der Georgigasse, rechts die Liegenschaft Georgigasse 25, dahinter der sechsgeschossige Wohnbau an der Vinzenzgasse 22



Foto 11: Blick in nördliche Richtung vom Innenhof der Vinzenzgasse 25 Richtung Georgigasse (im Hintergrund). Rechts der Wohnbau an der Georgigasse 27



Foto 12: Blick in südliche Richtung in die Vinzenzgasse, rechts bzw. in Bildmitte ist die Bebauung an der Georgigasse 25 zu sehen



Foto 13: Blick in nordöstliche Richtung vom Innenhof des Bebauungsplangebietes auf die Liegenschaften Georgigasse 27, 29 und 31



Foto 14: Blick in südliche Richtung vom Innenhof des Bebauungsplangebietes auf die Liegenschaften Krausgasse 30, 28 und Krausgasse 17 und 15



Foto 15: Blick in westliche Richtung entlang der Georgigasse auf Höhe der Georgigasse 25 (links im Bild)



Foto 16: Blick in südliche Richtung entlang der Vinzenzgasse auf Höhe der Vinzenzgasse 19 (links).



Foto 17: Blick in westliche Richtung auf die Zufahrt zum Grundstück 256/8, KG 63107 von der Vinzenzgasse, südlich davon die Liegenschaft Vinzenzgasse 11, nördlich die Liegenschaft Vinzenzgasse 19



Foto 18: Blick in nördliche Richtung entlang der Vinzenzgasse, links im Bild die Liegenschaft Vinzenzgasse 19 (gelber Pfeil), rechts der sechsgeschossige Baukörper der Liegenschaft Vinzenzgasse 20 und 22

▪ Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 28. Februar 2020 annähernd eben.

Das Gebiet weist im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage von der Vinzenzgasse vereinzelt Baumbestand auf. Im Innenhofbereich befindet sich teilweise Baumbestand, davon auch erhaltenswerter (siehe Eintragung im Plan).

Das Bestehenbleiben des erhaltenswerten Baumbestands ist sicherzustellen, die unversiegelte und nicht unterbaute Fläche soll in der bestehenden Art erhalten bleiben.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 27. Februar 2020 sind folgende Bäume zu erhalten: Im Innenhof eine erhaltenswerte Eiche und fünf Bergahorn, sowie drei Kiefern.

Eine schriftliche Anzeige über eine etwaige Baumfällung eines unter Schutz gestellten Baumes hat bei der Behörde zu erfolgen. Diese hat eine Ersatzpflanzung vorzuschreiben.

Das Planungsgebiet weist Bestandsgebäude an allen vier umgebenden Straßenzügen auf.

▪ **Umwelteinflüsse/Lärm**

Das Planungsgebiet ist durch Verkehrslärmentwicklungen vorwiegend an der Georgigasse beeinträchtigt – siehe dazu die Planungsunterlagen STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung-Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster.

▪ **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Angabe Entfernung: Radius):

Handel:

- Billa Supermarkt, Eggenberger Allee 26, Entfernung ca. 215 m
- Merkur Supermarkt, Gaswerkstraße 2, Entfernung ca. 300 m
- Hofer Supermarkt, Eckertstraße 54, Entfernung ca. 330 m
- Nah&Frisch, Laudongasse 25, Entfernung ca. 420 m

Gesundheit:

- Schlossapotheke, Eggenberger Allee 44, Entfernung ca. 190 m
- Allgemeinmediziner, Lilienthalgasse 29, Entfernung ca. 170 m
- Allgemeinmediziner, Eggenberger Allee 49, Entfernung ca. 240 m

Nächstgelegene Schulen und Horte:

- Allgemeiner Hort der Stadt Graz, Algersdorfer Straße 15, Entfernung ca. 340 m
- Volksschule und Neue Mittelschule Graz-Algersdorf, Algersdorfer Straße 11, Entfernung ca. 270 m
- Volksschule Graz-Leopoldinum, Alte Poststraße 106, Entfernung ca. 230 m
- BORG Dreierschützengasse 15, Entfernung ca. 790 m
- Graz International Bilingual School, Georgigasse 85, Entfernung ca. 580 m

