

GZ: A 14-070641/2021/0032

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Nina Marinics-Bertovic

14.37.0 Bebauungsplan

„Handelstraße – Absengerstraße –
Villenstraße – Herbersteinstraße“
XIV. Bez., KG Baierdorf

Graz, 15. Dezember 2022

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Der Eigentümer der Liegenschaften 284/11 und .486 der KG 63109 Baierdorf ersucht um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Im Planungsgebiet befinden sich noch folgende Liegenschaften: 276/1, 276/7, .425, .563, 276/2, .353, 282/13, 282/18, 282/14, .477, 283/11, 283/8, 284/12, .716, 286/5, .386, 286/6 und .387 alle KG 63109 Baierdorf.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 11.012 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** der Landeshauptstadt Graz (seit 22.2.2018 rechtskräftig) ist dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 0,6 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes** (STEK) für die Bereiche:

- „Wohngebiet geringer Dichte“ gem. §15 STEK 4.0

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 22. Juni 2022 über die beabsichtigte Auflage des 14.37.0 Bebauungsplan „Handelstraße – Absengerstraße – Villenstraße – Herbersteinstraße“ 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 6. Juli 2022.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 12 Wochen, in der Zeit vom 7. Juli 2022 bis zum 29. September 2022 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung fand am 14. Juli 2022 im Hotel Europa, Bahnhofgürtel 89, statt. Aus den Reaktionen der betroffenen Bürger:innen kam den Themen Baugrenzen, Freiflächen und erhaltenswerter Baumbestand besondere Bedeutung zu, diese wurden in der weiteren Bearbeitung verstärkt berücksichtigt.

Während der Auflagefrist vom 7. Juli 2022 bis zum 29. September 2022 langten zwei Nullmeldungen, sechs Stellungnahmen und sechzehn Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 17.37.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNGSWORTLAUT: (textliche Änderungen sind unterstrichen bzw durchgestrichen dargestellt)

Zu § 5 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHE, DÄCHER

(4) Als Dachform sind ausschließlich Sattel-, Walm- oder Flachdächer zulässig.

Konkretisierung

Zu § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

~~(11) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzen dürfen nicht überdacht werden.~~

Anpassung an das Stmk. BauG idgF.

Zu § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, VERSIEGELUNGSGRAD

(2) Der Versiegelungsgrad bezeichnet das Verhältnis der oberirdisch bebauten Fläche, der überbauten Fläche und befestigten Flächen zur Baufeldfläche Baufeldplatz.

Redaktionelle Anpassung.

PLANWERK:

Im Planwerk wurde eine Änderung bezüglich einer Entnahme eines erhaltenswerten Baumes (GZ: A10/5-REG-119057/2021/0002) und seiner Ersatzpflanzung vorgenommen.

ERLÄUTERUNGSBERICHT: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

Im Erläuterungsbericht wurden unter dem Punkt 1 „Ausgangslage“ die angeführten Grundstücknummern des Planungsgebiets richtiggestellt.

Unter dem Punkt 3 „Planungsgebiet: Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand“ wurde die Liste zu den erhaltenswerten Bäume mit folgender Ergänzung versehen: „*6 Kiefer (*pinus sylvestris*): Entnahme lt. GZ: A10/5-REG-119057/2021/0002; Vorschreibung einer Ersatzpflanzung“

Unter dem Punkt 4 „Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG – Gestaltungskonzept“ wurde die Formulierung „Bauflicht und“ richtiggestellt und gestrichen.

Unter dem Punkt 4 „zu §§2, 3, 4 Bauungsweisen, Nutzungen, Bauungsgrad, Bauungsdichte, Baugrenzlinien, Abstände“ wurde die Begründung für unterschiedliche straßenseitige Abstände der Baugrenzlinien folgendermaßen konkretisiert und ergänzt:

„Hierfür wird im vorliegenden Bebauungsplan eine bebaubare Fläche definiert, welche in Abstimmung mit der Fachabteilung unterschiedliche straßenseitige Abstände festlegt. Grundsätzlich wird straßenseitig ein Abstand von 4,0 m definiert, entlang der Herbersteinstraße wird dieser zum Schutz der erhaltenswerter erhaltenswerten Bäume in diesem Bereich auf 5,0 m vergrößert. ~~und einer~~ Die Tiefe des bebaubaren Bereiches liegt grundsätzlich bei ~~von~~ maximal 20,0 m definiert. Dieses Maß wird bei bestehenden, erhaltenswerten Bäume entsprechend reduziert. Im Sinne des Baumschutzes sollte bei sämtlichen bestehenden Bäumen der Krone-Trauf-Bereich vermehrt um 2 m von Bebauung und Bauarbeiten freigehalten werden. Durch diese Festlegung kann die „grüne Mitte“ im Zentrum des Planungsbereiches von Bebauung freigehalten und eine grundsätzliche Durchgrünung erzielt werden.“

Ebenfalls wurde die Definition des Bauungsgrades konkretisiert und ergänzt:

„Der Bauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes und / oder baulicher Anlagen sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.“

Zu §4 (6) BAUGRENZLINIEN, ABSTÄNDE wurden die Erläuterungen wie Folgt konkretisiert und ergänzt:

„Um eine „Verhüttelung“ der Freiflächen zu reduzieren und einen großen Anteil an gewachsenem Boden zu sichern, wird die zulässige Anzahl und Situierung von Nebengebäuden und Flugdächern pro Bauplatz geregelt.“

Die Überschrift zu §5 GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHE, DÄCHER wurden korrigiert und der Begriff „Gebäudehöhe“ gestrichen.

