

GZ: A 14 – 076290/2020/0019

Bearbeiter:
DI Thomas Wagner-Bornik

17.25.0 Bebauungsplan

„Herrgottwiesgasse 269 ff“
XVII. Bez., KG 63118 Rudersdorf

Graz, 30. März 2023
Dok: Bebauungsplanung/17.25.0

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit dem Schreiben vom 19. Dezember 2017 hat die Wohnen Herrgottwies GmbH als Eigentümerin der Liegenschaft Gst. Nr. 26/1, EZ 1, KG 63118 Rudersdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Nach Abschluss eines steiermarkweit offenen, einstufigen Realisierungswettbewerbs nach dem „Grazer Modell“ im Juni 2020 wurde das Architekturbüro PENTAPLAN ZT-GmbH mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für das gegenständliche Planungsgebietes beauftragt.

Im Planungsgebiet befindet sich folgende Liegenschaft: 26/1, KG 63118 Rudersdorf.
Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 21.142 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idgF der Landeshauptstadt Graz (seit 22.03.2018 rechtswirksam) ist das Bebauungsplangebiet als „Aufschließungsgebiet (Nr. XVII.12) Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 - 0,8 ausgewiesen.
Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF liegt das Planungsareal im Bereich „Industrie, Gewerbe / Wohnen mittlerer Dichte“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gestaltungskonzept, hervorgegangen aus dem Ergebnis des Wettbewerbs nach dem Grazer Modell;
Verfasser: PENTAPLAN ZT-GmbH

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 19. Oktober 2022 über die beabsichtigte Auflage des 17.25.0 Bebauungsplan "Herrgottwiesgasse 269 ff" 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 02. November 2022.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen des im Planungsgebiet liegenden Grundstückes wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 03. November 2022 bis zum 12. Jänner 2023 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 09. November 2022 in der Pfarre Graz-Puntigam, Gradnerstraße 28 stattgefunden.

Während der Auflagefrist vom 03. November 2022 bis 12. Jänner 2023 langten 12 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 17.25.0 Bebauungsplan „Herrgottwiesgasse 269 ff“ in folgenden Punkten geändert:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

VERORDNUNG:

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

(2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² Wohnnutzfläche zu betragen.

(5) In der im Plan eingetragenen Fläche im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

(8) Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen über dem ~~Penthouse~~ obersten Geschoss zulässig. Die Höhe dieser Aufbauten darf maximal 1,0 m über Oberkante Dach betragen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

(1) Straßenseitig als auch zum nördlich angrenzenden kleinteiligen Wohngebiet sind offene Laubengänge ~~sind~~ nicht zulässig.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

(2) Der ~~Versiegelungsgrad~~ maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung wird mit 40% begrenzt.

~~(6) Je 250 m² unbebauter Fläche ist ein Laubbaum zweiter oder dritter Ordnung zu pflanzen. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.~~

§ 9 SONSTIGES

(1) Einfriedungen sind ausschließlich an den Außengrenzen des Bebauungsplangebietes in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. ~~Entlang der östlichen Grundgrenze ist eine geschlossene Einfriedung bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zum angrenzenden Gewerbegebiet möglich.~~ Nur entlang der östlichen Grundgrenze ist eine Lärm- und Sichtschutzwand mit einer Gesamthöhe von max. 2,50 m zum angrenzenden Gewerbegebiet möglich. In westlicher Richtung ist die Sichtfläche der Lärmschutzwand durch direkten Bewuchs mit standortgerechten Rankgewächsen dauerhaft vollflächig zu begrünen.

~~(3) Lärmschutzwände sind nicht zulässig.~~

PLANWERK

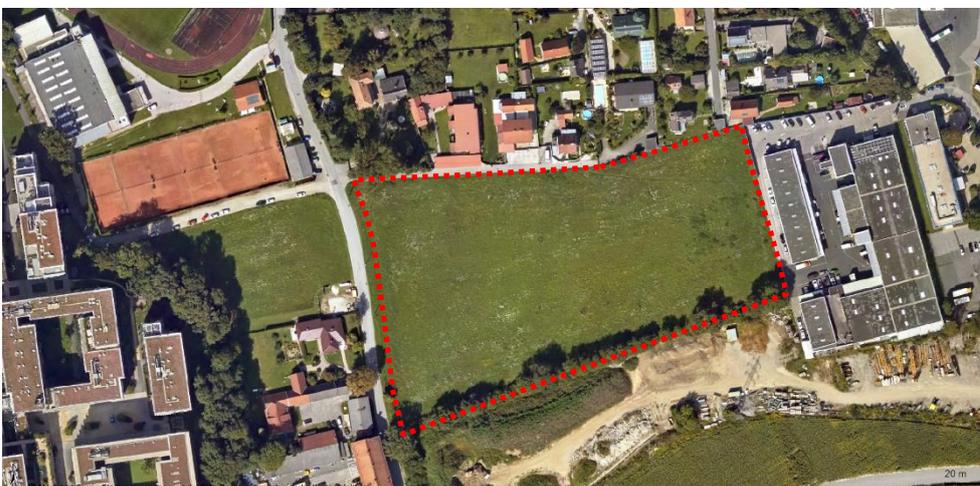
Nach erneuter Überprüfung des Planwerks wurden entsprechende Kotierungen von Bauplatzgrenzen und Baugrenzl原因en ergänzt.

Die Eigentümerin des Gst. Nr. 26/1, KG Rudersdorf wurde über die vorgenommene Änderung informiert und angehört.

Die Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere Eigentümer bzw. Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Süden von Graz, im Bezirk Puntigam, nordwestlich der Straßenkreuzung Herrgottwiesgasse/Puntigamer Straße und ca. 250 m vom Brauquartier Puntigam entfernt. Das Gebiet ist im Norden von der Herrgottwiesgasse (Privatstraße), im Osten von der Bebauung entlang der Puchstraße, im Süden von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen sowie im Westen von der Herrgottwiesgasse umgeben. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 21.142 m² brutto auf.



Luftbild 1 (2021):
Auszug aus dem
Geo-Daten-Graz
© Stadtvermessung
Graz.

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Das Planungsgebiet liegt laut Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF) im Funktionsbereich Gewerbe und Mischgebiet „Industrie, Gewerbe / Wohngebiet mittlerer Dichte“ (gem. §19 STEK).