Nächstgelegene Kindergärten und Kinderkrippen:

- allgemeiner Kindergarten der Stadt Graz, Karl-Morre-Straße 11, Entfernung ca. 90 m
- Kinderkrippe, Algersdorfer Straße 10, Entfernung ca. 250 m
- allgemeiner Kindergarten, Algersdorfer Straße 10, Entfernung ca. 250 m
- allgemeiner Kindergarten, Gaswerkstraße 13, Entfernung ca. 400 m
- allgemeiner Hort, Gaswerkstraße 15, Entfernung ca. 415 m

Weitere Bildungseinrichtung:

- FH Joanneum, Alte Poststraße 149, Entfernung ca. 540 m

Sport und Freizeit:

- Sport- und Wellnessbad Eggenberg, Janzgasse 21, Entfernung ca. 140 m
- ASKÖ Stadion Graz-Eggenberg, Schloßstraße 20, Entfernung ca. 410 m
- Schloss Eggenberg, Eggenberger Allee 90, Entfernung ca. 670 (Eingang Park)

Krankenhaus:

- AUVA-Unfallkrankenhaus Graz, Göstinger Str. 24, Entfernung ca. 580 m

- Erschließung/Verkehr

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
Haltestellen befinden sich unmittelbar an der Georgigasse.

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

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

- in der Georgigasse durch die Straßenbahnlinie Nr. 1
- in der Eggenberger Allee durch die Straßenbahnlinie Nr. 7
- in der Eggenberger Straße durch die Straßenbahnlinie Nr. 6
- in der Eggenberger Straße durch die Buslinie 33,
- in der Georgigasse durch den Stadtbus 62,
- und in der Alte Poststraße durch den Stadtbus 85

(Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

Ein tim-Standort (Carsharing) befindet sich an der Ecke Janzgasse / Eggenberger Allee.

MIV (motorisierter Individualverkehr):

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die an das Planungsgebiet unmittelbar angrenzenden Straßen (Georgigasse, Vinzenzgasse, Krausgasse, Franz-Steiner-Gasse).

Im Bereich der Krausgasse und der Janzgasse besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- Radroute in Tempe 30-Straße entlang der Krausgasse
- Radweg bzw. Geh- und Radweg (Zweirichtungsradweg) entlang der Janzgasse

Gehsteige sind entlang aller angrenzenden Straßen um das Bebauungsplangebiet vorhanden. Der Gehsteig entlang der Georgigasse verläuft momentan auf Privatgrund.

Dieser wird zukünftig anschließend an eine 5,0 m breite Vorgartenzone im öffentlichen Gut mit einer Breite von 2,0 m liegen (siehe Plan).

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

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

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Im Zuge des Bauverfahrens ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

Entsorgung Abfall:

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

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen. Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

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

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 – 6 der VO)

Zu § 2 Bauungsweisen

Die langfristige städtebauliche Zielsetzung für das Bebauungsplangebiet besteht darin, die Baumassen entlang den umgebenden Straßenzügen zu konzentrieren und den bestehenden Hofbereich von Bebauung frei zu halten und somit langfristig als Grünoase zu erhalten.

Daher erfordert der Bebauungsplan die Festlegung der geschlossenen und gekuppelten Bauungsweise an der Grundgrenze. Diese **geschlossene Blockrandstruktur** bildet den baulichen Abschluss des gesamten Gevierts Georgigasse – Vinzenzgasse – Krausgasse – Franz-Steiner-Gasse ohne Öffnungen in durchgängig geschlossenen Bebauung.

Diese Art der Bebauung, die Verdichtung der Randbereiche des Gevierts gewährleistet das Bestreben der Stadtplanung – die **Baumasse entlang der Straße zu orientieren und die Schaffung bzw. den Erhalt eines grünen, emissionsfreien Innenhofes** – sowie die Möglichkeit, die Bebauungsdichte in einem infrastrukturell sehr gut ausgestatteten Stadtteil auszuschöpfen.

