

GZ.: A 14-070646/2021/0017

Bearbeiter: DI Peter Wipfler
Bearbeiterin: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

**16.33.0 Bebauungsplan
„Schoygasse - Robert-Fuchs-Straße –
Grillweg -Anton-Mell-Weg “**

XVI. Bez., KG Webling

Graz, am 25.Mai 2023

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Das Stadtplanungsamt wurde von der Fa. BK Immo Vorsorge Projekt Schoygasse 7a GmbH & Co KG, Burgring 16, 8010 Graz, als Eigentümerin der Liegenschaft Schoygasse 7a (Grundstück Nr. .1968 der KG Webling) ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Baufläche für eine Wohnbebauung genutzt werden soll und eine Tiefgarage errichtet werden soll.

Die Größe des für die Bebauung vorgesehenen Areals der Fa. BK Immo (Baufeld „A“) beträgt 1.198 m².

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan liegt der Bauplatz in einem Gebiet, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

In Folge wird für die Liegenschaften im Straßengeviert der Schoygasse im Norden, des Robert-Fuchs-Weges im Osten, des Grillweges im Süden und des Anton-Mell-Weges im Westen, der Bebauungsplan erstellt.

Das Areal des Bebauungsplanes weist eine Fläche von ca. 21.200 m² auf.

Der Bereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept als „Wohngebiet geringer Dichte“ ausgewiesen.

Gemäß dem Räumlichen Leitbild der Stadt Graz ist der Bereich als „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ festgelegt. Er befindet sich im Teilraum 11 „Straßgang Nord – Kärntner Straße“.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6 ausgewiesen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne der Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte bis 0,6“ sicherzustellen.

Die Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, Bebauungsmöglichkeiten für ein ganzes Gebiet aufzuzeigen, daher wurde unter Berücksichtigung der Flächenwidmungsplanausweisung und dem Gebietscharakter eine verträgliche Verteilung der Baumassen dargestellt.

Charakteristik für dieses Gebiet wurden einerseits die begrünten Vorgartenzonen und die begrünten Gartenbereiche erkannt und im Zuge der Festlegungen der Baugrenzlinien für Haupt- und Nebengebäude wurden diese Qualitäten auch langfristig abgesichert.

Die Analyse des Planungsgebietes hat auch festgestellt, dass es nur wenige Nebengebäude in den hinteren Gartenbereichen gibt, um eine weitere Verhüttelung und Versiegelung zu verhindern, wurden einerseits die Situierung für Nebengebäude-Neubauten innerhalb der Baugrenzlinien verordnet, als auch die Größe der Nebengebäude reduziert und mit 4x4 m bzw. 16 m² festgelegt.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 14. Dezember 2022 über die beabsichtigte Auflage des 16.33.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 28. Dezember 2022.

Der Bebauungsplan wurde über 10 Wochen, in der Zeit von Donnerstag, dem 29.12.2022 bis Donnerstag, dem 09.03.2023 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010) und die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört.

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

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

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 30. Jänner 2023, im Bit Schulungscenter stattgefunden.

Während der Auflagefrist langten 7 Einwendungen und 1 Nullmeldungen im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 16.33.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

In der Verordnung gab es keine inhaltlichen Änderungen, sondern nur redaktionelle Änderungen.

PLANWERK:

Im Planwerk wurde die Luftbildauswertung im Hinblick auf die Baumstandorte, vorallem im Bereich der Schoygasse aktualisiert.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Der Erläuterungsbericht wurde adaptiert, ergänzt bzw. richtiggestellt.
Es gab keine inhaltlichen Änderungen.

3. Das Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. ist der Gebietsbereich als „Wohngebiet geringer Dichte“ ausgewiesen.

- Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):

Der Bereich liegt in der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.

Öffentlicher Verkehr (Deckplan 3):

Entlang der Kärntner Straße (weiter im Osten) verkehrt die städtische Buslinie 32 (Jakominiplatz – Seiersberg); Haltestelle: Wagner-Jauregg-Straße, mittlere Entfernung ca. 300 m.

Entlang des Grillweges verkehrt die städtischen Buslinie 65 (Puntigam – Grottenhofstraße – Reininghaus - Gösting); Haltestelle Wagner-Jauregg-Straße, mittlere Entfernung ca. 300 m, und Haltestelle Grillweg, mittlere Entfernung ca. 200 m.

Das Gebiet liegt in der ÖV Kategorie 1 (= innerstädtische Bedienqualität)

- Räumliches Leitbild:

Bereichstypenplan: Der Gebietsbereich liegt gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild der Stadt Graz in einem Bereich „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“.

Der Bereich liegt zudem im Teilraum 11 (Straßgang Nord – Kärntner Straße).

Festlegungen sind darin u.a.: Bebauung bis maximal 4 G; Bebauung abgerückt und straßenbegleitend; Tiefgarage im Neubaufall; Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten.