Kongruent zur Konkretisierung des §5(4) wurde die Erläuterung ergänzt und konkretisiert: „Als Dachform sind ausschließlich Sattel-, Walmdächer oder Flachdächer zulässig.“

Zu §5(3) „Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen“ wurden zusätzliche Erläuterungen um den Absatz „Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind geringfügige Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen im Verordnungswortlauf ermöglicht worden. Diese sind auf das bestehende Ortsbild abzustimmen und werden in den nachfolgenden Verfahren auf Übereinstimmung mit §43(4) Stmk BauG geprüft.“ ergänzt.

Im Erläuterungsbericht wurde der Verweis zu den Paragraphen und Absätzen richtiggestellt.

Zu §6(5) „Bei Neubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden unzulässig“ wurden die Erläuterungen um den Absatz „Des Weiteren wurden Festlegungen zu Glasflächenanteilen und reflektierenden Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes getroffen. Diese sind auf das bestehende Ortsbild abzustimmen und werden in den nachfolgenden Verfahren auf Übereinstimmung mit §43(4) Stmk BauG geprüft.

Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon ausgenommen.“ ergänzt.

Im Erläuterungsbericht wurde „zu § 9 Sonstiges“ folgender Halbsatz ergänzt:

„Müllsammelstellen sind innerhalb der Baugrenzlinien anzuordnen, vornehmlich in das Hauptgebäude zu integrieren um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Vorgartenzone entgegenzuwirken, da ein Ziel dieses Bebauungsplanes der Schutz und die Gestaltung der Vorgartenzone ist.“

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt „5. Inhalt des Bebauungsplanes:

VERKEHRSANLAGEN „Zu § 7 Ruhender Verkehr“ wurde der Halbsatz „~~ebenso wie bei der Errichtung von Neubauten mit Büronutzung (je Dienstnehmer zwischen 0,2 und 0,5 PKW-Abstellplätze)~~“ gestrichen und die Erläuterung somit richtiggestellt.

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt „6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- UND GRÜNRAUMGESTALTUNG“ wurden folgende Korrekturen und Ergänzungen vorgenommen:

Im Erläuterungsbericht wurde zu § 8 (1) der Begriff „Versiegelungsgrad“ gestrichen.

Die Erläuterung zu §8(1) wurde folgender Maßen korrigiert und ergänzt: „Zufahrten, Gehwege und Terrassen sind in einem ~~stimmengen~~ angemessenen Verhältnis zum Hauptgebäude zulässig. Dieses ist auf das bestehende Ortsbild abzustimmen und wird in den nachfolgenden Verfahren auf Übereinstimmung mit §43(4) Stmk BauG geprüft. Der Grünraum sollte aber im

Vordergrund stehen und nicht durch unnötige und unübliche Verbauung oder Überdachung bedrängt werden.“

Die Erläuterung zu §8(2-3) „Versiegelungsgrad“ wurde um folgenden Satz und ergänzt:
„Im Steiermärkischen Baugesetz wird die Bodenversiegelung folgender Maßen definiert: die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z. B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken.“

Die Erläuterung zu §8(4-7) „Versiegelungsgrad“ wurde um folgende Sätze ergänzt:

„Empfohlen werden mittel- oder großkronige Laubbäume 1. oder 2. Ordnung.

Als Mindestabstand von Baumachse (Stamm) zu Außenflächen von unterirdischen Mauerteilen (Untergeschoße, Tiefgaragen) werden mind. 2,5m empfohlen. Die Verwendung von Pflanztrögen und Betonringen bei Baumpflanzungen wird ebenfalls nicht empfohlen.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische und hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Sämtliche Leitungen und Einbauten sind lagerichtig darzustellen. Als Abstand zu unterirdischen Einbauten werden mind. 2,5m lt. ÖNOTM B2533 idgF empfohlen, eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur mit technischen Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern möglich.

Empfohlen wird Entwässerungsmulden und Gräben von Baumstandorten, Baumreihen oder -gruppen und sonstigen Gehölzpflanzungen räumlich zu trennen. Als Abstand einer solchen Mulde zur Baumachse werden mind. 1,5m angeregt.“

Die Erläuterung zu §8 „PKW-Abstellanlagen“ wurden die Verweise zu den Absätzen richtiggestellt.

Die Erläuterung zu §8(8) „PKW-Abstellanlagen“ wurden um folgende Sätze ergänzt bzw korrigiert:

~~Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 100 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken. Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,5 m zulässig.~~

Bei Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,5 m Höhe zu erhöhen. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Beton- Körben oder -Ringern kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden.

Es wird empfohlen ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0m³ pro Baum zu berücksichtigen.

Die Erläuterung zu §8(12) „Außenanlagenplan“ wurden um folgende Begriffe ergänzt bzw konkretisiert:

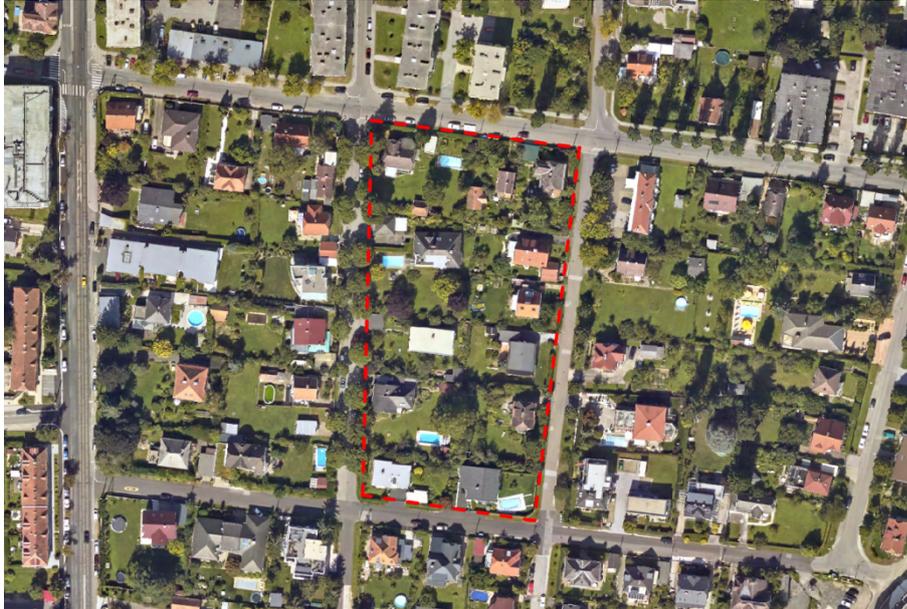
Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Fläche, gewachsener Boden, unterbaute Fläche (z.B. Tiefgaragengrenzen, Wegeführung, Zufahrten, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge und Räder,

Müllplatz), Art und Umfang der Dachbegrünung und Vertikalbegrünung, Nutzungs- und
Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung
Ver- und Entsorgungsleitungen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Eggenberg. Das Gebiet ist im Süden von der Villenstraße, im Norden von der Handelstraße, im Westen von der Herbersteinstraße sowie im Osten von der Absengerstraße umgeben. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 11.012 m² auf.



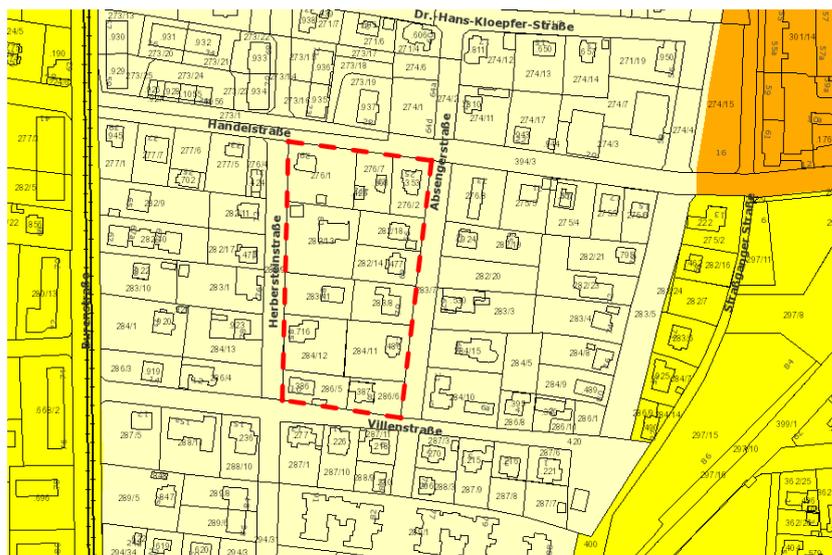
Luftbild 1 (2021): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz
© Stadtvermessung Graz.

Die Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

4.0 Stadtentwicklungskonzept

Das Planungsgebiet liegt laut 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF im Funktionsbereich „§ 15 Wohngebiet geringer Dichte“.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes

Die Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

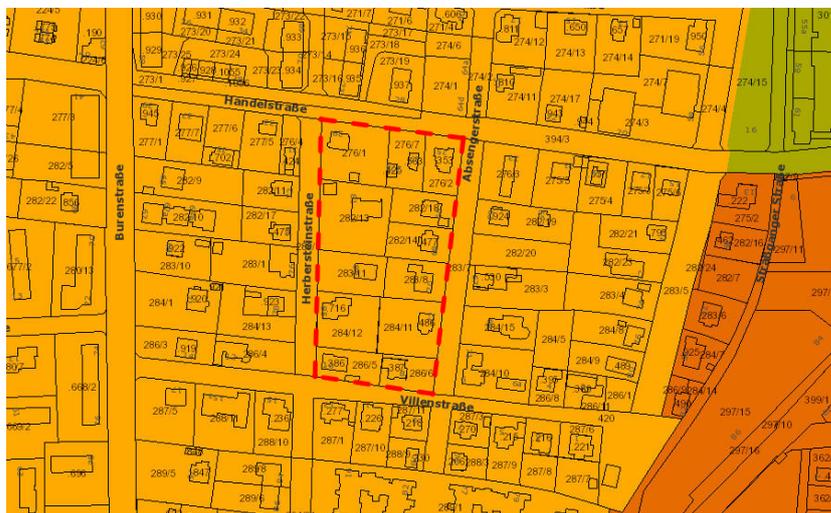
- (1) Gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung.
- (2) Festlegung einer Mindestbebauungsdichte von 0,3 im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel.

- (3) *Intensive Durchgrünung und Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen.*
- (4) *Beschränkung der Bodenversiegelung.*
- (5) *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.*

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Der Bauplatz liegt innerhalb des Grundwasserschongebietes Nr. 1.
- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau (orange)“ im Teilraum Nr. 12 (Wetzelsdorf Reininghaus)

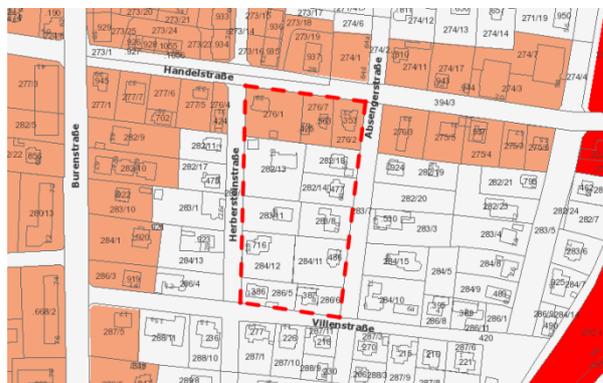
Charakteristik Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:

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

Festlegungen zum Bereichstyp

- *Geschoßanzahl: 2-3 Geschoße (siehe Teilraumfestlegung)*
- *Lage zur Straße: straßenbegleitend, abgerückt*
- *Begrünung: Einfriedungen max. 1,50 – 1,80 m hoch und überwiegend blickdurchlässig*
- *Zulässige Parkierungsformen: Tiefgarage bzw. ins Gebäude integriert, bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar*
- *Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen, allenfalls unter Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone*

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:



Auszug aus dem Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG.

Die Umrahmung bezeichnet den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplans.

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

4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet“ und im „Sanierungsgebiet Lärm“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 bis 0,6.

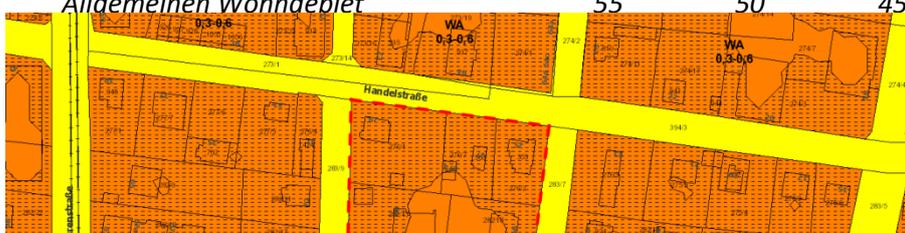
Teilflächen der Grundstücke 286/5 und 286/6 liegen auf einer Verkehrsfläche.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

(2) *Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.*

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

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeinen Wohngebiet	55	50	45



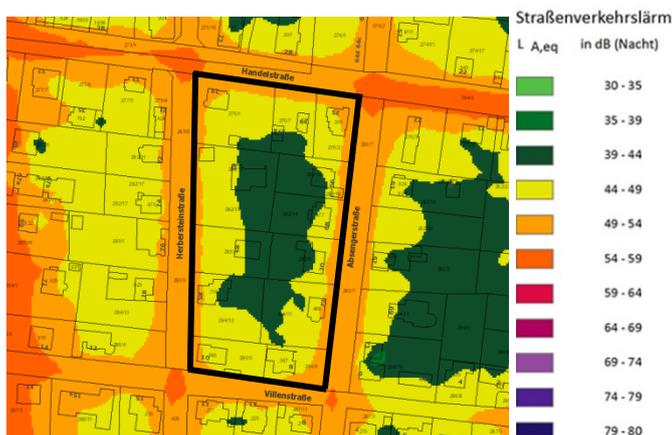
Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Bebauungsplan erforderlich.
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.

Der Gültigkeitsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2A des
4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrahmung bezeichnet den
Gültigkeitsbereich.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte b):

Der Gültigkeitsbereich liegt innerhalb des Wasserschongebietes Nr. 2.

Stadtklimaanalyse:

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

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF
- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Herbersteinstraße im Westen und der Absengerstraße im Osten, wenige Straßen nördlich der Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 7 in Wetzelsdorf.

Der Gebietsbereich ist überwiegend durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit Einfamilienhäusern geprägt, weist jedoch vor allem im Bereich der bedeutsamen Verkehrsachsen (Burenstraße, Handelstraße, Straßganger Straße, ...) auch Wohnanlagen mit drei- bis fünfgeschosigen Wohngebäuden auf. Die Straßenzüge im Gebietsbereich sind durch (teilweise beidseitige) Grünflächen mit Baumreihen gestaltet.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Nördlich Handelstraße 4-geschoßige Wohnhäuser in offener Bebauung.

Im Süden:

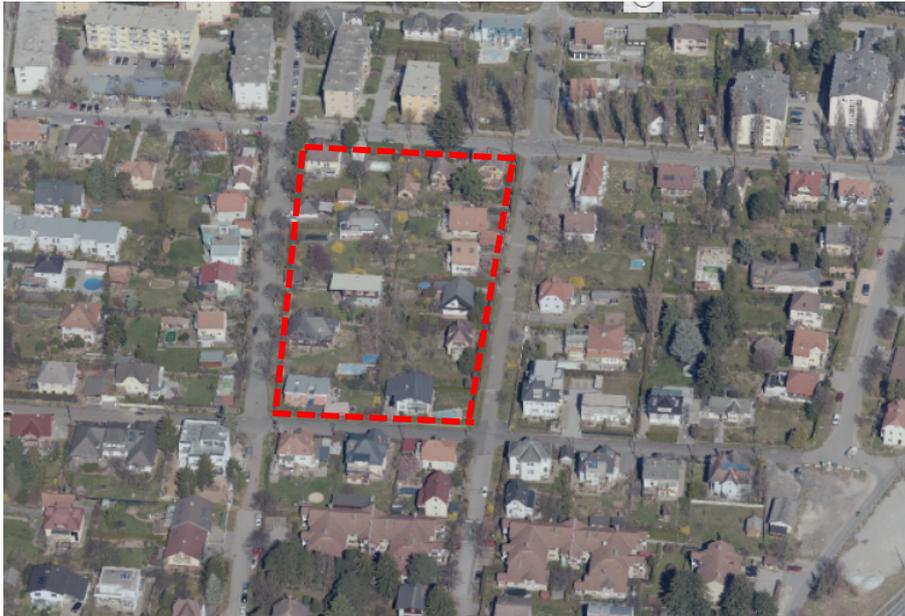
Südlich der Villenstraße 1- bis 2-geschoßige kleinteilige Wohngebäude in offener Bebauung.

Im Westen:

Westlich der Herbersteinstraße 1- bis 2-geschoßige kleinteilige Wohngebäude in offener Bebauung.

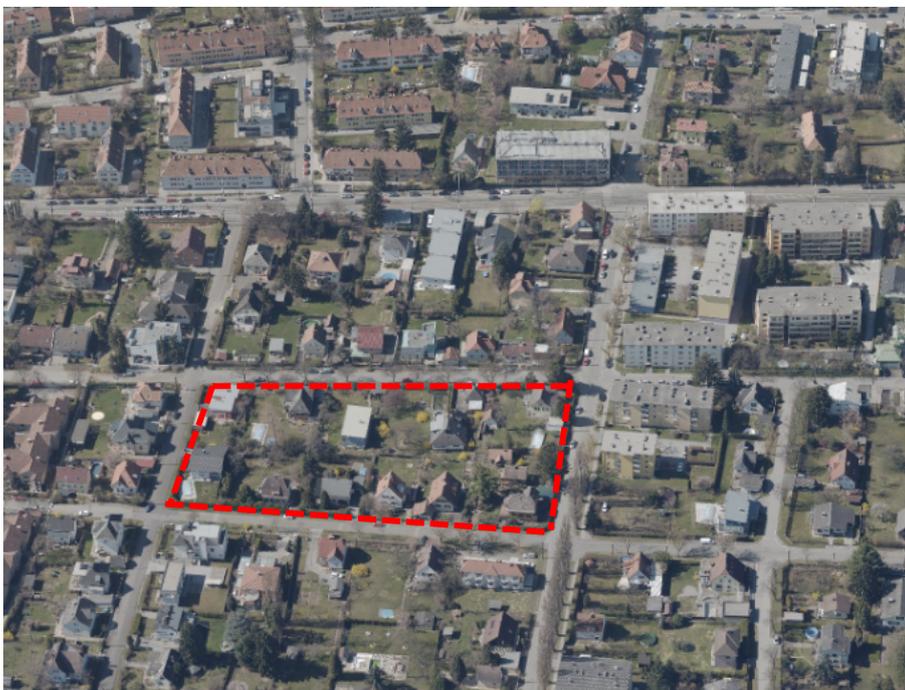
Im Osten:

Östlich der Absengerstraße 1- bis 2-geschoßige kleinteilige Wohngebäude in offener Bebauung.



Luftbild 1 (2019): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz (#.6193 RI) © Stadtvermessung Graz.

Blick in Richtung Norden. Die rote Umrandung markiert den Gültigkeitsbereich.



Luftbild 2 (2019): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz (#.6699 FW) © Stadtvermessung Graz.

Blick in Richtung Westen. Die rote Umrandung markiert den Gültigkeitsbereich.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung aus 2019 annähernd eben.

In den Hofbereichen der Grundstücke und entlang der Grundstücksgrenzen sind vereinzelt Bäume und Baumgruppen vorhanden.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom Juli 2021 sind folgende Bäume besonders zu erhalten:



Luftbilddauswertung:
 Stadtvermessung Graz.

Die gelben Kreise bezeichnen die besonders erhaltenswerten Bäume.

- | | |
|--|--|
| 1 Urwaldmammuthbaum
(<i>metasequoia glyptostroboides</i>) | 6 Kiefer (<i>pinus sylvestris</i>)* |
| 2 Magnolie (<i>magnolia sp.</i>) | 7 Berg-Ahorn (<i>acer pseudoplatanus</i>) |
| 3 Fächerahorn (<i>acer palmtaum</i>) | 8 Blutpflaume (<i>prunus cerasifera nigra</i>) |
| 4 Rot-Ahorn (<i>acer rubrum</i>) | 9 Kugelesche (<i>fraxinus excelsior</i>) |
| 5 Trompetenbaum (<i>catalpa bignonioides</i>) | |

*6 Kiefer (*pinus sylvestris*): Entnahme lt. GZ: A10/5-REG-119057/2021/0002;
 Vorschreibung einer Ersatzpflanzung

Auf den Liegenschaften im Planungsgebiet sind Einfamilienhäuser mit straßenseitigen Garagen und meist rückwärtigen Gärten gegeben.

• **Umwelteinflüsse, Lärm**

Das Planungsareal ist durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens in den angrenzenden Straßen beeinträchtigt - siehe bestehende Planungsgrundlagen (STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung- Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster).

• **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca.300 m.

- Nächstgelegene Schulen:
 - VS Graz – Baiern/ Baiernstraße 86/ ca. 660 m Entfernung
 - VS Graz – Karl Morre/ Karl-Morre-Straße 58/ ca. 650 m Entfernung
 - NMS Graz – Karl Morre/ Karl-Morre-Straße 58/ ca. 650 m Entfernung;
- Nächstgelegener Kindergarten/Kinderkrippe:
 - Kindergarten & Kinderkrippe Sim Sala Bim/ Handelstraße 8/ ca. 340 m Entfernung
 - GiP Kindergarten Handelstraße / Handelstraße 7/ ca. 340 m Entfernung
 - Städt. Kindergarten Steinbergstraße / Steinbergstraße 8/ ca. 550 m Entfernung
 - Pfarr-Kindergarten Hl. Schutzengel / Hauseggerstraße 70/ ca. 640 m Entfernung

- **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Handelstraße, im Osten von der Absengerstraße, im Süden von der Villenstraße und im Westen von der Herbersteinstraße begrenzt.

Öffentlicher Verkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300 m Radius gegeben.

Straßenbahnlinie 7

Kategorie 1:

„Innerstädtische Bedienqualität“ - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßen (Handelstraße, Absengerstraße, Villenstraße, Herbersteinstraße).