Zu § 3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte, Abstände

Um einen adäquaten Anteil an unbebauter und nicht versiegelter Fläche zu gewährleisten, wird für die Grundstücke ein Bebauungsgrad festgelegt. Dieser stellt das Verhältnis der überbauten Fläche zur jeweiligen Bauplatzfläche dar.

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

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

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

Unterschreitungen der Gebäudeabstände sind, wenn überhaupt möglich, innerhalb der Festlegung von Bauflucht- und Baugrenzl原因en sowie durch die Gesamthöhen und die Höhenzonierungslinien möglich.

Zu § 4 Bauflucht- und Baugrenzl原因en, Höhenzonierungslinien

Zukünftige Baumassen sind im Rahmen des Bebauungsgrades sowie der Bauflucht- und Baugrenzl原因en anzuordnen. Dies gilt sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude. Dieser Rahmen gilt ebenso für etwaige innenhofseitige Stiegenhäuser.

Der Rahmen der Bauflucht- und Baugrenzl原因en ist so festgelegt, dass innerhalb dieses Bereiches eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist.

Für Tiefgarageneinfahrten, unterirdische Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen sowie für Tiefgaragenentlüftungsschächte und dergleichen gelten die Bauflucht- sowie innenhofseitigen Baugrenzl原因en nicht.

Über die straßenseitigen Baufluchtlinien dürfen keine hervortretenden oder auskragenden Bauteile wie Balkone, Erker, Loggien etc. oder Fassadenteile ragen.

Innenhofseitig dürfen Balkone maximal 2,20 m über die Baugrenzlinie hinausragen.

Zu § 5 Geschoßanzahl, Gesamthöhen, Dächer

Für die zukünftigen Baukörper ist die mögliche Geschoßanzahl und die jeweils damit verbundene maximale Gebäudehöhe bzw. Gesamthöhe (Firsthöhe) zukünftiger Gebäude festgelegt.

Durch die Festlegung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe bzw. Gesamthöhe im Plan besteht - bei Ausnutzung der angegebenen Höhen - sowohl die Möglichkeit Satteldächern als auch zurückversetzte Geschosse (Penthouse) im Dachbereich auszuführen.

Als Höhenbezugspunkt gilt jeweils das Gehsteigniveau in der Mitte der Länge der straßenseitigen Fassade des betreffenden Gebäudes.

Überschreitungen der maximalen Gesamthöhe sind für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten zulässig.

Möglich sind begrünte Flachdächer, begrünte flach geneigte Dächer von 0 bis 10 Grad, Satteldächer mit einer gebietstypischen Dachneigung von 25 Grad bis maximal 41 Grad. Bei Gebäuden mit einem zurückspringenden Geschoß im Dachbereich hat der Rückversatz des zurückspringenden Geschoßes straßen- und hofseitig mindestens 2,0 m zur jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschoßes zu betragen.

Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückversetzten Geschoßen sind straßenseitig mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschoßes auszuführen.

Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweiligen angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer zu begrünen. Ausgenommen sind befestigte Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Flachdächer bei denen eine technisch erforderliche Ausbildung von Gründächern nicht möglich ist.

Gründächer sorgen für eine Verringerung der Aufheizungseffekte, eine Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und ein Reduzieren der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Die Vegetationsschicht unterstützt ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer und erhöht somit die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens.

Vom Dachsaum mindestens 3,0 m zurückversetzte Haustechnikanlagen sichern die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes im Stadtraum. Dies gilt ebenso für Haustechnikanlagen, die bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren sind.

Eine Dachnutzung durch Dachterrassen ist auf Penthäusern nicht zulässig.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

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

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im Gebietsbereich

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

Die Festlegung zur Einhaltung einer Balkontiefe als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen gründet ebenso auf dem hofseitigen Erscheinungsbild einer gebietstypischen Blockrandbebauung.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

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

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu erfolgen. Abstellplätze in den Höfen sind nicht zulässig. Der Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt.