- 4.0 Flächenwidmungsplan:
Im 4.0 Flächenwidmungsplan idgF. ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6 ausgewiesen.
- Deckplan 1 (Baulandzonierung):
Es ist durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.
- Deckplan 2 (Beschränkungszone für die Raumheizung):
Der Bereich liegt in der Beschränkungszone – es gilt für anzeigepflichtige Heizanlagen das Verbot von festen Brennstoffen.
- Deckplan 3 (Hochwasserabfluss – Mur und Grazer Bäche): nicht betroffen.
- Karte 1 (Abwasserentsorgung): Lage im kommunalen Entsorgungsbereich
- Kommunales Energiekonzept:
Der Bereich liegt zu Dreiviertel im „Aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis 2025)“. Der Rest liegt im „Kurz- bis mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025)“.

- Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet befindet sich im Südwesten von Graz im nordöstlichen Teil des Bezirkes Straßgang.

Die Haupteerschließung des weiteren Gebietsbereiches ist die Kärntner Straße. Den näheren Gebietsbereich erschließt der Grillweg im Süden. Von dort ausgehend sind die Robert-Fuchs-Straße im Osten und der Anton-Mell-Weg im Westen gegeben. Die Schoygasse im Norden verläuft parallel zum Grillweg.

Der Gebietsbereich wird durch die Nahlage zu den oben angeführten Straßen und die Nahlage zu einer älteren Hochhausbebauung an der Kärntnerstraße sowie einer neuen großen Wohnhausanlage südlich des Grillweges bestimmt.

- Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet

Im Norden: „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,4; Einfamilienhaus und Kleinwohnhaus – Siedlungsgebiet

Im Osten: „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentren-ausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,0. Hier befindet sich an der Kreuzung Kärntnerstraße/Grillweg ein Lebensmittelmarkt mit einem Parkplatz in Richtung Robert-Fuchs-Straße.

Im Süden gegenüber dem Grillweg: „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,4. Hier befinden sich im Südosten ein Hochhaus an der Kärntnerstraße und ein Lebensmittelmarkt (flächige Bebauung). Im Südwesten ist eine soeben fertiggestellte neue große Wohnhausanlage gegeben. Diese ist 4- bis 9-geschossig gegeben.

- Baubestand im Planungsgebiet: Grillweg (von Osten nach Westen):
 - Liegenschaft Grillweg 6: gewerblicher Eigentümer
Grundstück Nr. .2144; Gesamtfläche 1.241 m²; bebaut mit einem 2-geschossigen, älteren Gebäude und 1-geschossigen, hallenartigen Bauteilen; Satteldachformen; gewerbliche Nutzung (Autoglas Firma)
 - Liegenschaft Grillweg 8: privater Eigentümer
Grundstücke Nr. 296/34 und .713; Gesamtfläche 1.180 m²; bebaut mit einem 1 1/2-geschossigen, älteren Wohnhaus mit hohem Sockel und Satteldach und einem Zubau im Nordwesten; 1 1/2-geschossiges Nebengebäude
 - Liegenschaft Grillweg 10: private Eigentümer
Grundstücke Nr. 286/35 und .809; Gesamtfläche 1.242 m²; bebaut mit einem 2-geschossigen Wohnhaus mit flachgeneigtem Satteldach; im Westen ein 1-geschossiges Nebengebäude
 - Liegenschaft Grillweg 12: private Eigentümer
Grundstücke Nr. 286/67 und .1076; Gesamtfläche 1.204 m²; bebaut mit einem 1 1/2-geschossigen, älteren Wohnhaus; Satteldachformen; Nebengebäude
 - Liegenschaft Grillweg 14: privater Eigentümer
Grundstücke Nr. 286/68 und .1075; Gesamtfläche 1.202 m²; bebaut mit einem älteren, 1 1/2-geschossigen Gebäude; Satteldach; Nebengebäude im Nordosten
 - Liegenschaft Grillweg 16: Eigentümer eine Realitäten GmbH
Grundstücke Nr. 286/98 und .821; Gesamtfläche 1.202 m²; bebaut mit einem 2-geschossigen Gebäude mit Satteldach an der Straße und einem 2- bis 3-geschossigen Wohngebäude mit Flachdach im Norden
 - Liegenschaft Grillweg 18: private Eigentümer
Grundstücke 286/99 und .764; Gesamtfläche 1.201 m²; bebaut mit einem 2-geschossigen Gebäude mit Satteldach an der Straße und einem kleinen Nebengebäude
 - Liegenschaft Grillweg 20: private Eigentümerin

Grundstück Nr. .1962; Gesamtfläche 1.767 m²; gewerblich genutzte Liegenschaft; bebaut mit einer 1-geschossigen Halle mit Satteldach und diversen Nebengebäuden

- Grundstück Nr. .909: Eigentümer Energienetze Steiermark; 41 m²; bebaut mit einem Trafogebäude
- Baubestand im Planungsgebiet: Robert-Fuchs-Straße:
 - Liegenschaft Robert-Fuchs-Straße 58: privater Eigentümer
Grundstücke Nr. 286/42 und .890; Gesamtfläche 1.240 m²; bebaut mit einem kleineren 1 1/2-geschossigen Gebäude
- Baubestand im Planungsgebiet: Schoygasse (von Osten nach Westen):
 - Liegenschaft Schoygasse 3: private Eigentümerin
Grundstücke Nr. 286/108 und .891; Gesamtfläche 599 m²; sehr schmales Grundstück; bebaut mit der östlichen Hälfte eines 1 1/2- bis 2-geschossigen Doppelhauses; Walmdachformen; Nebengebäude in der Tiefe des Bauplatzes
 - Liegenschaft Schoygasse 5: privater Eigentümer
Grundstücke Nr. 286/43 und .892; Gesamtfläche 596 m²; bebaut mit der westlichen Hälfte eines 1 1/2- bis 2-geschossigen Doppelhauses; Walmdachformen; zahlreiche Nebengebäude in der Tiefe des Bauplatzes
 - Liegenschaft Schoygasse 7: privater Eigentümer
Grundstück Nr. .893; Gesamtfläche 1.206 m²; bebaut mit einem 1 1/2-geschossigen Gebäude und einem weiteren, größeren, 1-geschossigen Gebäude mit Satteldach im Süden des Bauplatzes
 - Liegenschaft Schoygasse 9: private Eigentümer
Grundstücke Nr. 286/66 und .1078; Gesamtfläche 1.196 m²; bebaut mit einem 1 1/2-geschossigen Wohngebäude; Satteldach; Anbauten im Osten
 - Liegenschaft Schoygasse 11: privater Eigentümer
Grundstück Nr. .1775; Gesamtfläche 1.202 m²; bebaut mit einem 1 1/2-geschossigen Gebäude; Garagengebäude im Osten
 - Liegenschaft Schoygasse 13: private Eigentümer
Grundstücke Nr. 286/96 und .1077; Gesamtfläche 1.201 m²; bebaut mit einem 1 1/2-geschossigen Gebäude; Flugdach im Osten
 - Liegenschaft Schoygasse 15: privater Eigentümer
Grundstück Nr. 286/95; Gesamtfläche 1.207 m²; bebaut mit 1 1/2-geschossigen Gebäude; Gargenanbau im Norden

- Liegenschaft Schoygasse 17: privater Eigentümer
Grundstück Nr. 286/94; Gesamtfläche 1.247 m²; bebaut mit einem flächig angeordneten, 1-geschossigen Gebäude
- Baubestand am Bauplatz der Antragstellerin

Liegenschaft Schoygasse 7a; Grundstück Nr. .1968; Gesamtfläche 1.198 m²; bebaut mit einem 1 1/2-geschossig bis 2-geschossigen Wohngebäude mit Satteldach;
Nebengebäude in der Tiefe des Bauplatzes – alle Gebäude sollen abgebrochen werden
- Ausmaß der Grundstücke der Antragstellerin „Baufeld A“ (= Liegenschaft Schoygasse 7a):

Das Areal der Antragstellerin „Baufeld A“ besteht aus dem Grundstück .1968 der KG Webling mit einer Gesamtbruttofläche laut Grundbuch von 1.198 m².
- Umwelteinflüsse:

Immissionen sind durch den Straßenverkehr im Süden (= Grillweg) gegeben.
- Klimaanalyse:

Der großräumige Bereich wird in der Stadtklimaanalyse als „Gartenstadtgürtel im Südwesten, geringe Durchlüftung, Zunahme der Inversionsstärke und Nebelhäufigkeit“ beschrieben. Planerische Empfehlungen u.a.: Mittlere Blockbebauung, Vorrang Fernwärme gegenüber Gas
- Topographie

Das Planungsgebiet ist annähernd eben.
- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist in naher Entfernung an der Kärntner Straße und am Grillweg in mit infrastrukturellen Einrichtungen erschlossen. Unter anderem sind hier zwei Lebensmittelmärkte gegeben.
In mittlerer Entfernung befindet sich in der Kapellenstraße die Volksschule Graz-Neuhart.
In mittlerer Entfernung sind auch die Mittelschule und das Bundesgymnasium Klusemannstraße gegeben.

- Erschließung/Verkehr

Zufahrt:

Das Planungsgebiet liegt an vier Straßenzügen:

- Schoygasse im Norden
- Robert-Fuchs-Straße im Osten
- Grillweg im Süden
- Anton-Mell-Weg im Westen

Öffentlicher Verkehr:

Entlang der Kärntner Straße (weiter im Osten) verkehrt die städtische Buslinie 32 (Jakominiplatz – Seiersberg); Haltestelle: Wagner-Jauregg-Straße, mittlere Entfernung ca. 300 m.

Entlang des Grillweges verkehrt die städtischen Buslinie 65 (Puntigam – Grottenhofstraße – Reininghaus - Gösting); Haltestelle Wagner-Jauregg-Straße, mittlere Entfernung ca. 300 m, und Haltestelle Grillweg, mittlere Entfernung ca. 200 m.

Das Gebiet liegt in der ÖV Kategorie 1 (= innerstädtische Bedienqualität)

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich entlang aller umgebenden Straßen.

Die Oberflächenwässer sind jeweils am eigenen Grund (Versickerung, Retention) abzuleiten. Die Ausbildung von neuen Dächern (Flachdächer) als extensive Gründächer erleichtert die Entsorgung der Dachwässer.

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 den Liegenschaften 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

a. Bauplatz der Antragstellerin:

Das Areal der Antragstellerin umfasst das Grundstück .1968 der KG Webling mit einer Bruttobauplatzfläche von 1.198 m².

Im Bebauungsplan wird die Verteilung der Baumassen durch die Baugrenzlinien festgelegt.

Es zeigt sich am Bauplatz der Antragstellerin eine Ost-West gerichtete Bebauung nahe der Schoygasse im Norden. Die Bebauung wird als maximal 3-geschossig mit Flachdach festgelegt. Die Bebauung ist in offener Bebauung mit baugesetzlichen Abständen möglich. Etwaige offene Erschließungen schließt das Orts- und Straßenbild aus.

Es ist eine Tiefgarage herzustellen.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung gemäß der im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von insgesamt maximal 0,6.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Eine städtebauliche Analyse der Bebauung in dem Gebiet unter Bezug auf die Bauplatzgrößen und die Möglichkeiten, welche die Bebauungsdichte von maximal 0,6 zulässt, zeigt, dass 2-geschossige und niedrige 3-geschossige Gebäude für die zukünftige Entwicklung des Gebietes städtebaulich sinnvoll sind. Etwaige offene Erschließungen schließt das Orts- und Straßenbild aus.

Zu den § 2 (Bebauungsweise), § 3 (Baufeld, Bebauungsdichte), § 4 (Bebauungsgrad) und § 5 (Baugrenzlinien, Abstände):

Im weiteren Planungsgebiet werden die Baumassen in offener und einmal in gekuppelter Bebauung (bei den gekuppelten Bestandsgebäuden Schoygasse 3 und 5) entlang der Schoygasse und entlang des Anton-Mell-Weges festgelegt. Dies entspricht der Bebauungsstruktur des Gebietes.

Entlang des Grillweges kann die offene, gekuppelte oder geschlossene Bebauung festgelegt werden. Daher ist bei Einvernehmen der Eigentümer zwischen zwei Bauplätzen auch eine langgestreckte Bebauung zulässig. Damit könnte entlang des Grillweges ein Lärmschutz durch die Baukörperstellungen erreicht werden.

Generell können die Gebäude innerhalb der Baugrenzlinien und den zulässigen Höhen entwickelt werden. Eine Überschreitung der Bebauungsdichte ist jedoch nicht zulässig,

Alle Bauplätze haben Zufahrten direkt von den Straßen aus und es sind keine Servitutswege notwendig. Aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Straßenbildes ist es auch notwendig, dass die Neubebauungen entlang des Grillweges mindestens 2-geschossig ausgebildet werden.

Es ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang der Straßenzüge zu konzentrieren und die vorhandenen, innenliegenden Grünbereiche zu erhalten. Diese zusammenhängenden bauplatzübergreifenden Grünflächen werden von neuer Bebauung freigehalten. Die Baugrenzlinien entlang der Straßenzüge definieren klare Vorgartenzonen in der Breite von mindestens 5,0 m entlang der Schoygasse und mindestens 8,0 m entlang des Grillweges.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes oder Bauteils sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden. Zur Berechnung werden nur die oberirdischen Gebäude und Bauteile herangezogen. Die unterirdischen Bauteile (Tiefgaragen, Kellerräume, etc.) bleiben in der Berechnung unberücksichtigt.

Mit der Festlegung des Bebauungsgrades von 0,4 (je Bauplatz) und der Baugrenzlinie werden ausreichend Zwischenräume im Sinne einer guten Frei- und Grünflächen-gestaltung gesichert. Es werden zusammenhängende Freiräume erzeugt.

Die maximale Bebauungsdichte gemäß Flächenwidmungsplan ist einzuhalten.

Zum Grundstück Nr. .909 am Grillweg ist nur der Grenzabstand einzuhalten, da das dortig befindliche Trafogebäude städtebaulich nur von untergeordneter Bedeutung ist.

Zum § 6 (Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer):

Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen.

Als Höhenbezug gilt das angrenzende Straßenniveau bzw. - wenn vorhanden – das angrenzende Gehsteigniveau.

Als Dachform sind ausschließlich Sattel-, Walmdächer oder Flachdächer zulässig. Dächer sind bis zu einer Dachneigung von 40 Grad zulässig. Pultdächer sind nicht zulässig, da Pultdachfirste zumeist zu hoch in Erscheinung treten.

In Anbetracht der Gebäudehöhen ist bei 3-geschoßigen Gebäuden mit Flachdächern ein Penthouse-Geschoss ausgeschlossen. Dachflächen über 3-geschossigen Gebäudeteilen dürfen nicht als Dachterrassen genutzt werden; dies wird aus Ortsbildgründen und aufgrund der vorherrschenden Kleinteiligkeit der Grundstücke und der daraus resultierenden Nähe zu den Nachbargrundstücken festgelegt (Einsicht von oben).

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer zu begrünen.

Ziele dieser Festlegung sind - in Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungskonzept - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem erfolgt durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer.

Entlang des Grillweges wird bei den Gebäuden eine Mindesthöhe von 6,50 m festgelegt. Diese Festlegung dient dem Straßen- und Ortsbild, da gegenüberliegend eine 4-geschossige Bebauung gegeben ist, und daher eine etwaige nur 1-geschossige Bebauung städtebaulich einen zu großen Unterschied der Bebauung im Straßenbild ergeben würde.

Zum § 7 (Formale Gestaltung von Gebäuden):

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

Offene Erschließungen sind in diesem Sinne nicht zulässig. Zudem ist zu beachten, dass offene Erschließungen die Gebäude meist zusätzlich in ihrem Erscheinungsbild vergrößern. Dies ist in Anbetracht der Bebauungsdichte im Gebiet von 0,6 städtebaulich nicht erwünscht.

Zum Schutz der Privatsphäre der Nachbarn sind Balkone in der Höhe der Dachtraufe oder darüber ausgeschlossen. Desgleichen sind etwaige Dachterrassen über den 3-geschossigen Bauteilen nicht zulässig.

Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100). Der Hellbezugswert gibt für Zu- und Neubauten sowie für Fassadenneugestaltungen (z.B. thermische Sanierungen, Färbungen usw.).

Die Fassade ist ein gestalteter, oft repräsentativer Teil der sichtbaren Hülle eines Gebäudes. Der Hellbezugswert gilt für alle opake Fassadenbereiche/-materialien, wobei untergeordnete Bauteile abweichen dürfen. Belichtungsflächen (Fenster, Türen, ...) und verglaste Bereiche sind davon ausgenommen. Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen Fassadenbauteilen einzuhalten. Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien, ...) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

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 durch zu helle Farben oder Überhitzungen durch zu dunkle Farben hintangestellt werden.

Die Gebäude und Nebengebäude werden in ihrer Ausdehnung etwas eingeschränkt, damit eine bessere Einbindung der neuen Bebauung in das Gebiet erfolgen kann.

Zum § 10 (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.

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

Zum § 11 (Bestehende Gebäude außerhalb der Baugrenzlinien):

Letztendlich sind im Sinne des Bebauungsplanes bei bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der Baugrenzlinien Sanierungsmaßnahmen, jedoch keine Zubauten zulässig.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 8 der Verordnung)

a. Bauplatz der Antragstellerin:

Für die Bebauung ist die notwendige Kfz-Parkierung in einer Tiefgarage herzustellen. Die Zufahrt erfolgt im Norden des Bauplatzes von der Schoygasse aus.

Es ist laut Vorgaben der Abteilung für Verkehrsplanung je 65 bis 80 m² Wohnnutzfläche ein Pkw-Abstellplatz herzustellen. Maximal 2 Stellplätze (Besucher) können im Freien angeordnet werden.

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte oberirdische Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. 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.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Für die übrigen Bauplätze gilt: Es werden bei Neubebauungen aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Versiegelung der Bauplätze auf Bauplätzen mit einer Größe von über 800 m² Tiefgaragen gefordert – ausgenommen für Ein- bis

Zweifamilienhäuser. Dabei ist laut Vorgaben der Abteilung für Verkehrsplanung je 65 bis 80 m² Wohnnutzfläche ein Pkw-Abstellplatz herzustellen. Maximal 2 Stellplätze (Besucher) können im Freien angeordnet werden.

Die Tiefgaragen sind gemäß dem Baugesetz zu planen, wobei eingeschossige Tiefgaragen den städtebaulichen Intentionen entsprechen. Bezüglich der Zufahrten ist in den Bauverfahren das Einverständnis des Straßenerhalters einzuholen.

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte oberirdische Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. 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.

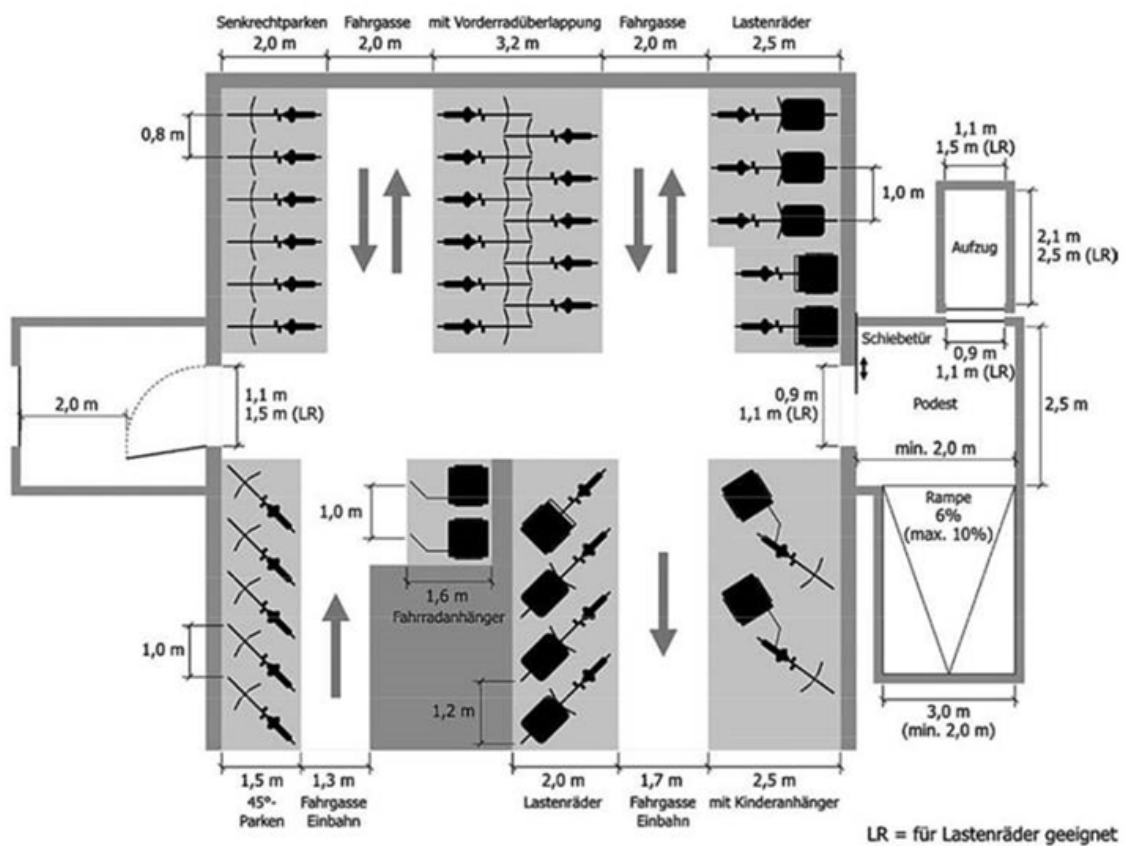


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zugänge bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S.81

Entlang des Anton-Mell-Weges wird die Straße verbreitert und die zukünftige Straßenfluchtlinie wird mit 2,00 m Abstand zur jetzigen Grundgrenze festgelegt. In den nachfolgenden Bauverfahren sind dort die jeweiligen Flächen abzutreten. Dies folgt den Vorgaben der Abteilung für Verkehrsplanung, welche einen Gehsteig und eine Verbreiterung des Radweges in diesem Bereich vorsieht.

Entlang des Grillweges sind bei Neubebauungen auf den einzelnen Bauplätzen die vorhandenen Gehsteige auf eine Breite von 2,00 m zu verbreitern. In den nachfolgenden Bauverfahren sind jene Flächen der Bauplätze, die für eine Verbreiterung der Gehsteige erforderlich sind abzutreten. Dies folgt den Vorgaben der Abteilung für Verkehrsplanung, welche hier Gehsteige mit der in Graz gültigen Regelbreite von 2,00 m vorsieht. Im Zuge der nachfolgenden Baubewilligungsverfahren müssen privatwirtschaftliche Verträge zwischen den Grundstückseigenümer:innen und der Stadt abgeschlossen werden.

Oberflächenwässer von bestehenden Verkehrsflächen, die derzeit über die Flächen des Planungsgebietes 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 den innerhalb des Grundstückes liegenden Verkehrsflächen sind anfallende Oberflächenwässer auf eigenem Grund zu versickern.

Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind PKW-Abstellplätze im Freien nur in einem untergeordneten Ausmaß zulässig. Pkw-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG (siehe dazu § 9 der Verordnung)

a. Bauplatz der Antragstellerin:

Der Freibereich wird für Grünflächen, Kinderspielflächen und Privatgärten genutzt. Mindestens 3 Stück Baumpflanzungen mit Laubbäumen sind zu tätigen.

Für Bestandsbäume gilt das Schutzgebot gemäß der Grazer Baumschutzverordnung.

Die Flachdächer bei der neuen Bebauung sind zumindest extensiv zu begrünen. Es erfolgt dadurch eine Verbesserung der Regenwasser-Retention und des Mikroklimas.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Die Festlegungen im Bebauungsplan und die Vorgaben für eine Tiefgaragen-Parkierung sichern die von Bebauung frei zu haltenden Flächen ab. Zudem sichern sie auch vielfach

Bestandsbäume ab bzw. ermöglichen sie die Pflanzung von Bäumen im Innenbereich und in den Vorgartenzonen.

Somit können diese Freibereiche als Grün- und Gartenflächen, Spielplatzflächen und Vorgärten ausgebildet bzw. erhalten bleiben. Eine offene Pkw-Parkierung ist gemäß dem Räumlichen Leitbild der Stadt Graz nur im untergeordneten Ausmaß zulässig.

Etwaige Flachdächer und Dächer bis 10 Grad Dachneigung sind bei der neuen Bebauung zumindest extensiv zu begrünen. Es erfolgt dadurch eine Verbesserung der Regenwasser-Retention und des Mikroklimas.

Diverse Baumpflanzungen mit Laubbäumen sind zu tätigen. So sollen u.a. im Laufe der Zeit einzeilige Alleen entlang der Schoygasse und entlang des Grillweges entstehen. Auch entlang des Anton-Mell-Weges ist eine durchgehende Baumreihe anzuordnen. Desgleichen ist entlang der Straßenfluchtlinie des Grillweges eine Heckenpflanzung mit mindestens 1,50 m Breite anzuordnen – ausgenommen Zufahrten und Zugänge. Es entsteht durch die Begrünungsmaßnahmen eine „Eingrünung der Bebauung“, wie eine solche für Wohngebiete erwünscht und vielfach gegeben ist.

Für Bestandsbäume gilt das Schutzgebot gemäß der Grazer Baumschutzverordnung.

Zu § 9 Abs 3 Versiegelungsgrad:

Der Versiegelungsgrad stellt das Verhältnis der Summe der bodenversiegelten Flächen zur Bauplatzfläche dar.

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

Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient neben grünräumlicher Aspekte dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, der Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und der Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer klein-klimatischer 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 § 9 Abs 15 (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, Art und Umfang der Dachbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan

7. ALLGEMEINES

- Der 16.33.0 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 Stadtplanes von Graz.
- Der Plan ist als färbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Nach der erfolgten Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes werden die innerhalb der Anhörungsfrist eingegangenen Einwendungen bearbeitet. Der Bebauungsplan wird gemeinsam mit den Einwendungsbehandlungen dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden.

Ab der nachfolgenden Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

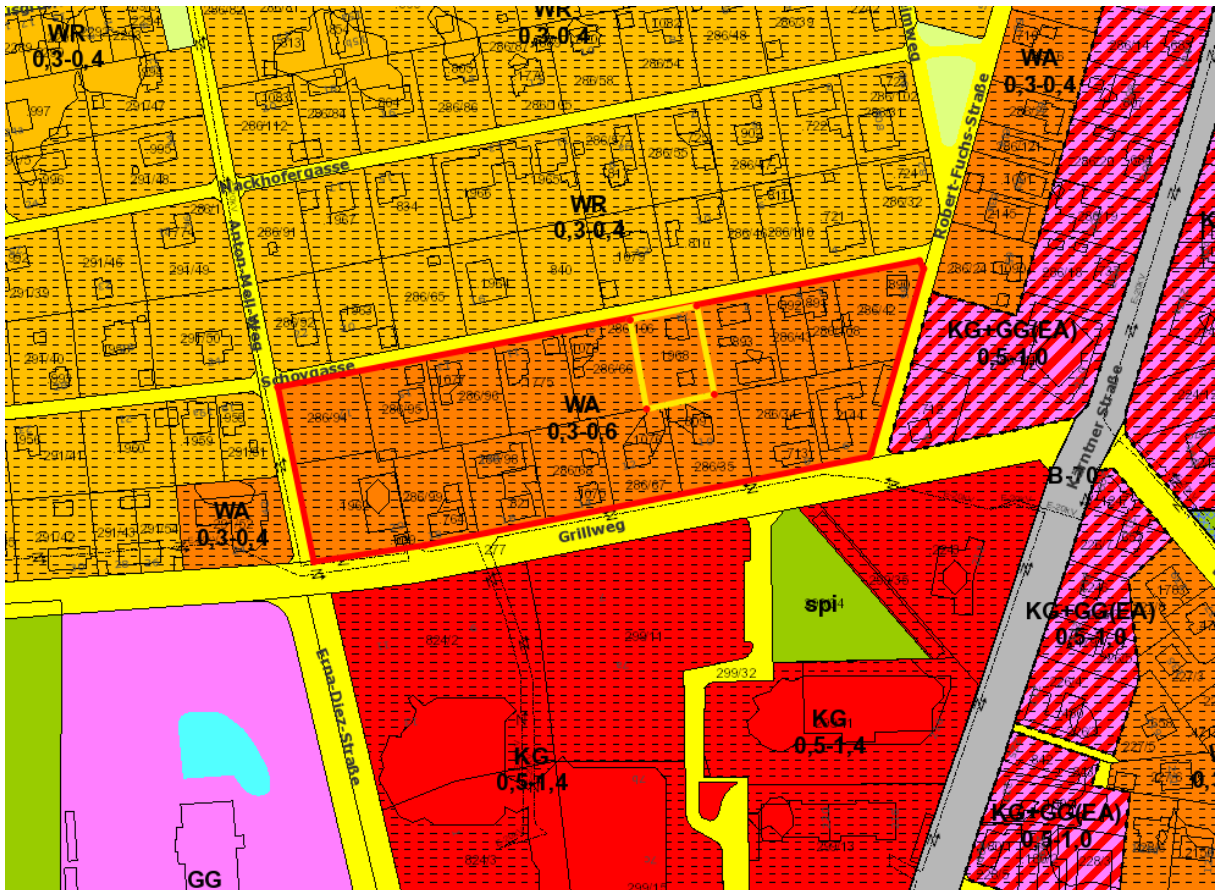
iV DI Michael Mayer
(elektronisch unterschrieben)

Beilagen:

- Luftbild
- Ausschnitt Flächenwidmungsplan
- 2 Schrägluftbilder



- Luftbild: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrahmung bezeichnet das gesamte Planungsgebiet, die gelbe Umrahmung das Areal der Antragstellerin.



- Ausschnitt 4.0 Flächenwidmungsplan. Die rote Umrahmung bezeichnet das gesamte Planungsgebiet, die gelbe Umrahmung das Areal der Antragstellerin.



Foto: Schrägluftbild von Süden aus (Quelle: Google Maps). Der gelbe Pfeil zeigt auf den Bauplatz der Antragstellerin.

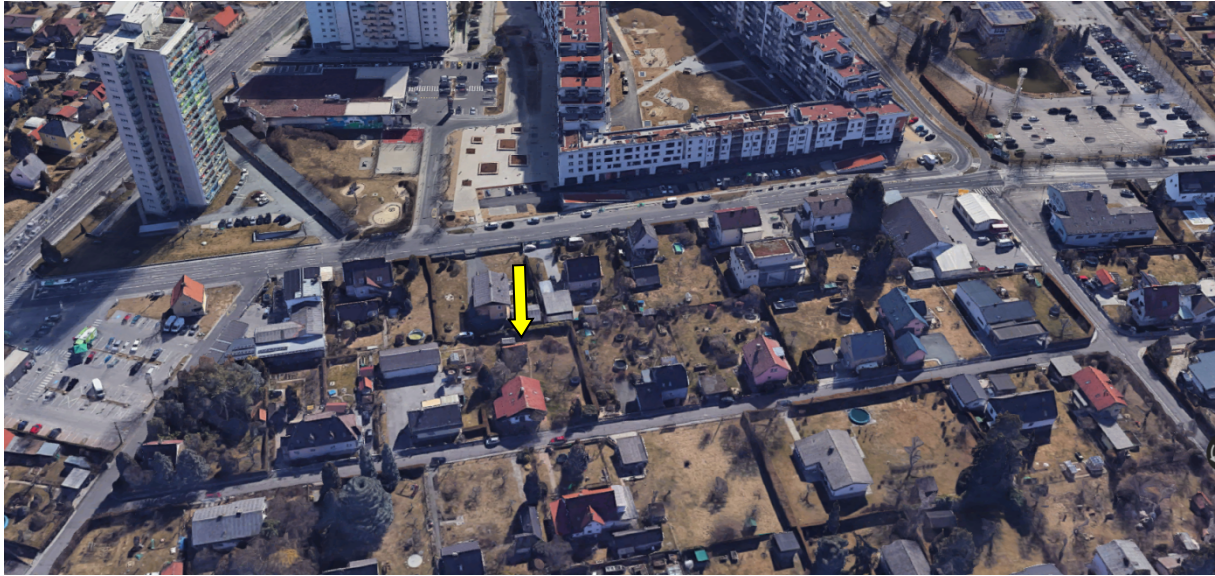


Foto: Schrägluftbild von Norden aus (Quelle: Google Maps). Der gelbe Pfeil zeigt auf den Bauplatz der Antragstellerin.