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind entlang der Straßenzüge nicht vorhanden. Lediglich im Bereich der Haltestelle

Im Bereich Herbersteinstraße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz („Radroute in Tempo 30-Straßen“).

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in der Handelstraße (ab Haus Nr. 35 Richtung Osten), in der gesamten Burenstraße, Villenstraße und Herbersteinstraße.

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.

Lage innerhalb des aktuellen Versorgungsgebietes Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) und des kurz- und mittelfristig geplanten Erweiterungsgebietes Fernwärme (bis ca. 2025).

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

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

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

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Gestaltungskonzept:

In dem gegenständlichen Planungsgebiet entlang der Handelstraße, Absengerstraße, Villenstraße und Herbersteinstraße herrscht überwiegend eine Grundstückstypologie mit angehend rechteckigen und breiten Zuschnitt von ca. 30 m vor, aber auch von eher schmalen, langgestreckten Grundstücken mit knapp 18m Breite, bei diesen Bauplätzen ist eine gebietstypische Nachverdichtung nur erschwert umzusetzen. Die vorhandenen Bebauungsstrukturen in Form von kleinstrukturierten Einheiten (vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser) und großzügigen Freiräumen weisen eine städtebauliche Qualität auf, die erhaltenswert scheint. Daher sollen kommende Veränderungen dahingehend formuliert werden, dass bei optimaler Ausnutzung der Grundstücke trotzdem die vorhandene Wohnqualität erhalten bleiben soll. In diesem Sinne verfolgt die konsequente Weiterführung der bestehenden kleinteiligen offenen Bebauungsstruktur das grundlegende Ordnungsprinzip des gegenständlichen Siedlungsraumes.

Es ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang der Straßenzüge zu konzentrieren und die vorhandenen, innenliegenden Grünbereiche („Grüne Mitte“) zu erhalten. Diese zusammenhängenden bauplatzübergreifenden Grünflächen werden abhängig von der Tiefe der jeweiligen Liegenschaften von jeglicher neuen Bebauung freigehalten, ein Abbruch der bestehenden Einbauten wird angestrebt. Langfristig sollen die hochwertigen Grünbereiche erhalten und noch weiter aufgewertet werden.

Eine Verdichtung in den Randbereichen wird städtebaulich angestrebt, um zusätzlichen Wohnraum in gut infrastrukturell versorgten Gebieten zu ermöglichen. Die Baugrenzl原因en entlang der Straßenzüge definieren eine klare Vorgartenzone in der Breite von 4,0 – 5,0m.

Zu §§2, 3, 4 Bebauungsweisen, Nutzungen, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte, Bebauungsgrenzl原因en, Abstände

Um die bestehende kleinteilige Bebauungsstruktur zu erhalten und zu große Bauplätze zu vermeiden, wird die maximal mögliche Bauplatzgröße auf max. 2.000 m² beschränkt. Die maximal mögliche Anzahl an Wohneinheiten pro Bauplatz wird mit fünf Wohneinheiten beschränkt um künftige Wohnungsstrukturen an die bestehende Ein- und Zweifamilienhausstruktur anzupassen. Aus denselben Gründen wird die Mindestgröße einer Wohneinheit mit 30 m² begrenzt.

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

Hierfür wird im vorliegenden Bebauungsplan eine bebaubare Fläche definiert, welche in Abstimmung mit der Fachabteilung unterschiedliche straßenseitige Abstände festlegt. Grundsätzlich wird straßenseitig ein Abstand von 4,0 m definiert, entlang der Herbersteinstraße wird dieser zum Schutz der erhaltenswerten Bäume in diesem Bereich auf 5,0 m vergrößert. Die Tiefe des bebaubaren Bereiches liegt grundsätzlich bei maximal 20,0 m. Dieses Maß wird bei bestehenden, erhaltenswerten Bäume entsprechend reduziert. Im Sinne des Baumschutzes sollte bei sämtlichen bestehenden Bäumen der Krone-Trauf-Bereich vermehrt um 2 m von Bebauung und Bauarbeiten freigehalten werden. Durch diese Festlegung kann die „grüne Mitte“ im Zentrum des Planungsbereiches von Bebauung freigehalten und eine grundsätzliche Durchgrünung erzielt werden.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes und / oder baulicher Anlagen sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

Mit der Festlegung des Bebauungsgrades von 0,4 (je Bauplatz) werden ausreichend Zwischenräume im Sinne einer großzügigen Frei- u. Grünflächengestaltung gesichert. Es werden großzügige, zusammenhängende und gut nutzbare Freiräume erzeugt.

Zur Berechnung werden nur die oberirdischen Gebäude und Bauteile herangezogen. Die unterirdischen Bauteile (Tiefgaragen, Kellerräume, etc.) bleiben in der Berechnung unberücksichtigt.

Die Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten.

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzl原因en festgelegt. Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzl原因en so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Auch

für die zukünftige Bebauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen etc. berücksichtigt werden.

Um die Charakteristik der bestehenden Bebauungsstruktur zu erhalten bzw. fortzusetzen, wurden entsprechende Höhenzonen entlang der im Bebauungsplangebiet liegenden Straßenzüge festgelegt, die einer straßenseitigen Überformung der Baumassen in Bezug auf den schmalen Grundstückszuschnitt entgegenwirken sollen. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu Rücksicht zu nehmen.

Balkone und Erker dürfen nicht über Baufluchtlinien und straßenseitigen Baugrenzlinien hinaus auskragen. Bei Baugrenzlinien, die nicht entlang von Straßen liegen, dürfen Balkone maximal 1,50 m überragen.

Außenliegende Bauteile (Stiegenhäuser, Balkone u.dgl.) dürfen den Gebäude- und den Grenzabstand gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz nicht unterschreiten.

Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Um eine „Verhüttelung“ der Freiflächen zu reduzieren und einen großen Anteil an gewachsenem Boden zu sichern, wird die zulässige Anzahl und Situierung von Nebengebäuden und Flugdächern pro Bauplatz geregelt.

Zu §5, Geschoßanzahl, Gesamthöhe, Dächer

Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen.

Als Höhenbezugspunkt gilt das angrenzende Straßenniveau.

Als Dachform sind ausschließlich Sattel-, Walmdächer oder Flachdächer zulässig. Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.

Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 30° bis 45°, Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° – 35° zulässig. Kleinere Bauteile wie Quergiebel, Gaupen und dgl. sowie untergeordnete Zubauten sind von dieser Festlegung ausgenommen.

In Anbetracht der Bestandshöhen ist bei 3-geschoßigen Gebäuden mit Flachdächern ein Penthouse-Geschoss ausgeschlossen. Dachflächen über einem Niveau von 8,00 m dürfen nicht als Dachterrassen genutzt werden; dies aus Ortsbildgründen und aufgrund der vorherrschenden Kleinteiligkeit der Grundstücke und der daraus resultierenden Nähe zu den Nachbargrundstücken.

Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind geringfügige Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen im Verordnungswortlauf ermöglicht worden. Diese sind auf das bestehende Ortsbild abzustimmen und werden in den nachfolgenden Verfahren auf Übereinstimmung mit §43(4) Stmk BauG geprüft.

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

Ziele dieser Begrenzung sind - in Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungskonzept - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt. Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen gem. § 5 (8) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

Zu §6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich. Um die gebietstypische Gebäudeproportion bei Hauptgebäuden zu erhalten und weiterzuführen wird die das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge auf ein Proportionsverhältnis von 2:3 beschränkt. Wobei die maximal mögliche Gebäudelänge mit maximal 20 m ebenfalls eingeschränkt wird. Offene Erschließungen und straßenseitige Balkone sind in diesem Sinne ebenfalls nicht zulässig.

Bei Liegenschaften entlang von 2 Straßenzügen (Eckgrundstücke) sind Balkone straßenseitig entlang einer Straße möglich, jedoch muss der Balkon innerhalb der Baugrenzlinien liegen, ein Übertreten der Baugrenzlinie ist nicht zulässig.

Zum Schutz der Privatsphäre der Nachbarn sind Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber ausgeschlossen.

Der Hellbezugswert ist eine relative Leuchtdichte, die beschreibt, wie hell eine Fassadenfarbe im Vergleich zu einer ideal weißen, nach Stärke, Richtung und Qualität ebenso beleuchteten Fläche ist. Der Hellbezugswert kennzeichnet die Helligkeit einer Körperfarbe so, wie sie das menschliche Auge bewertet, im Vergleich zur Helligkeit einer anderen, gleichzeitig gesehenen Körperfarbe.

Die Einschränkung auf einen Hellbezugswert von über 40 und unter 80, soll gewährleisten, dass nicht zu grelle oder zu dunkle Fassadenfarben verwendet werden und somit unerwünschte Blendwirkungen oder Überhitzungen durch zu dunkle Farben hintangestellt werden.

Unter § 6 (5) der Verordnung sind nicht Fenster oder Fenstertüren, sondern Fassaden-Oberflächen gemeint. Des Weiteren wurden Festlegungen zu Glasflächenanteilen und reflektierenden Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes getroffen. Diese sind auf das bestehende Ortsbild abzustimmen und werden in den nachfolgenden Verfahren auf Übereinstimmung mit §43(4) Stmk BauG geprüft. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon ausgenommen.

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.

Müllsammelstellen sind innerhalb der Baugrenzen anzuordnen, vornehmlich in das Hauptgebäude zu integrieren um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Vorgartenzone entgegenzuwirken, da ein Ziel dieses Bebauungsplanes der Schutz und die Gestaltung der Vorgartenzone ist.

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschoße zulässig.

Zu § 10 Bestehende Gebäude

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 Zubauten - unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage zu verstehen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Das Planungsgebiet wird von den Gemeindestraßen Handelstraße, Villenstraße, Absengerstraße und Herbersteinstraße begrenzt. Die Zufahrt zu den Bauplätzen erfolgt von diesen angrenzenden Straßen aus und wird in den nachfolgenden Individualverfahren geregelt.

Für den Bereich Graz – Baierdorf wurde 2019 eine Studie zur Straßenraumgestaltung für die Straßenzüge Eckertstraße – Straßganger Straße – Wetzelsdorfer Straße – Burenstraße vom Architekturbüro Fiedler.Tornquist erarbeitet. Diese Studie dient der Abteilung für Verkehrsplanung als Grundlage für die Bekanntgabe erforderlicher Abtretungsflächen.

Entlang der Handelsstraße sollen die lt. Naturbestandsdaten vor den vorhandenen Zäunen und Einfriedungen gelegenen Flächen als Verkehrsflächen in den Bebauungsplan eingetragen werden. In der Villenstraße sind die Grundgrenze laut Kataster, die Widmungsgrenzen des Flächenwidmungsplans und die Lage der Zäune vor Ort nicht identisch. Private Zäune stehen teilweise bereits im öffentlichen Gut. Der Bebauungsplan gilt nicht für die Flächen des öffentlichen Gutes oder für Verkehrsflächen lt. Flächenwidmungsplan. Zur Berücksichtigung künftiger Entwicklungen ist die Gesamtbreite der Verkehrsfläche lt. Kataster und lt. Flächenwidmungsplan auch weiterhin als Verkehrsfläche vorzusehen.

Des Weiteren sind in den Eckbereichen des Bebauungsplangebietes Eckabschrägung mit 3 x 3 m zu berücksichtigen.

Oberflächenwässer von bestehenden Verkehrsflächen die derzeit über die Flächen des Bauvorhabens verbracht werden, müssen auch weiterhin auf den Grünflächen dieser Flächen verbracht werden können.

Der Anteil an versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Auf dem innerhalb des Grundstückes liegenden Verkehrsflächen sind anfallende Oberflächenwässer auf eigenem Grund zu versickern.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen u.a. für Eckabschrägungen erforderlich:

- Entlang der Handelstraße: Anpassung der Straßenfluchtlinie an den in der Natur gegebene Verlauf
- Entlang der Villenstraße: Anpassung der Straßenfluchtlinie an die Regulierungslinie lt. 4.0 Flächenwidmungsplan
- Kreuzungsbereich Handelstraße – Herbersteinstraße: Eckabschrägung von 3x3 m
- Kreuzungsbereich Handelstraße – Absengerstraße: Eckabschrägung von 3x3 m
- Kreuzungsbereich Villenstraße – Herbersteinstraße: Eckabschrägung von 3x3 m
- Kreuzungsbereich Villenstraße – Absengerstraße: Eckabschrägung von 3x3 m.

Zu § 7 der VO „PKW-Stellplätze, Fahrradabstellplätze“

Die Unterbringung der PKW-Stellplätze ist in Tiefgaragen, gebäudeintegriert und in freier Aufstellung möglich. Tiefgaragenrampen sind in die Hauptgebäude zu integrieren oder gebäudeintegriert herzustellen. Die PKW-Stellplätze in freier Aufstellung sind straßennah aber ausschließlich innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zulässig.

Ruhender Verkehr:

Bei der Errichtung von Neubauten mit Wohnnutzung sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 65 - 75 m² Wohnnutzfläche) in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien innerhalb der Baugrenzl意思en unterzubringen.

Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind PKW-Abstellplätze im Freien nur in einem untergeordneten Ausmaß innerhalb der Baugrenzl意思en zulässig.

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.

Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Steiermärkischen Baugesetzes. Ebenfalls entfällt diese Verpflichtung bei Bauplätzen mit Baumbeständen im Bereich der bestehenden Bäume

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. Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen.

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen, ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstalhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Die festgelegte Unterbringung der Fahrradabstellplätze innerhalb der Baugrenzen erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruches. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

Es sind fahrend erreichbare, diebstalhemmend 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 Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten. Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Zu § 8 (1)

Im Sinne des Erhalts von Grünflächen und natürlich gewachsenem Boden sind sämtliche nicht bebaute Flächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Insbesondere der Bereich der Vorgärten – zwischen der Straßenflucht und der Gebäudefassade – ist im Sinne des Ortsbildes und der Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung durch Bepflanzungsmaßnahmen mit Sträuchern, Bäumen oder Hecken zu gestalten und zu begrünen.

Zufahrten, Gehwege und Terrassen sind in einem angemessenen Verhältnis zum Hauptgebäude zulässig. Dieses ist auf das bestehende Ortsbild abzustimmen und wird in den nachfolgenden Verfahren auf Übereinstimmung mit §43(4) Stmk BauG geprüft. Der Grünraum sollte aber im Vordergrund stehen und nicht durch unnötige und unübliche Verbauung oder Überdachung bedrängt werden.

Zu § 8 (2-3) Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad stellt das Verhältnis der Summe der bodenversiegelten Flächen zur Bauplatzfläche dar. Im Steiermärkischen Baugesetz wird die Bodenversiegelung folgendermaßen definiert: *die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z. B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken.*

Die Bodenversiegelung wird mit max. 40% der Bauplatzfläche begrenzt, wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden.

Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient neben grünräumlicher Aspekte dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit).

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 (4-7) Pflanzungen, Bäume

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrüntem Freiräume, ist bei Neubauten je 250 m² unbebauter Fläche ein Laubbaum zu setzen. Empfohlen werden mittel- oder großkronige Laubbäume 1. oder 2. Ordnung.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Pflanz- bzw. Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Als Mindestabstand von Baumachse (Stamm) zu Außenflächen von unterirdischen Mauerteilen (Untergeschoße, Tiefgaragen) werden mind. 2,5m empfohlen. Die Verwendung von Pflanztrögen und Betonringen bei Baumpflanzungen wird ebenfalls nicht empfohlen.

Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Größe“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische und hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Sämtliche Leitungen und Einbauten sind lagerichtig darzustellen. Als Abstand zu unterirdischen Einbauten werden mind. 2,5m lt. ÖNOTM B2533 idgF empfohlen, eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur mit technischen Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern möglich.

Empfohlen wird Entwässerungsmulden und Gräben von Baumstandorten, Baumreihen oder -gruppen und sonstigen Gehölzpflanzungen räumlich zu trennen. Als Abstand einer solchen Mulde zur Baumachse werden mind. 1,5m angeregt.

Zu § 8 (8) PKW-Abstellflächen

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.

Bei Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,5 m Höhe zu erhöhen. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Beton- Körben oder -Ringen kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden.

Es wird empfohlen ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0m³ pro Baum zu berücksichtigen.

Zu § 8 (12) Außenanlagenplan

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 Fläche, gewachsener Boden, unterbaute Fläche (z.B. Tiefgarangrenzen, Wegeführung, Zufahrten, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge und Räder, Müllplatz), Art und Umfang der Dachbegrünung und Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Ver- und Entsorgungsleitungen.

Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 14.37.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

Die Verständigung der Einwender:innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

Für den Abteilungsleiter:
i.V. Dipl. Ing. Michael Mayer
(elektronisch unterschrieben)