Er wurde von vergleichbaren Bebauungsplänen aus letzter Zeit abgeleitet und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen.

1. Bei Wohnnutzung, ist je 70 - 80 m² Wohnnutzfläche ist ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
2. Bei Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,18 und 1,0 PKW-Abstellplätze herzustellen.
3. Bei Büronutzung sind je Dienstnehmer bzw. BesucherInnen-Gruppe „intensiv“ zwischen 0,9 und 0,25 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze. Die angegebenen Werte sind als Mindest- und Höchstgrenze anzusehen.

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen PKW-Stellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der PKW-Stellplätze in Sammelgaragen begrüßt. PKW-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

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

Die Errichtung von neuen oberirdischen PKW-Abstellflächen im Innenhof ist nicht zulässig.

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte oberirdische Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Werden mehrere Baukörper geplant, so sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den NutzerInnen den kürzest-möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten. Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert.

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Es ist anzustreben, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen, ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstahlhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Die festgelegte Unterbringung der Fahrradabstellplätze innerhalb der Baugrenzen erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, einer „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes entgegenzuwirken. Dies betrifft auch die Unterbringung von Müllcontainern, diese sind ausschließlich gebäudeintegriert anzuordnen.

In der Georgigasse müssen für die Oberleitungen der Straßenbahn in diesem Bereich Befestigungen an den Fassaden möglich sein. Dies ist vertraglich mit der Stadt Graz zu regeln.

Die Zufahrten zu den Grundstücken 256/8, KG 63107 Algersdorf und 256/18, KG 63107

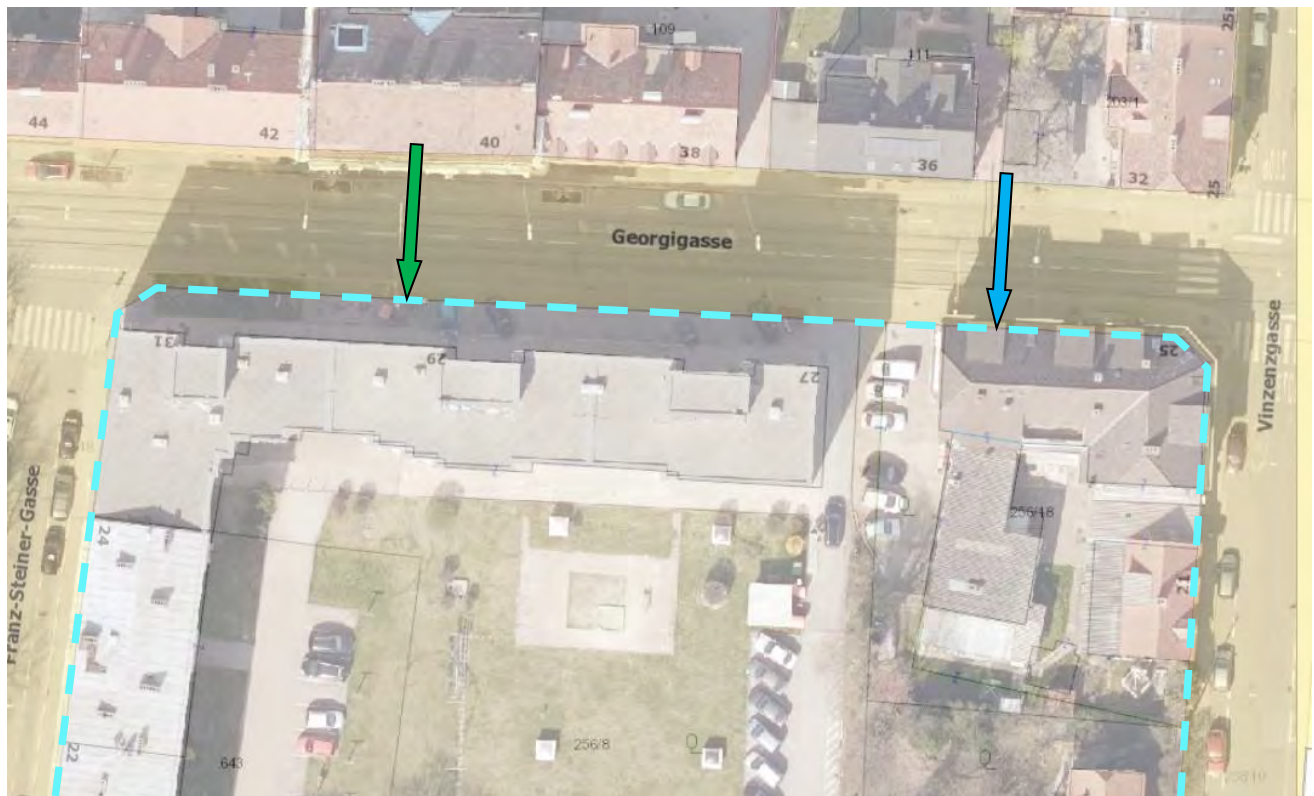
Algersdorf, sollen nicht über die Georgigasse, sondern jeweils über die Vinzenzgasse erfolgen. Zu- und Abfahrten müssen beim Straßenamt der Stadt Graz beantragt werden und sind durch dieses zu genehmigen.