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

§ 19 INDUSTRIE; GEWERBE / WOHNEN: Gewerbe- und Mischgebiet

- (1) Abgestimmte Entwicklung von Dienstleistungs-, Verwaltungs- und verträglichen Gewerbenutzungen, wobei bei entsprechender Eignung insbesondere hinsichtlich Immissionen (Lärm, Luft und Erschütterung) auch Wohngebiet zulässig sind.
- (2) Festlegung geeigneter Bauweisen (z.B. der geschlossenen) entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinterliegende Wohngebiete in Bauverfahren und Bebauungsplänen unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen.
- (3) Beschränkung der Bodenversiegelung.

§ 26 Naturraum und Umwelt

(9) Lärm:

- Fernhalten gebietsfremder Lärmquellen aus Wohngebieten.
- Standortgerechte Situierung von Industrie- / Gewerbebetrieben und Wohnanlagen
- Schaffung ruhiger Bereiche mittels geeigneter Bebauung

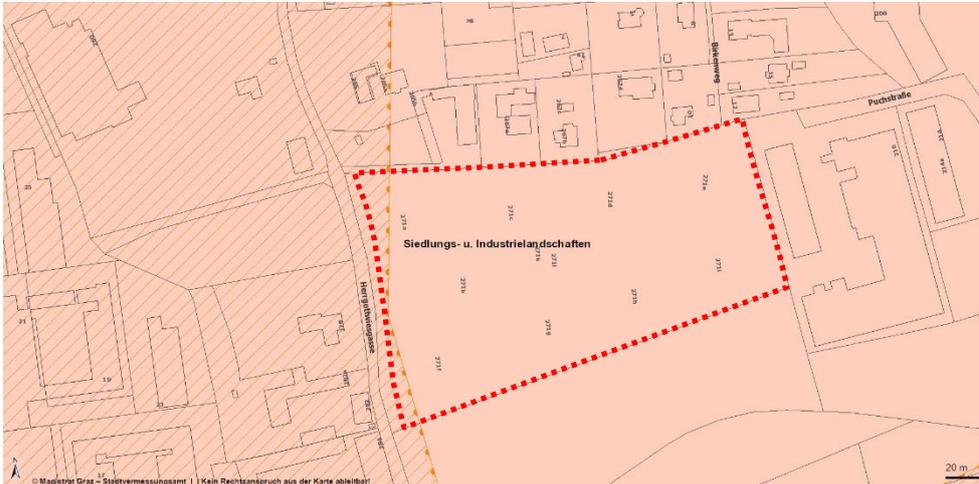
§ 27 Siedlungsraum und Bevölkerung

(4) Weitere Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes durch:

- Gestaltung der Übergänge zwischen unterschiedlichen Nutzungen (z. B. Wohngebieten und Industrieanlagen) unter Berücksichtigung von erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen,
- Begleitgrün an Verkehrsbändern.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

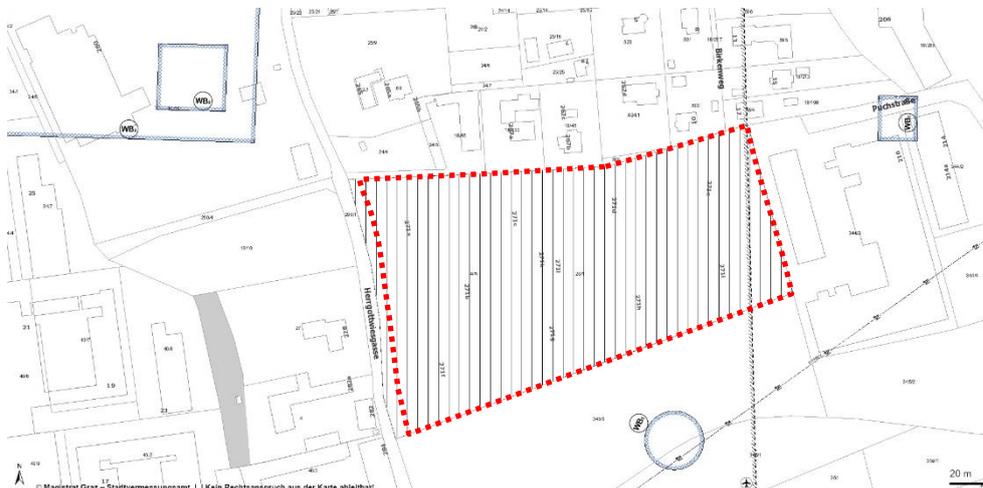
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Lage innerhalb der Kernstadt
 - Lage geringfügig innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO §5 (2).



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

Die rote Umrandung markiert das Baugebungsplangebiet.

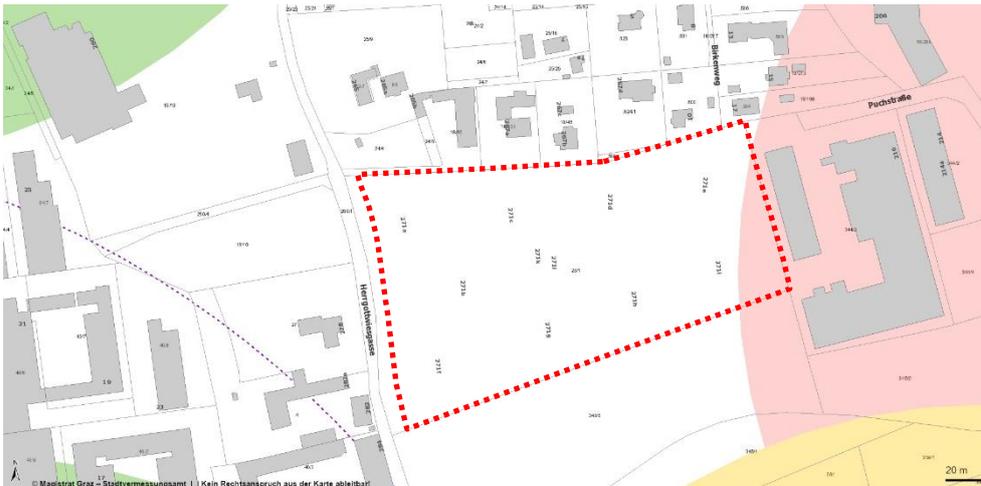
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Wasserschongebiet Nr. 2
 - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
 - Altlasten Verdachtsflächen lt. FA 17c



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Baugebungsplangebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes ist eine Erschließung der Kategorie 6 gegeben. Der überwiegende Teil des Planungsbereiches liegt außerhalb des 300 m – Einzugsbereiches (Luftlinie) der städtischen Bedienqualität von öffentlichen Verkehrsmitteln.

Kategorie 6: „geringe Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkungen“
Intervalle über 20 Minuten, kein Taktverkehr zeitliche Mängel

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich Eisenbahn (1000m Radius-Luftlinie zur Bahnhaltestelle).

Hinweis:

Seit der Rechtswirksamkeit des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF) hat sich die Erschließung des öffentlichen Verkehrs für das gegenständliche Planungsgebiet dahingehend verbessert, dass Teilbereiche des Bebauungsplanes nunmehr in der Kategorie 1 – Innerstädtische Bedienqualität sowie in der Kategorie 5 – geringe Bedienqualität liegen. Von der Abteilung für Verkehrsplanung wurden diese geänderten Planungsgrundlagen (Stand 2020) dem Stadtplanungsamt für den amtsinternen Gebrauch übermittelt und in einer ergänzenden Karte zu den ÖV-Erschließungen veranschaulicht.

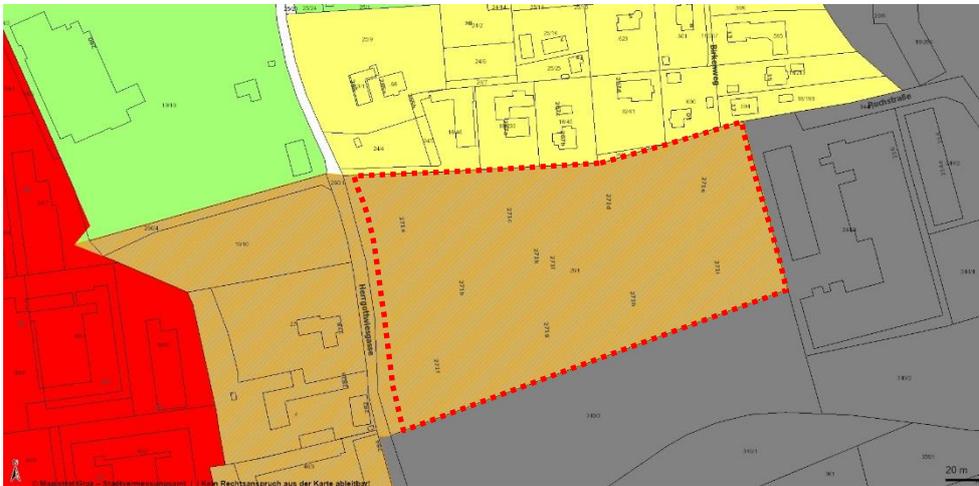


Auszug aus der Karte Einzugsbereich Öffentlicher Verkehr 2020

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

Bereichstyp: „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau / Betriebsgebiete“
Teilraum Nr. 10: Puntigam Nord – Karlau



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Charakteristik:

Bebauung mit mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung, häufig in gekuppelter oder geschlossener Bauweise, Kombination an privaten und siedlungsöffentlichen Freiräumen, teilweise hofbildend.

Gebietsabgrenzung:

Sind im Bereichstypenplan zwei Bereichstypen für ein Gebiet (schraffierte Fläche) festgelegt, so gelten in den nachgeordneten Verfahren (Bebauungsplanung, Bauverfahren) die der Flächenwidmungsplanausweisung dieses Gebiets entsprechenden Bestimmungen des RLB.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes:

- Rahmen der Geschossanzahl: max. 2G – 3G
- Lage zur Straße: Abgerückt, straßenbegleitend
- Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Einfriedungen max. 1,50 m – 1,80 m hoch und überwiegend blickdurchlässig.
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall) bzw. ins Gebäude integriert; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit dem Gebietscharakter und Topographie vereinbar.
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; etwaige offenen Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen allenfalls unter Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Mittel- langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2025)



Auszug aus dem
Kommunalen Energie
Konzept 2017 (KEK)

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplangebiet.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Aufschließungsgebiet (XVII.12) – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 bis 0,8.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan
(idgF).

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplangebiet.

Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (XVII.12)

1. Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straße- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben

7. *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*
8. *Schaffung einer zusammenhängenden siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20% der Fläche des Aufschließungsgebietes*
11. *Bodensanierung bei Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen, Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept bzw. mit Maßnahmen zur fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial*

Hinweis:

Entlang der Herrgottwiesgasse ist ein Teil des Grundstücks Nr. 26/1, KG Rudersdorf als Verkehrsfläche ausgewiesen und somit ins öffentliche Gut abzutreten.
Die Abtretungsfläche an das öffentliche Gut umfasst gesamt ca. 1.100 m².

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- **Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):**
Bebauungsplan erforderlich



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

Die blaue Umrandung markiert 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.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):
Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser festgelegt, „*dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen als Sanierungsgebiet - Hochwasser (HW) gelten; [...]*“



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

Die rote Umrandung markiert das Baugebungsplangebiet.

Keine Ersichtlichmachung

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):
Darstellung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).
Die blaue Umrandung markiert das Baugebungsplangebiet.

Wie in der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, werden entlang der Herrgottwiesgasse bis zu 64 dB LA, eq während der Nachtstunden (22-6h) erreicht.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):

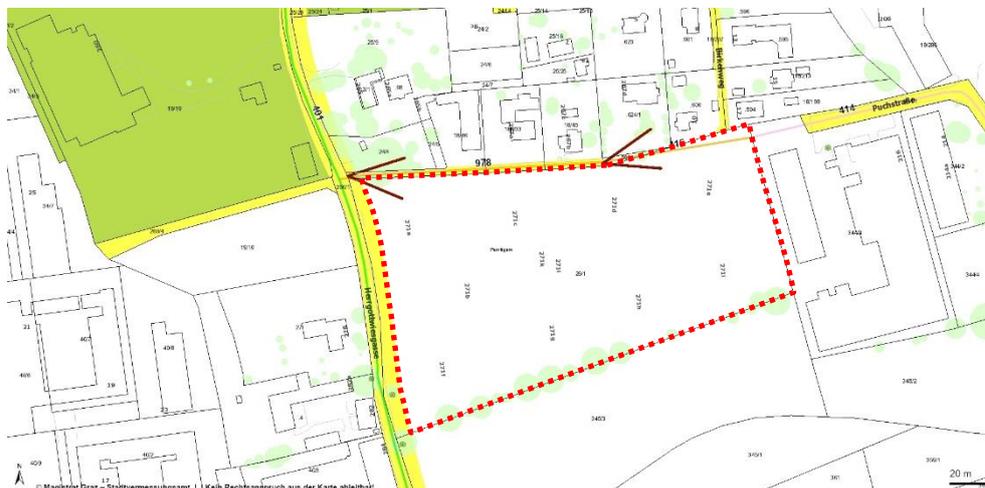


Auszug aus der Karte 6 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Für das Planungsgebiet sind Altablagerungen lt. FA 17c sowie archäologische Fundstellen ausgewiesen. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebiets Nr. 2 und zum überwiegenden Teil in der Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof.

Grünes Netz Graz



Auszug aus dem Grünen Netz Graz.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Wie aus dem Grünen Netz Graz (GNG) ersichtlich ist, sind im nördlichen Bereich des Planungsgebietes die Grünverbindung zu erhalten und eine Wegverbindung herzustellen. Entlang der Herrgottwiesgasse ist die Grünverbindung aufzuwerten bzw. zu verbessern.

Stadtklimaanalyse:



Auszug aus der
Klimatopkarte.

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplangebiet.

- Klimatische Besonderheiten:
Klimatop Nr. 3 „Überwiegende Blockverbauung mit mäßiger Durchlüftung“
Klimatop Nr. 24 „Gartenstadttyp im Süden von Graz mit eingeschalteten Industrie- und Gewerbeflächen; erhöhte Inversions- und Nebelgefährdung bei geringer Durchlüftung“
- Planerische Empfehlungen (gem. Stadtklimaanalyse): „Mittlere Bebauung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung (N-S)“ bzw. „Emissionsarme Betriebe, Anschluss an FW oder FG, lockere Wohnbebauung möglich“

• **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Süden von Graz, nordwestlich der Straßenkreuzung Herrgottwiesgasse/Puntigamer Straße und ca. 250 m vom Brauquartier Puntigam entfernt. Das Wettbewerbsareal ist im Norden von der Herrgottwiesgasse (Privatstraße), im Osten von der Bebauung entlang der Puchstraße, im Süden von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen sowie im Westen von der Herrgottwiesgasse umgeben.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches wird von einer heterogenen Bebauung geprägt. Einerseits wird der Gebietscharakter östlich der Herrgottwiesgasse von einer 1- bis 2-geschossigen Wohnhausbebauung (Einfamilienhäuser), andererseits von teils mehrgeschossigen Gewerbebauten in Form von großvolumigen Hallenbauten definiert. Ebenso prägen große Freiflächen, teilweise landwirtschaftlich genutzt sowie Sportflächen die Herrgottwiesgasse im Nord-Süd Verlauf. Ein stark durchgrünter Charakter ist entlang der Herrgottwiesgasse im Verlauf von der Kreuzung mit der Markusgasse im Norden bis zur Einmündung der Herrgottwiesgasse in die Puntigamer Straße im Süden erlebbar.



Luftbild 2 (2019):
Auszug aus dem Geo-
Daten-Graz
© Stadtvermessung
Graz.

Blick in Richtung
Norden.

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplangebiet.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

An den nördlichen Bereich des Planungsgebietes schließen an der Herrgottwiesgasse eine 2-geschossige Reihenanlage mit Pultdach sowie mehrere 1- bis 2-geschossige Einfamilienhäuser mit unterschiedlich geneigten Satteldächern an. Die Parkierung erfolgt zumeist auf offenen Stellplätzen, die entlang der Privatstraße angeordnet sind. Westlich davon befindet sich das Sportzentrum ASVÖ Steiermark als weitläufige Sportanlage mit Tennisplätzen, Leichtathletikanlagen und einem Fußballplatz entlang der Nord-Süd verlaufenden Herrgottwiesgasse.



Abbildung 1:
Bebauung nördlich des Bebauungsplangebietes
Blick Richtung Nordosten



Abbildung 2:
Bebauung nördlich des Bebauungsplangebietes
Blick Richtung Norden

Im Süden:

Südlich des Planungsgebietes befindet sich ein Aufschließungsgebiet Gewerbegebiet (XVII.04), bei dem es sich derzeit weitgehend um eine unbebaute Acker- bzw. Wiesenflächen handelt.

Für dieses Aufschließungsgebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan 17.20.0 „Puchstraße – Puntigamer Straße – Herrgottwiesgasse“.



Abbildung 3:
Bewuchs im südlichen Bereich des Planungsgebietes
Blick Richtung Südosten



Abbildung 4:
Bebauung östlich des Bebauungsplangebietes
Blick Richtung Osten

Im Osten:

Entlang des östlichen Bereiches des Planungsgebietes sind gewerblich genutzte Hallen- und Bürobauten mit Flachdächern erkennbar, die zwischen den Gebäuden großflächige Lager- und Abstellflächen aufweisen. Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über Zufahrten von der Puchstraße aus.



Abbildung 5:
Bebauung westlich des Bebauungsplangebietes
Blick Richtung Südwesten



Abbildung 6:
Bebauung westlich des Bebauungsplangebietes
Blick Richtung Nordwesten

Im Westen

Westlich der Herrgottwiesgasse grenzt ein Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohnen (XVII.09) an, welches zurzeit noch teilweise als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird und im südlichen Bereich eine 1-geschossige Bebauung mit bäuerlichen Strukturen aufweist. Im Anschluss daran ist ein 2-geschossiger, in Nord-Süd Ausrichtung positionierter Längsbaukörper mit Satteldach erkennbar, der entlang der Herrgottwiesgasse eine straßenbegleitende Bebauung darstellt und dessen Flächen teils für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Hofseitig wird die ehemalige Liegenschaft der Puntigamer Brauerei von ausgedehnten versiegelten Flächen geprägt, die als Freilager und zur Parkierung verwendet werden.

Westlich davon liegt das Brauquartier-Puntigam auf erhöhtem Terrain an der Triester Straße, das von bis zu 8-geschossigen Wohnbebauungen sowie von Büro- und Gewerbeflächen gestaltet wird.



Abbildung 7:
Blick von der Herrgottwiesgasse auf das
Bebauungsplangebiet in Richtung Osten



Abbildung 8:
Blick auf den westlichen Bereich des
Bebauungsplangebietes in Richtung Südwesten

- **Topographie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben. Entlang der Herrgottwiesgasse ist teils ein Höhenunterschied von ca. 1,5 m zwischen Straßenniveau und Planungsgebiet gegeben.



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- **Baumbestand**

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Planungsgebietes ist eine Bestockung mit Laubbäumen und Hecken gegeben.

- **Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist unbebaut.

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

Das Planungsareal ist durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens entlang der angrenzenden Herrgottwiesgasse im Westen und den Lärmemissionen der gewerblichen Betrieben im Osten beeinträchtigt - siehe bestehende Planungsgrundlagen (4.0 STEK – Verkehrslärm; 4.0 Flächenwidmungsplan – Aufschließungserfordernisse; Verkehrslärmkataster).

- **Infrastruktur**

Der Gebietsbereich ist durch die infrastrukturellen Einrichtungen der näheren Umgebung gut erschlossen.

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- WIKI Kinderkrippe und Kindergarten Brauquartier, Brauquartier 15, Entfernung ca. 320 m
- GiP Kinderkrippe Ruthardweg, Ruthardweg 3-5, Entfernung ca. 750 m
- WIKI Kinderkrippe und Kindergarten Graz-West, Wagner-Jauregg-Platz 10, Entfernung ca. 1.000 m

Schulen und Horte:

- Volksschule Graz-Puntigam, Gradnerstraße 24, Entfernung ca. 1.400 m
- Neue Mittelschule Graz-Puntigam, Gradnerstraße 24, Entfernung ca. 1.400 m
- Polytechnische Schule Herrgottwies, Herrgottwiesgasse 162a, Entfernung ca. 1.200 m
- Bundesgymnasium/Bundes-Oberstufenrealgymnasium Graz-Liebenau (HIB), Kadettengasse 19-23, Entfernung ca. 1.700 m
- Städt. Hort Nippelgasse, Nippelgasse 14, Entfernung ca. 1.400 m

Sozialeinrichtungen:

- Hilfswerk Steiermark, Paula-Wallisch-Straße 9, Entfernung ca. 950 m
- Österreichischer Zivilinvalidenverband, Triester Straße 388 – 390, Entfernung ca. 950 m
- Jugend am Werk, Lauzilgasse 25, Entfernung ca. 1.300 m
- LKH Graz II, Standort Süd, Wagner-Jauregg-Platz 1, Entfernung ca. 1.500 m

Dienstleistung und Handel:

- Spar Supermarkt, Brauquartier 1, Entfernung ca. 300 m
- LIDL Markt, Puchstraße 199, Entfernung ca. 470 m
- Spar Supermarkt, Puchstraße 164, Entfernung ca. 500 m
- Hofer KG, Gmeinstraße 4, Entfernung ca. 540 m
- Billa AG, Puntigamer Straße 128, Entfernung ca. 570 m
- Postfiliale, Triester Straße 364, Entfernung ca. 680 m
- Billa Plus, Triester Straße 371, Entfernung ca. 720 m
- Apotheke Puntigam, Triester Straße 373, Entfernung ca. 760 m

- **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet wird im Norden von einer Stichstraße der Herrgottwiesgasse (Privatstraße) und im Westen von der Herrgottwiesgasse begrenzt.

Öffentlicher Verkehr:

Die Grundstücke befinden sich außerhalb der 300m-ÖV-Haltestelleneinzugebiete. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle „Brauquartier“ befindet sich in ca. 350 m Entfernung, welche von der Straßenbahnlinie 5 bedient wird. Eine weitere ÖV-Haltestelle ist die Bushaltestelle „Gmeinstraße“ (Linie 64 und 80) im Kreuzungsbereich Puntigamer Straße/Herrgottwiesgasse, die sich ca. 400 m entfernt befindet.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den angrenzenden Straßenzug der Herrgottwiesgasse.

Radverkehr / Fußwege

Im Bestand befindet sich entlang der Herrgottwiesgasse kein Gehsteig. Zukünftig soll im Zuge der Bebauung ein getrennter Geh- Radweg entlang des Planungsgebietes errichtet werden. Zusätzlich ist entlang der Herrgottwiesgasse ein Grünstreifen mit Baumpflanzungen geplant, der zwischen der Kfz-Fahrbahn und dem Geh- Radweg situiert wird. Hinter dem Grünstreifen ist der getrennte Geh- Radweg vorzusehen. Dabei soll der Radweg eine Breite von 2,5 m, die taktile Trennung zwischen Radweg und Gehweg eine Breite 30 cm und der Gehweg eine Breite von 2,0 m aufweisen.

• **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. Aufschließungserfordernisse

Das Aufschließungserfordernis *Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- od. Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- u. Industriegebieten* gem. 4.0 Flächenwidmungsplan ist noch nicht erfüllt. Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die verbleibenden Aufschließungserfordernisse gelten als erfüllt.

Zu den nachfolgenden, festgelegten Aufschließungserfordernissen (siehe auch Seite 8 und 9) wird ausgeführt:

Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (XVII.12):

1. Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)

Zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden folgende verkehrstechnischen Gutachten zu Grunde gelegt:

- Verkehrsuntersuchung Puntigamer Straße – Wagramer Weg, Verkehrsuntersuchung, PLANUM Fallast Tischler & Partner GmbH, Wastiangasse 14, 8010 Graz, Stand April 2019
- Verkehrsuntersuchung Puntigamer Straße – Wagramer Weg, ergänzende Verkehrsuntersuchung, PLANUM Fallast Tischler & Partner GmbH, Wastiangasse 14, 8010 Graz, Stand Jänner 2021
- Verkehrstechnische Untersuchung BV Herrgottwiesgasse – Verkehrstechnisches Gutachten, PLANUM Fallast Tischler & Partner GmbH, Wastiangasse 14, 8010 Graz, Stand Dezember 2022

Der durch die geplante Bebauung entstehende Kfz-Verkehr wird in Anbindung an die Herrgottwiesgasse in das umliegende öffentliche Straßennetz eingespeist. Begleitend zur Bearbeitung des südlich gelegenen 17.20.0 Bebauungsplan „Puchstraße – Puntigamer Straße – Herrgottwiesgasse“ wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Dabei wurden auch die verkehrlichen Auswirkungen des gegenständlichen Planungsgebietes berücksichtigt. Mit den für den 17.20.0 Bebauungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen kann auch der zusätzliche Kfz-Verkehr des Bebauungsplangebietes abgewickelt werden. Die Situierung der Zu- und Abfahrt erfolgt von der Herrgottwiesgasse aus mittig auf das Bebauungsplangebiet und ist als gebündelte Zufahrt zu den Oberflächenstellplätzen und der Tiefgarageneinfahrt vorgesehen.

Im Hinblick auf die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle „Brauquartier“ ca. 350 m entfernt und wird von der Straßenbahnlinie 5 bedient. Eine weitere ÖV-Haltestelle ist die Bushaltestelle „Gmeinstraße“ (Linie 64 und 80) im Kreuzungsbereich Puntigamer Straße/Herrgottwiesgasse, die sich ca. 400 m entfernt befindet.

Im Bestand ist sich entlang der Herrgottwiesgasse kein Gehsteig vorhanden. Zukünftig soll im Zuge der Bebauung ein getrennter Geh-Radweg entlang des Planungsgebietes errichtet werden. Zusätzlich ist entlang der Herrgottwiesgasse ein Grünstreifen mit Baumpflanzungen geplant, der zwischen Kfz-Fahrbahn und Geh-Radweg situiert ist.

3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

Die innere Erschließung ist mit den Festlegungen des Bebauungsplanes als gegeben anzusehen. Es wurde eine Hauptzufahrt zu der Tiefgarage und den Parkplätzen, ausgehend vom öffentlichen Gut (Herrgottwiesgasse), festgelegt.

Durch die Anordnung einer Tiefgarageneinfahrt sowie der Situierung der oberirdischen Parkplätze im Nahbereich der Straße können die restlichen Flächen weitgehend frei von Kfz-Verkehr gehalten werden. Zufahrten für Einsatzfahrzeuge und Müllfahrzeuge werden in diesem Bebauungsplan nicht geregelt. Ausnahmegenehmigungen für Ladetätigkeiten sind mit der Abteilung für Verkehrsplanung und mit dem Straßenamt abzustimmen.

6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straße- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben

Die vorrangig von Lärmemissionen betroffenen Zonen hin zur Herrgottwiesgasse können durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B.: Schallschutzfenster) geschützt sowie durch entsprechende Grundrissgestaltung optimiert werden. Der schallschutztechnische Nachweis ist jedenfalls im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

7. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

8. Schaffung einer zusammenhängenden siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20% der Fläche des Anschließungsgebietes

Mit der planlichen Festlegung einer Freifläche im Ausmaß von rd. 4.200 m² wird im Innenbereich der Wohnanlage eine zusammenhängende siedlungsöffentliche Grünfläche von rd. 20% des Bebauungsplangebietes bewerkstelligt.

11. Bodensanierung bei Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen, Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept bzw. mit Maßnahmen zur fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial

In den Bereichen von Altablagerungen lt. FA 17c sind die tatsächliche Beeinträchtigung des Baugrundes bzw. dessen mögliche Auswirkungen beispielsweise auf Tragfähigkeit des Bodens und/oder dessen Gesundheitsgefährdung zu prüfen und ist entsprechend ein Maßnahmenkonzept zu erstellen und umzusetzen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG
(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Zu § 2 Bauungsweise, Nutzungen

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Wettbewerbsergebnis erfordert die Festlegung der offenen Bebauung.

Entsprechend den Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten wird im gegenständlichen Planungsbereich die Errichtung einer maximal fünfgeschossigen Bebauung in Form von freistehenden Gebäuden (Festlegung der offenen Bauungsweise) ermöglicht.

Um ein ausgewogenes Konglomerat an unterschiedlichen Wohnungstypen und -größen zu generieren, wurde eine Mindestwohnungsgröße von 30,0 m² und eine durchschnittliche Wohnungsgröße von min. 47,0 m² festgelegt.

Zu § 3 Bauplätze, Bebauungsgrad, Gesamtfläche der Geschosse

Es wurden fünf Bauplätze festgelegt, diese haben die Bezeichnung A, B, C, D und E. Die bebaubaren Bereiche für die neuen Wohnbauten werden jeweils durch ein Oktogon mit derselben Ausdehnung festgelegt.

Auf dem Bauplatz A sind zwei polygonale Gebäude zulässig, die eine Geschossigkeit zwischen vier und fünf Geschossen mit zurückspringendem Penthouse-Geschoss aufweisen. Zusätzlich sind zwei eingeschossige bebaubare Bereiche vorgesehen, innerhalb denen eine eingehauste Tiefgaragenzufahrt und ein Gemeinschaftsraum situiert werden können.

Auf dem Bauplatz B sollen zwei, polygonale Baukörper mit drei Geschossen und zurückspringendem Penthouse-Geschoss errichtet werden.

Auf dem Bauplatz C sind zwei polygonale Gebäude mit vier bzw. fünf Geschossen und zurückversetztem Penthouse vorgesehen. Für die Bauplätze D und E ist jeweils eine viergeschossige Bebauung mit zurückversetztem Penthouse zulässig.

Der Bebauungsgrad ist mit 0,4 festgelegt und wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden. Auch Teile baulicher Anlagen wie überdachte KFZ-Abstellflächen/Carports werden zu dessen Berechnung herangezogen.

Im Hinblick auf die Geschossigkeit wird als Abschirmung zur Herrgottwiesgasse eine höhere Anzahl an Geschossen ermöglicht, um nicht nur den Bebauungsgrad entsprechend gering zu halten, sondern auch einen ausgedehnten siedlungsöffentlichen Grün- und Freiraum sicherzustellen.

Zu § 4 Baugrenzlinien, Abstände

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt.

Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. In der Entwurfsplanung 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 über Baugrenzlinien bzw. Höhenzonierungslinien maximal 1,00 m hervortreten.

Abstandsunterschreitungen innerhalb des Planungsgebietes sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

Zu §5 Geschossanzahl, Gebäudehöhe, Gesamthöhe, Dächer

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahl (1G, 3G, 4G und 5G) eingetragen und in der Verordnung ist die jeweilige maximale Gebäude- und Gesamthöhe begrenzt.

Der Höhenbezugspunkt sind gemäß Geländeaufnahme (Kataster und Luftbilddauswertung) für die einzelnen Bauplätze im Präzisionsnivellement festgelegt.

Bauplatz A	338,20 m
Bauplatz B	338,60 m
Bauplatz C	338,10 m
Bauplatz D	338,20 m
Bauplatz E	338,40 m

Die Gebäudehöhen können durch Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten geringfügig überschritten werden. In diesem Fall ist durch die aufgezählten untergeordneten und punktuell auftretenden Gebäudeteile eine Überschreitung in geringem Ausmaß möglich. Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden.

Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.02 des Stadtentwicklungskonzeptes – die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingt Haustechnikanlagen gem. § 5 (7) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern. Davon ausgenommen sind gem. §5 (8) Solar- und Photovoltaikanlagen, die ausschließlich auf den Dachflächen über dem obersten Geschoss zulässig sind. Ausgehend von der extensiven Dachbegrünung dürfen diese Anlagen eine Höhe von max. 1,00 m aufweisen und der Neigungswinkel entsprechend gewählt wird, dass die Paneele vom Straßenraum nicht einsehbar sind.

Zu §6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Offene Laubengänge sind im betreffenden Gebietsbereich nicht gegeben. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von offenen Laubengängen daher nicht zulässig.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich:

- sind auskragenden Balkone und Terrassen über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen nicht zulässig.
- wird bei zurückversetzten Geschossen im Dachbereich ein Mindestabstand von 2,0 m zur jeweiligen Fassadenvorderkante des darunterliegenden Geschosses festgelegt.
- werden bei zurückspringenden Obergeschossen im Dachbereich Mindestabstandsregelungen für Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge definiert.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der Verordnung)

Als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde, zur Abschätzung des Flächenbedarfs der zukünftigen Ausbauvorhaben, ein Vorentwurfskonzept durch die Abteilung für Verkehrsplanung beauftragt und überprüft. Hierbei wurde die Verkehrsfläche zum Ausbau der Herrgottwiesgasse und zur Umsetzung eines Geh- und Radweges mit begleitendem Grünstreifen und Baumpflanzungen entlang Herrgottwiesgasse berücksichtigt.

Im folgenden Bereich sind daher Abtretungsflächen erforderlich:

- Entlang der Herrgottwiesgasse ist eine Fläche im Ausmaß von ca. 142 m² (zusätzlich zu den bereits im 4.0 Flächenwidmungsplan als Verkehrsfläche festgelegten Flächen im Ausmaß von rd. 980 m²) für die geplante Verbreiterung der Herrgottwiesgasse und die Errichtung einer Geh- und Radwegachse an der östlichen Straßenseite der Herrgottwiesgasse erforderlich. Grünflächen mit Baumpflanzungen kommen in diesem Bereich westlich des Geh- und Radweges auf künftigen öffentlichem Gut zu liegen.

Für die Erschließung des Bauplatz A ist die Errichtung von maximal einer Zufahrt von der Herrgottwiesgasse zulässig. Die Lage der Zufahrten ist unter Berücksichtigung des geplanten Geh- und Radweges im nachfolgenden Bauverfahren festzulegen.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist für Kraftfahrzeuge aller Art (Pkw, Baufahrzeuge, Müllfahrzeuge, Feuerwehr, ...) ausschließlich über diese Anbindung möglich.

Zu § 7 (1-6) PKW-Abstellplätze

Für das Planungsgebiet wurden seitens der Abteilung für Verkehrsplanung folgende Mindest- und Maximalwerte für PKW-Stellplätze (unterteilt nach Nutzungen) festgelegt:

- 1 PKW-Abstellplatz je 50 – 60 m² Wohnnutzfläche
- 0,2 – 0,5 PKW-Abstellplätze je Dienstnehmer (bei Büronutzung)

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 erforderlichen PKW-Abstellplätze sind in einer Tiefgarage oder auf PKW-Abstellplätzen im Freien (gemäß Eintragung im Plan auf dem Bauplatz A) vorzusehen. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung nur in einem untergeordneten Ausmaß möglich.

Zu § 7 (8-10) Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m² Wohnnutzfläche für Wohnen entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung ist gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für Besucherinnen und Besucher 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 bzw. gegebenenfalls Teil des Mobilitätsvertrages.

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen, fahrend erreichbar, diebstalhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten. Allenfalls geplante Fahrradrampen sind entsprechend der OIB-RL 4 „Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit“ i.d.g.F. auszuführen.

Die Abmessungen und die Ausführungen eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 (siehe Abbildung 1 nachstehend), zu entnehmen.

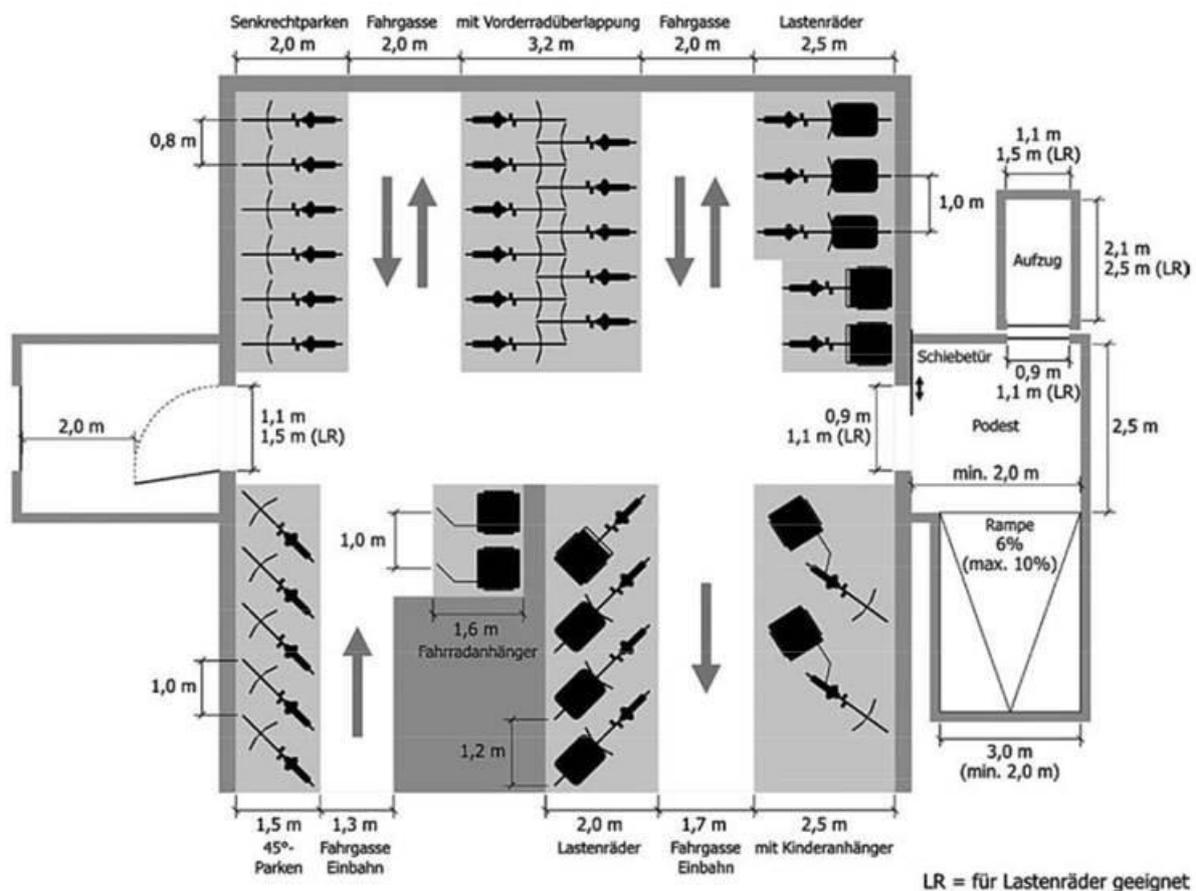


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S. 81

Abstellanlagen für Fahrräder sind laut Stmk. Baugesetz §4, Abs. 1 folgend definiert:

- „**Abstellanlagen für Fahrräder:** Fahrrad-Abstellplätze mit felgenschonenden Vorrichtungen zum standsicheren Abstellen der Fahrräder und der Möglichkeit zum Absperren des Fahrradrahmens, ...“

Die in § 7 (10) festgelegte Unterbringung der Fahrradabstellplätze innerhalb der Gebäude erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruches. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Für den Planungsbereich des 17.25.0 Bebauungsplanes „Herrgottwiesgasse 269 ff“ sind Gestaltungsvorgaben hinsichtlich Grünraumgestaltung und Baumpflanzungen im Plan und in der Verordnung zum Bebauungsplan enthalten.

Im Hinblick auf das Aufschließungserfordernis zur Schaffung einer zusammenhängenden, siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20% der Fläche des Aufschließungsgebietes wurde diese erforderliche Fläche in Lage und Größe im Planwerk gesondert dargestellt.

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. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Zu § 8 (2) Grad der Bodenversiegelung

Im Zuge der Bebauungsplanerstellung wurde das Außenanlagenkonzept (auf Basis des Wettbewerbsergebnisses) weiter ausgearbeitet. Für das gesamte Bebauungsplangebiet wurde auf Grundlage dieses vorliegenden Außenanlagenkonzepts und unter Berücksichtigung der geplanten Freiraumnutzungen eine entsprechende Festlegung zum Grad der Bodenversiegelung (Verhältnis der versiegelten Oberflächen zum Ausmaß der Freiflächen; vgl. § 4 Z 18a Stmk. BauG) getroffen.

Der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung wird mit 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).

Der Versiegelungsgrad ist im Bauverfahren wie folgt nachzuweisen:

Ausführung	Versiegelung
begrüntes Dach 8 – 15 cm (Substrathöhe)	60 %
begrüntes Dach 15 – 30 cm (Substrathöhe)	45 %
begrüntes Dach 30 – 50 cm (Substrathöhe)	20 %
Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen	50 %

wassergebundene Decke	50 %
Rasengittersteine	50 %
Porenpflaster in Kies- / Splittbett	50 %
Pflastersteine im Sandbett	67 %
Asphalt	100 %
Pflastersteine und –platten im Mörtelbett	100 %

Zu §8 (4-9) Baumpflanzungen

Im Bebauungsplan wurden großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung) und mittelkronige (Bäume 2. Ordnung) entsprechend dem Wettbewerb - Ergebnisses als Mindestanzahl definiert. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Größe“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden.

- Abstand zu unterirdischen Einbauten (z.B. Leitungen) mind. 2,5 m lt. ÖNORM B 2533 idgF. (eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur mit technischen Schutzmaßnahmen zulässig).
- Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände gem. §8 (8) so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.
- Sollten Entwässerungsmulden zur Ausführung kommen, sind diese so zu dimensionieren, dass Baumstandorte möglich sind – Überdimensionierung der Mulde + Anhögelung für die Baumpflanzung, Mulden sind mit adäquaten Staudenmischungen in Absprache mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer zu begrünen.
- Die Freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz und die Baumschutzverordnung sind einzuhalten.

Die Auswahl der Baumarten ist unbedingt im Vorfeld mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer abzustimmen, eine hohe Diversität an stadtklimatauglichen Bäumen ist umzusetzen.

Für die Bestandsbäume auf der gegenständlichen Liegenschaft gelten die Vorgaben der Grazer Baumschutzverordnung. Dementsprechend wurde entlang der südlichen Grundgrenze des Bebauungsplangebietes der zu erhaltende Baumbestand im Planwerk eingetragen.

Zu § 8 (10) 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 1,0 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenrampen) zu überdecken.

Für Baumpflanzungen von mittel- bis großkronigen Bäumen ist die Überdeckung entsprechend den Freiraumplanerischen Standards auf eine Höhe von 1,50m zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mindestens 50m³pro Baum ist vorzusehen. Kugelformen sind unzulässig.

Zu § 8 (11) 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.

Zu § 8 (12-16) Geländeänderungen

Ein angemessener Umgang mit dem Gelände und eine intensive Auseinandersetzung mit der Topographie im Zuge der Planung dient vor allem der besseren gestalterischen Einfügung von Gebäuden in das vorhandene Straßen- und Ortsbild. Ein dem Gelände angepasste Bebauung mindert auch mögliche Auswirkungen von Geländeänderungen auf angrenzende Nachbargrundstücke.

Zur geringfügigen Adaption des bestehenden Niveaus wird daher die maximal zulässige Höhe der Geländeänderungen mit max. 0,5 m festgelegt, wobei punktuelle Ausnahmen im Bereich von Kinderspielplätzen und Baumpflanzungen zulässig sind. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

Allenfalls notwendige Stützbauwerke dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten und sind mit winterharten, immergrünen Pflanzen zu begrünen.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse und zur Herstellung eines künftigen Geh- und Radweges sind entlang der Herrgottwiesgasse und im Bereich der südwestlichen Grundgrenze Geländeänderung als auch Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

Zu § 8 (17) Sonstiges

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 (z.B. Tiefgaragen), Feuerwehzufahrten bzw. -Abstellflächen, Höhe der Tiefgaragenüberdeckung, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Kinderspielplätze, Ersichtlichmachung der Leitungsführungen und Entwässerungseinrichtungen, zu erhaltende Bäume inkl. Darstellung der erforderlichen Schutzmaßnahmen und Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen in realistischer Größendarstellung inkl. Angabe der Art und Pflanzqualität.

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 §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 der räumlichen Wirkung sichern.

Im Übergang zum östlich angrenzenden Gewerbegebiet ist die Verlängerung der bereits bestehenden Lärmschutzwand mit einer Höhe von max. 2,50m zulässig. In westlicher Richtung ist die Sichtfläche einer möglichen Lärm- und Sichtschutzwand durch direkten Bewuchs mit standortgerechten Rankgewächsen dauerhaft vollflächig zu begrünen.

Müllsammelstellen sind innerhalb der Baugrenzlinien anzuordnen oder als zentrale Unterflursammelstelle zu konzipieren, um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Freibereiche entgegenzuwirken.

Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, in Form von Schriftzügen/Einzelbuchstaben zulässig.

Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m² Fläche sind unzulässig. Davon ausgenommen ist ein freistehender Werbepylone mit einer Höhe von max. 3,0 m, der ausschließlich auf dem Bauplatz A im Bereich der Zu- und Abfahrt zulässig ist.

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Die Vorgaben wurden aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild der Stadt Graz abgeleitet.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 17.25.0 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 mehrfarbige 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 Einwender:innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