Über den Gleiskörper und den Straßenbahnbetrieb in der Georgigasse ist nach Abstimmung mit der Abteilung für Verkehrsplanung kein Zufahren bzw. Abfahren in diesem Bereich möglich.

Abtretungsflächen:

Entsprechend der Vorgabe der Verkehrsplanung wird die Straßenfluchtlinie an der Georgigasse zur Errichtung eines Gehsteiges entlang der Georgigasse angepasst.

Entlang der Georgigasse soll durch die um 5,0 m von der neuen Straßenfluchtlinie nach Süden zurückversetzte Baufluchtlinie (dies betrifft die Grundstücke 256/8 und 256/18, beide KG 63107) eine begrünte, straßenbegleitende Vorgartenzone ausgebildet werden. Die neue Straßenfluchtlinie sieht eine Abtretungsfläche entlang der Georgigasse vor. Diese Fläche stellt die zukünftige Errichtung eines 2,0 m breiten Gehsteiges sicher.



Karte Öffentliches Gut mit Überlagerung Orthofoto 2019; Der strichlierte Rahmen kennzeichnet den nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes entlang der Georgigasse.

Für das Grundstück 256/8, KG 63107 sind ca. 19 m² Abtretungsfläche notwendig (ungefähre Lage: siehe grüner Pfeil im Planausschnitt oben), für das Grundstück 256/18, KG 63107 sind ca. 10 m² Abtretungsfläche notwendig (ungefähre Lage: siehe blauer Pfeil).

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 9 der VO)

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

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

Der Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz ist einzuhalten.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

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. Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 1,0 m zulässig.

Baumpflanzungen in Betonringen sind nicht zulässig, da die Entwicklungsfähigkeit der Wurzeln beeinträchtigt wird und der Baum damit ganzheitlich in seinem Wachstum und Entwicklung stark eingeschränkt ist.

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

7. Sonstiges

(siehe dazu § 9 der VO)

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur begrenzt bis zu definierten einer Oberkante von +6,5 m (über Erdgeschossniveau) am Gebäude montiert, in Form von Schriftzügen / Einzelbuchstaben montiert zulässig.

Je Bauplatz wird zudem die Gesamtansichtsfläche der Werbeanlage mit 1,50 m² begrenzt.

Nicht zulässig sind flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl.

Einfriedungen

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 der räumlichen Wirkung sichern.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 11 der VO)

- Der 14.34.0 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.

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch sind Zubauten erlaubt. Unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage (Flächengewinn) zu verstehen. Ein Ziel des Bebauungsplanes ist die Freihaltung des Hofes von oberirdischer Bebauung.

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)

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A14-013042/2020/0010

14.34.0 Bebauungsplan

„Georgigasse – Vinzenzgasse – Krausgasse – Franz-Steiner-Gasse“

XIV. Bez. KG 63107 Algersdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 25. Februar 2021, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.34.0 Bebauungsplan „Georgigasse – Vinzenzgasse – Krausgasse – Franz-Steiner-Gasse“ 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 71/2020 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) geschlossene Bebauung
- (2) gekuppelte und geschlossene Bebauung für die Grundstücke 256/18, 256/20, 256/8 und 256/13 (alle KG 63107)

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, ABSTÄNDE

- (1) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (2) Der Bebauungsgrad wird folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	max. zulässiger Bebauungsgrad
Gst. Nr.: 256/8, KG 63107	0,30
Gst. Nr.: .643, KG 63107	0,40
Gst. Nr.: .584, KG 63107	0,60
Gst. Nr.: .154, KG 63107	0,80
Gst. Nr.: 256/19, KG 63107	0,60
Gst. Nr.: 256/20, KG 63107	0,50
Gst. Nr.: 256/18, KG 63107	0,55
Gst. Nr.: 256/13, .217, KG 63107	0,55

- (3) Innerhalb der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Geschossanzahl, Grenzen unterschiedlicher Höhenzonen, Dachformen, etc.) ist eine Überschreitung des im 4.0 Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte zulässig.
- (4) Innerhalb des Planungsgebietes, gemäß den Festlegungen der Baugrenz- und Baufluchtlinien sowie der Gesamthöhen und der Höhenzonierungslinien, sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.

§ 4 BAUFLUCHT- UND BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien sowie die Grenzen unterschiedlicher Höhenzonen für Hauptgebäude und Nebengebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgarageneinfahrten, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen sowie für Tiefgaragenentlüftungsschächte und dergleichen.
- (3) Über die Baufluchtlinie hervortretende Gebäude- (z.B. Balkone, Erker, Loggien etc.) oder Fassadenteile sind nicht zulässig.
- (4) Balkone dürfen maximal 2,20 m über die Baugrenzlinie vortreten.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan ist die jeweils maximal zulässige Geschoßanzahl eingetragen. Es gelten folgende maximale Gesamthöhen:

Geschoßanzahl	Gebäudehöhe / Gesamthöhe
4 G	max. 14,0 m
5 G	max. 17,0 m

Höhenbezugspunkt ist das Gehsteigniveau in der Mitte der Länge der straßenseitigen Fassade der jeweiligen Gebäude.

- (2) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Zulässige Dachformen: Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 Grad bis 41 Grad, Flachdächer und flachgeneigte Dächer von 0 Grad bis 10 Grad.
Bei Gebäuden mit einem zurückspringenden Geschoß im Dachbereich hat der Rückversatz des zurückspringenden Geschoßes straßen- und hofseitig mindestens 2,0 m zur jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschoßes zu betragen.
- (4) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückversetzten Geschoßen sind straßenseitig mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschoßes auszuführen.
- (5) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweiligen angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer von 0 Grad bis 10 Grad sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen, sowie technisch erforderliche

Ausbildungen, wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens ein Drittel der Dachflächen pro Bauplatz.

- (7) Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10 Grad sind Haustechnikanlagen mindestens 3,00 m vom Dachsaum (straßenseitig sowie innenhofseitig) gemessen, zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) einzuhausen.
- (8) Dachterrassen auf Penthäusern sind nicht zulässig.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige offene vertikale (z.B. Stiegenhäuser) sowie offene horizontale (z.B. Laubengänge) Erschließungen sind nicht zulässig.
- (2) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (3) Balkone in der Höhe der Dachtraufe und höher als diese sind nicht zulässig.
- (4) Bei Satteldächern haben die Mindestabstände eingeschnittener Dachterrassen und Dachgaupen zu Traufe, First und Ortgang 1,50 m zu betragen.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, MÜLLRÄUME

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.
- (2) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 70 – 80 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (3) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone, Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (4) Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,18 und 1,0 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (5) Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer bzw. BesucherInnen- Gruppe „intensiv“ zwischen 0,9 und 0,25 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (6) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 des Stmk. Baugesetzes.
- (7) Oberirdische PKW-Stellplätze sind in den Innenhöfen nicht zulässig.
- (8) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (9) Die PKW-Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (10) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (11) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (12) Müllräume sind gebäudeintegriert anzuordnen.
- (13) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzl意思ien dürfen nicht überdacht werden.

§ 8 ZUFAHRTEN

- (1) KFZ-Zufahrten zum Grundstück 256/8, KG 63107 Algersdorf und zum Grundstück 256/18, KG 63107 Algersdorf dürfen nicht über die Georgigasse erfolgen.

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

Pflanzungen, Bäume

- (2) Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.
- (3) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16|18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,0 m² zu betragen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u. ä.).
- (6) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen.
Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 m.
- (7) Für mittelkronige, kleine bis halbhohle Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen.
Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m.
- (8) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

PKW-Abstellflächen

- (9) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
Bei groß-mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.
- (10) Baumpflanzungen in Betonringen sind nicht zulässig.

Geländeveränderungen

- (11) Geländeveränderungen sind nur zur geringfügigen Adaption des Niveaus im Ausmaß von max. 1,0 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

Sonstiges

- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen, oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, das Ausmaß der Dachbegrünung,

Baumpflanzungen und Leitungen, Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächern sowie Kinderspielplätze sind darzustellen.

§ 10 SONSTIGES

Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich bis zu einer Oberkante von +6,5 m (über Erdgeschossniveau) am Gebäude montiert, in Form von Schriftzügen / Einzelbuchstaben montiert zulässig.
Die Gesamtansichtsfläche der Werbeanlage ist mit 1,50 m² begrenzt. Diese Angabe gilt je Bauplatz.
Nicht zulässig sind flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl.

Einfriedungen

- (2) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

§ 11 BESTEHENDE GEBÄUDE

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

§ 12 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 10. März 2021 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



Bebauungsplan 14.27.0
 "Georgigasse-Karl-Morre-Gasse-Krausgasse
 -Janzgasse
 RECHTSWIRKSAM AM: 31.01.2019

14.34.0 BEBAUUNGSPLAN

"GEORGIGASSE-VINZENZGASSE-KRAUSGASSE
 -FRANZ-STEINER-GASSE"

A14_013042/2020

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,6 - 1,4 Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
- Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

- | | |
|---|-----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> --- Baufuchtlinie --- Baugrenzlinie --- Grenze unterschiedlicher Höhenzonen 5G max. Geschoßanzahl ↔ Zu- und Abfahrt --- Straßenfluchtlinie (G) Gemeindestraße | Bebauung |
| <ul style="list-style-type: none"> Freifläche Grünstreifen zu erhaltender Baum Neue Laubbaumpflanzung, mittelkrönig (2. Ordnung, ungefähre Standorte) | Freiflächen |
| <ul style="list-style-type: none"> --- Freifläche --- Grünstreifen --- zu erhaltender Baum --- Neue Laubbaumpflanzung, mittelkrönig (2. Ordnung, ungefähre Standorte) | Verkehrsflächen |

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

- 25a Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
- 25a 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 ca. 12.802 m²

Maßstab: 1:1.000



14.34.0 BEBAUUNGSPLAN

"GEORGIGASSE-VINZENZGASSE-KRAUSGASSE
 -FRANZ-STEINER-GASSE"

A14_013042/2020



Datum: Dezemberr 2020	FÜR DEN GEMEINDERAT:
Inhaltliche Bearbeitung: DI Eva Maria TRASCHLER	DI Bernhard INNERER
Digitale Bearbeitung: Armin LANG	
Digitale Bearbeitung:	
AUFLAGE VON BIS	
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:	
RECHTSWIRKSAM AB:	
PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt	