

GR Doreci

Graz, 25. Mai 2023

Bericht an den Gemeinderat

GZ.: A 14-070646/2021/0017

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

XVI. Bez., KG Webling

Beschluss

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

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

Ausgangslage

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.

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.

Einwendungen

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

Einwendung 1: (OZ-0010)

„Grundsätzlich haben Sie einen sehr guten Entwurf erstellt, der sehr viele Aspekte berücksichtigt.

Hier meine Hinweise zu Ihrem vorliegenden Bebauungsplanentwurf:

- keine dreigeschossigen Gebäude
- Gebäude mit größerer "Masse" vorschreiben, damit Isolierstärken deutlich reduziert werden und die Gebäude "natürlich" kühl/warm bleiben
- allgemein Oberflächenentwässerung verbessern und Versiegelungsanteil deutlich reduzieren, Ziel nahezu 100% Versickerung auf eigenem Grundstück
- Verkehrsflächen etc. dürfen nicht zu 100% versiegelt sein, sondern müssen offenporig/begrünt etc. (Schotterrasen o.Ä.) damit die Versickerung/Retention auf dem Grundstück erfolgt
- die "Speichertemperatur" der Neubauten und damit die Abstrahlung muss reduziert werden - teilweise begrünte Fassaden und Dächer
- Dächer sollten generell zu einem Mindestanteil begrünt sein, nicht nur Flachdächer
- PV-Anlagen sollten vorgeschrieben werden

Ihre Ansätze und Richtlinien und die oben erwähnten Punkte sollten als Grundsätze in allen Gebieten der Stadt, zusätzlich zum Ausbau von eigenen Radtrassen und weiteren Straßenbahnlinien (Südringverbindung, Außenstadtring), für die weitere Stadtentwicklung gelten.“

Einwendungsbehandlung:

Geschossigkeit/Versiegelungsanteil

In der Einwendung ergibt sich ein Widerspruch, einerseits wird gefordert, dass der Bebauungsplan keine dreigeschossige Bebauung ermöglichen soll, andererseits wird gefordert, dass der Versiegelungsanteil reduziert werden soll.

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zur erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Oberflächenentwässerung

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.

Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan selbst sind keine Verkehrsflächen festgelegt. Durch die Festlegungen des Versiegelungsgrades im § 9 (3) mit 40 % ist klar geregelt, welches Verhältnis oberirdisch bebauter Fläche, der überbauten und der befestigten Fläche in Bezug auf die Bauplatzgröße maximal möglich ist. Im

Erläuterungsbericht ist zusätzlich noch angeführt, welche Bezugswerte für die unterschiedlichen Materialien und Ausführungen festgelegt sind.

Dächer

Prinzipiell können technisch alle Dachformen begrünt werden, jedoch wurde nach genauer technischer, klimatologischer Prüfung und wirtschaftlichen Abwägungen, entschieden, dass eine extensive Dachbegrünung bei Flach- und Flachgeneigten Dächern bis 10 ° den größten Wirkungsbereich hat.

PV- Anlage

Bebauungspläne haben eine sehr lange Gültigkeit, und können nur geändert werden, wenn sich raumordnungsrechtliche Grundlagen verändern.

Aus diesem Grund werden in Bebauungsplänen keine Energiegewinnungsformen zwingend vorgeschrieben, weil niemand abschätzen kann wie sich solche Technologien weiter entwickeln. Im Bebauungsplan werden solche Technikanlagen und Technologien nicht verboten, somit obliegt es dem Eigentümer, welche Technologie umgesetzt wird und ermöglicht es auch andere Gesetzesmaterien Vorschriften im Zuge der Baumsetzung zu machen.

Einwendung 2: (OZ-0011)

„Der Bebauungsplan schneidet sowohl die Garage (Altbestand) als auch das Wohnhaus (Altbestand) in zwei Hälften. Dadurch ist meine Handlungsfreiheit bezüglich eines langfristig gesehenen Zubaus/Umbaus massiv eingeschränkt. Ich wäre somit am eigenen Grundstück eingesperrt. Durch diesen Bebauungsplan ist auch eine starke Wertminderung der Liegenschaft gegeben. Vor allem im Garagenbereich wäre hier ein Zubau praktisch unmöglich da die Bebauungsgrenze zu einem Drittel in die Garage hineinragt. Auf der Rasenfläche gegenüber der Garage ist keine Gebäudeerrichtung möglich, da sich hier Wasserleitung und Abwasserkanal befinden. Ebenso befindet sich im Erdreich der Flächenkollektor der Wärmepumpe.

Geräteschuppen:

Der Geräteschuppen (Altbestand) befindet sich in der südöstlichen Ecke des Grundstückes und hat eine Fläche von ca. 37qm. Er wird nach wie vor genutzt, ist jedoch aufgrund seines Alters, auch trotz einiger Instandhaltungsmaßnahmen, baufällig und müsste eigentlich von Grund auf erneuert werden. Hier besteht kurzfristiger Handlungsbedarf, es wurden auch bereits Angebote eingeholt. Eine Sanierung oder ein Umbau etappenweise ist nicht nur unwirtschaftlich, sondern auch aus Kostengründen unsinnig, ebenso müssten die Gerätschaften jedes Mal ausgelagert und in Mietlager verbracht werden. Ich beantrage daher die Baugrenze im Bereich der Garage Richtung Schoygasse bis zum Garagenende zurückzunehmen, ebenso die Baugrenze im Süden bis an die Begrenzung der Tiefgarage zu verlegen. Betreffend Geräteschuppen beantrage ich die Möglichkeit zur Neuerrichtung bis zur Größe von 40qm, um diesen Raumbedarf weiter nutzen zu können. Auch aus Kostengründen wäre dies sinnvoll.“

Einwendungsbehandlung:

Ein Bebauungsplan ist ein raumordnungsrechtliches Instrument in der Steiermark, er enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines bestimmten Gebietes. Als Charakteristik für dieses Gebiet wurden einerseits die begrüneten Vorgartenzonen und die begrüneten Gartenbereiche erkannt und im Zuge der Festlegungen der Baugrenzen für Haupt- und Nebengebäude wurden diese Qualitäten auch langfristig abgesichert. Auf bestehenden, bewilligte Gebäude oder Gebäudeteile hat der Bebauungsplan keine Auswirkungen, jedoch müssen die zukünftigen Entwicklungen im Gebiet die Vorgaben einhalten.

Bezüglich der Garage wird festgehalten, dass neue Garagengebäude nicht mehr so nahe an einer Gemeindestraße, in ihrem Fall an der Schoygasse, genehmigungsfähig wären.

Anbei ein Link zu einem Merkblatt des Straßenamtes, dass bei der Errichtung einer Garage/Carport einen Abstand von Gemeindestraßen von 5,00 m vorschreibt. Rechtsgrundlage ist dazu §24 Steiermärkische Landesstraßengesetz.

https://www.graz.at/cms/dokumente/10023255_7749726/bb1c954c/Grundst%C3%BCckszufahrt_Merkblatt.pdf

Die Analyse des Planungsgebiet, 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.

Einwendung 3: (OZ-0012)

- „Renaturierung der kommenden EU-Vorgaben werden bei diesen Planungen NICHT berücksichtigt. Versiegelungsgrad erhöht sich.
 - Nach Beendigung der Gesamtverbauung müssen mindestens 43 Bäume nachgepflanzt werden bzw. gehört auch in Unterlagen reingeschrieben.
 - Versiegelungsverhältnis, in Bezug auf Gesamtfläche, abzüglich gegebener Gehsteigfläche, ist NICHT angeführt.
- Schoygasse:
- Zu wenige Tiefgaragenplätze bei Vorschreibung, wird in Nachbargassen dann alles verparkt?
 - Wie erwähnt, Gefahr Verparkung Schoygasse
 - Baulichteinsatzfahrzeuge keinen Platz in der dann sehr engen Schoygasse?
 - Kein Gehweg in Schoygasse.

Grillweg:

Ein Plus ist Verbreiterung des Gehweges wo bleibt Radweg?“

Einwendungsbehandlung:

Renaturierung

Zukünftige/Kommende EU-Vorgaben kann ein Bebauungsplan aktuell nicht einhalten.

Baumpflanzungen

Im gesamten Stadtgebiet von Graz gilt die Grazer Baumschutzverordnung.

Es ist daher aufgrund der stufenweisen aufgebauten Rechtsordnung, nicht notwendig, diese in der Bebauungsplanverordnung noch einmal zu verordnen. Im Planwerk sind daher nur die verpflichtenden zusätzlichen Neupflanzungen eingetragen.

Versiegelungsverhältnis

Durch die Festlegungen des Versiegelungsgrades im § 9 (3) mit 40 % ist klar geregelt, welches Verhältnis oberirdisch bebauter Fläche, der überbauten und der befestigten Fläche in Bezug auf die Bauplatzgröße maximal möglich ist. Im Erläuterungsbericht ist zusätzlich noch angeführt, welche Bezugswerte für die unterschiedlichen Materialien und Ausführungen festgelegt sind.

Tiefgaragenplätze

Im Bebauungsplan besteht die Möglichkeit die PKW-Stellplätze zu regeln.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein Stellplatzschlüssel für die Wohnnutzung festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden.

Einsatzfahrzeuge

Die Breite der Schoygasse bleibt unverändert, es kommt zu keiner Verschmälerung, Einsatzfahrzeuge können weiterhin zufahren.

Gehweg Schoygasse

Wie viele andere Straßen in diesem Gebiet hat die Schoygasse auch weiterhin keinen Gehweg. Am Grillweg wird der Gehweg verbreitert, ebenso soll am Anton-Mell-Weg ein gemischter Geh- und Radweg errichtet werden. Deshalb ist in diesem Bereich eine 2m breite Verbreiterung der Verkehrsfläche vorgesehen.

Grillweg

Im Grillweg ist kein extra Radweg vorgesehen. Die Radfahrer:in fährt im Mischverkehr mit.

Einwendung 4: (OZ-0013)

„Punkt 4b, langfristige Intention, die Baumassen entlang der Straßen zu konzentrieren.

In diesem Punkt verliere ich als einzige Liegenschaft die wertvollste Fläche vor meinem bestehenden Objekt, die Baugrenzlinie ist im Vergleich zu den anderen Grundstücken der Schoygasse und des Grillwegs direkt an meiner Objektkante gezogen.

Die Errichtung eines 36m² großen Gewächshauses mit intensiver Dachbegrünung und 6 freien Bienenständen ist somit nicht mehr möglich und stellt eine massive Beeinträchtigung meiner nutzbaren Grünfläche und der Möglichkeit der Selbstversorgung im Vergleich zu den anderen Grundstücken innerhalb des geplanten Verbauplanes dar. Das bestehende Objekt wurde im Zuge der Bauverhandlungen mit den vorgeschriebenen Abständen an die Liegenschaft 286/95 gebaut.

Zukunftsweisender Gedanke ist und war schon bei den Planungen die Nutzung der Grünfläche als Garten, mit dem Erhalt der bestehenden Hecke entlang des Anton-Mell-Wegs sowie dem Bau des bereits angeführten Gewächshauses.

Definition Zubau / Gartenhütte / Gartenhaus

In Ihrem Vortrag zu dem vorliegenden Bebauungsplan kam eine maximale Größe eines Gartenhauses von 16m² zur Sprache. Nach den mir vorliegenden Informationen ist eine Meldepflicht, aber kein Genehmigungsverfahren bis 40m² laut Steirischem Baugesetz §21, 1.2.g)&h) notwendig.

Die angeführte Baugrenzlinie für das Grundstück 286/94 gehört hierzu neu überdacht und um mindestens 8 Meter Richtung Westen zum Anton-Mell-Weg verlegt.

Die Baugrenzlinie und die Begrenzung der Tiefgarage bilden eine gemeinsame Linie. Hierzu bedarf es noch einer Klarstellung, warum dies so ausgeführt wird. Aus Ihrer beigelegten Beschreibung ist auch nicht ersichtlich, aus welcher Begründung die Baugrenzlinien der Grundstücke 286/94 und 1962 durchgezogen ausgeführt sind und keine Trennung mit Bemaßung der beiden Grundstücke erfolgt.

Beide Grundstücke stehen in getrennten Besitzverhältnissen. (Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Baugrenzlinie im Bereich Robert Fuchs Straße bis auf 5 Meter der Grundgrenze gezogen?)

Die eingezeichnete Baugrenzlinie würde für mich und meine Liegenschaft und dem darauf 2016 erbauten CO2 klimaneutralen Einfamilienhaus eine beträchtliche finanzielle Abwertung ergeben.

Mein aktueller Objektwert liegt weit über einer von Bauträgern zu bezahlenden Kaufsumme und so stelle ich an Sie die Frage, mit welcher Begründung meine Liegenschaft mit Haus in diesen Bebauungsplan einbezogen wird.

Einwendung

Punkt 5b Ablöse von Grundstücksfläche.

Durch die angedachte Grundstücksablöse im Verfahrensfall entstehen mir als Grundstückseigentümer enorme und für die Zukunft nicht abschätzbare Kosten. Die aktuellen Wiederherstellungskosten, belaufen sich nach vorliegenden Angeboten auf € 54.000,00 für den neuen Zaun und € 16200,00 für die Hecke mit Baumbepflanzung.

Diese enormen Kosten können von mir nicht getragen werden.

Einwendung

Geh- und -Radweg

Ausgehend von der Verkehrsinsel Grillweg mit Fußgängerübergang und fehlendem Radfahrübergang (!) ist festzustellen, dass der Rad- und Gehweg im Anton-Mell-Weg an der falschen Straßenseite ausgeführt ist und an die westliche Seite des Anton-Mell-Weges angelegt gehört! Die Fluchtlinie des von dem Erna-Dietz-Weg kommenden bestehenden Geh- und Radweges ist an der westlichen Seite ausgeführt. Der Anton-Mell-Weg verfügt als Einbahn über genügend Breite für die neue Anlage des Geh- und Radweges ohne Grundstücksabtretung. Durch eine neue westseitige Anlage im Anton Mell Weg inkl.!. einer entsprechenden Ampelanlage Kreuzung Grillweg - Anton Mell Weg und der Beschränkung der Geschwindigkeit auf 30 km/h im Bereich Grillweg Hausnummer 16- 32 könnte für die Verkehrssicherheit ein enorm positiver Effekt erzielt werden. Ökonomisch (Sicherheit) und wirtschaftlich die sinnvollste Lösung.“

Einwendungsbehandlung:

Baumassensituierung

Ein Bebauungsplan ist ein raumordnungsrechtliches Instrument in der Steiermark, er enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines bestimmten Gebietes. Als 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. Auf bestehenden, bewilligte Gebäude oder Gebäudeteile hat der Bebauungsplan keine Auswirkungen, jedoch müssen die zukünftigen Entwicklungen im Gebiet die Vorgaben einhalten.

Jedes Grundstück Bereich hat, Bereiche die bebaut werden dürfen und Freiflächen, die nicht bebaut werden dürfen, unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung wurde auch diese Festlegung auf ihr Grundstück übertragen.

Zubau Gartenhütte/ Verteilung der Baugrenzlinien

Die Analyse des Planungsgebiet, 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.

Ein Bebauungsplan gibt zusätzliche Bauvorschriften zu für ein Gebiet vor, diese sind oft detaillierter als die Vorschriften des Baugesetzes.

Ihr Grundstück hat wie alle Grundstücke eine nichtbebaubare Vorgartenzone, einen 15m tiefen Bereich, wo zukünftige Baumassen angeordnet werden könne und einen Gartenbereich, in dem keine baulichen Maßnahmen getroffen werden dürfen.

Eine Ungleichbehandlung ist nicht ablesbar.

Regulierungslinie

Die neue Regulierungslinie gilt bei zukünftigen Bauvorhaben. Die bestehende Zaunanlage bzw. Hecke ist nicht von dieser Regelung nicht betroffen. Sanierungsmaßnahmen und Instandhaltungsarbeiten sind weiterhin möglich, nur im Falle einer gänzlichen Erneuerung muss die neue Straßenfluchtlinie eingehalten werden.

Geh- und Radweg

In einem Bebauungsplanverfahren nach dem steiermärkischen Baugesetz muss die Flächenvorsorge für die Verkehrsinfrastruktur festgelegt werden. Gemeinsam mit der Verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt Graz wurde in diesem Bereich die Fortführung eines gemischten Geh- und Radweges vorgesehen und ein Flächenbedarf von 2,00 m an dem Anton-Mell-Weges vorgeschrieben. Der bestehende Grundstückstreifen ist zu schmal und entspricht nicht dem Stand der Technik.

Genauere Wegeführungen, Einbahnregelungen bzw. Ampelanlagen können in einem Bebauungsplanverfahren nach dem steiermärkischen Raumordnungsgesetz nicht abgehandelt oder verordnet werden.

Einwendung 5: (OZ-0014)

„Bebauungsplan, Baugrenzlinie, Tiefgarage

Der vorliegende Bebauungsplan hat die aktuellen Projektplanungen für meine gewerblich genutzte Liegenschaft mit Eingang ihres Schriftstückes vom 14.12.2022 zum Stoppen gebracht. Ich bin aktuell in der Projektplanung eines drei geschossigen Bürogebäudes zur Schaffung von 30-40 Arbeitsplätzen inkl. Tiefgaragen. Die durch Ihren Bebauungsplan gezogene Baugrenzlinie macht meine Projektierung unmöglich.

Für mich nicht ersichtlich ist die aktuelle Tatsache, eine Gewerbeimmobilie in einen Bebauungsplan für WA einzubinden. Als Vermieterin von Gewerbeimmobilien stellt sich hierzu die Frage, aus welcher Begründung heraus der Bebauungsplan die Liegenschaft 1962 mit einbezieht. Die Liegenschaft 1962 wird seit den 1960er Jahren gewerblich genutzt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan sehe ich eine massive Wertminderung meiner Liegenschaft.

Die unter Punkt 4b Ihrer Beschreibung angeführte Intention macht es für die EZ 1962 nicht möglich ein neues Objekt an den Straßenzug zu stellen.

Die angeführte Baugrenzlinie wird für mich unverständlicherweise in Einem mit der Liegenschaft 286/94 gezogen und eine Trennung zwischen privatem Wohnhaus und gewerblicher Nutzung findet nicht statt, wie bei der Liegenschaft 2144 zu 286/44.

Einwendung Baugrenzlinie:

Mit welcher Begründung wird die Baugrenzlinie nicht bis auf 5 Meter an den Anton-Mell-Weg geführt, diese Anpassung wird mit großer Bitte von mir angestrebt. Warum findet keine Trennung der Baugrenzlinie zu 286/94 statt, und warum sind hier keine Grenzabstände eingezeichnet, den aktuellen vorliegenden Plan kann ich so nicht akzeptieren.

Einwendung Tiefgarage:

Die Grenzlinie der Tiefgarage bildet eine Linie mit der Baugrenzlinie. Bei allen anderen Grundstücken wird die Grenzlinie der Tiefgarage in das Grundstück nach hinten versetzt und ermöglicht eine größere Ausdehnungsfläche der vorgeschriebenen Garagen.

Grünstreifen:

Ich begrüße Ihr Vorhaben zur intensiven Begrünung der Flächen in den dahinterliegenden Grundstücksflächen.

Einwendung Grünstreifen, Grünfläche:

a)

Ihre geplante Maßnahme erfolgt an den wirtschaftlich wertvollsten Zufahrtsflächen meines Eckgrundstückes. Diese Platzierung der eingezeichneten Grünfläche kann ich aus wirtschaftlicher Sicht nur ablehnen, eine geordnete Zufahrt auf mein Gewerbegrundstück ist so nicht möglich, zu diesem Punkt bedarf es einer Änderung (siehe Einwendung Baugrenzlinie).

b)

Der von Ihnen angeführte Grünstreifen mit Hecken und Bäumen durchschneidet meine genehmigte Einfahrt Grillweg 20 und die Einfahrt am Anton-Mell-Weg. Da die Einsichtnahme in den Kreuzungsbereich Anton Mell Weg - Grillweg nur erschwert möglich ist, wurde von mir eine Thujahecke in der Linie Anton-Mell-Weg Kreuzung Grillweg als freiwilliger Beitrag zur Verkehrssicherheit 2018 entfernt. Eine neuerliche Bepflanzung in diesem Bereich wird den Kreuzungsbereich noch gefährlicher machen. Bis zur Inbetriebnahme der Verkehrsinsel und der Öffnung des Erna-Dietz-Weges gab es in diesem Bereich keine Unfälle! Aktuell sind es nun bereits 5 schwere Verkehrsunfälle!

Ablöse

Meine Liegenschaft 1962 ist die einzige in Ihrem geplanten Bebauungsplan, die zukünftig durch zwei gewünschte Ablösevorschriften betroffen ist und mir einen nicht abschätzbaren finanziellen Schaden zufügt. Es ist hier auch nicht möglich, den Vorteil einer Ausgleichsfläche in Anspruch zu nehmen. Bei einer Planeinreichung und den folgenden Verfahren schreiben Sie, wird die Ablöse für eine Verbreiterung des Rad- und Gehweges am Anton-Mell-Weg, wie auch am Grillweg ausgelöst.

Einwendung Ablöse

Bitte definieren Sie genau, was Sie unter einer Ablöse verstehen und wie diese erfolgen soll, beziehungsweise, ab welcher baulichen Größenordnung und ab welchem Ansuchen ein solches Verfahren ausgelöst wird: Bsp: bei Benützungänderung (Gewerblich) der aktuellen Liegenschaft, bei kleinen, technisch notwendigen Zubaumaßnahmen mit Kommissionierung, in Bezug auf Punkt 5b angewendet werden soll.

Anmerkung Ablöse

Nach den Kostenschätzungen meiner beauftragten Gewerke würde eine Neuherstellung der Zäune Grillweg und Anton-Mell-Weg einschließlich der Zufahrtstoranlagen mit einer Gesamtsumme von € 84.000,00 beziffern.

Diese enormen Wiederherstellungskosten inkl. den errechneten Mehrkostenschätzungen der nächsten 5 Jahre stehen in keiner verträglichen Wirtschaftlichkeit für mich. In diesem Punkt bin ich der einzigen Grundstücksbesitzerin, die mit der größten Benachteiligung aus Ihrem beabsichtigten Bebauungsplan hervorgeht!

Geh- und Radweg

Einwendung Geh - und Radfahrweg:

Die neue geplante Situierung des Rad - und Gehweges ist an der falschen Straßenseite und könnte an meiner Liegenschaft im Anton-Mell-Weg auf maximal 27 Metern, und am Grillweg (Gehweg) mit nur 25 Meter ausgeführt werden. Meine beiden genehmigten Zufahrten berücksichtigt.

Der Radweg von Erna Dietz kommend verläuft an der westlichen Seite. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist eine gerade Linie an der westlichen Straßenseite Anton-Mell-Weg zu befürworten. Der unzureichende Verkehrsspiegel, ein nicht vorhandener Radfahrübergang mit Ampelanlage, die nicht vorhandene Geschwindigkeitsbegrenzung in diesem Straßenbereich und der nach wie vor geöffnete Erna-Dietz-Weg stellen im Kreuzungsbereich Grillweg - Anton Mell Weg ein erhebliches Sicherheitsrisiko für Fußgänger und Radfahrer dar. In Ihrem Vortrag haben Sie angemerkt, das Straßenbauamt möchte den Radwegübergang Erna Dietz kommend nach rechts, Richtung Osten, ziehen.

Für mein Verständnis bedeutet dies den Bau eines zweiten Straßenübergangs für Radfahrer, zusätzlich zu dem Fußgängerstreifen in der Verkehrsinsel im Bereich Grillweg 24!

Westlich vom Erna Dietz Weg kommend, müsste aus verkehrs(-sicherheits-)technischer, wirtschaftlicher und ökologischer Betrachtung, der Radfahrweg durchgehend an der westlichen Straßenseite des Anton-Mell-Wegs verlaufen. Eine Grundstücksablöse ist hier nicht von Nöten und der Anschluss an die nördlich gelegene Pirchäckerstraße könnte schon 2023-2024 umgesetzt werden.

In diesem Punkt steckt auch das größte Kosteneinsparungspotential für die Stadt Graz aber auch für die Grundeigentümer.“

Einwendungsbehandlung:

Bebauungsplan/Baugrenzlinien/Tiefgaragenlinien

Die gegenständliche Liegenschaft ist seit dem ersten Flächenwidmungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die maximale Bebauungsdichte ist seit jeher 0,6, lediglich die Mindestdichte hat sich seit dem ersten Flächenwidmungsplan von 0,1 auf 0,3 erhöht.

Aktuell handelt es sich um ein gewerblich genutztes Grundstück mit einer 100%igen Versiegelung. 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. Auf bestehenden, bewilligte Gebäude oder Gebäudeteile hat der Bebauungsplan keine Auswirkungen, jedoch müssen die zukünftigen Entwicklungen im Gebiet die Vorgaben einhalten.

Die Baugrenzl原因en sind im gesamten Gebiet über alle Grundstücke gezogen worden, ohne auf aktuelle Grundstücksgrenzen und deren mögliche Grenz- und Gebäudeabstände einzugehen. Zusätzlich zum Planwerk gibt es die Verordnung, die im § 2 die zulässigen Bauweisen regelt. Ein Bebauungsplan ist immerwährend und Grundstücksgrenze bzw. Grundstückszuschnitte können sich ändern, der Bebauungsplan lässt diese Flexibilität zu.

Bezüglich der Tiefgaragenausdehnung ist festzuhalten, dass jedes Grundstück Bereich hat, wo eine Tiefgarage sein dar, aber ebenso Freiflächen vorhanden sind, die nicht unterbaut werden dürfen, unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung wurde auch diese Festlegung auf ihr Grundstück übertragen.

Regulierungslinie

Die neue Regulierungslinie gilt bei zukünftigen Bauvorhaben. Die bestehende Zaunanlage bzw. Hecke ist nicht von dieser Regelung nicht betroffen. Sanierungsmaßnahmen und Instandhaltungsarbeiten sind weiterhin möglich, nur im Falle einer gänzlichen Erneuerung muss die neue Straßenfluchtlinie eingehalten werden.

Geh- und Radweg

In einem Bebauungsplanverfahren nach dem steiermärkischen Baugesetz muss die Flächenvorsorge für die Verkehrsinfrastruktur festgelegt werden. Gemeinsam mit der Verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt Graz wurde in diesem Bereich die Fortführung eines gemischten Geh- und Radweges vorgesehen und ein Flächenbedarf von 2,00 m an dem Anton-Mell-Weges vorgeschrieben. Der bestehende Grundstückstreifen ist zu schmal und entspricht nicht dem Stand der Technik.

Genauere Wegeführungen, Einbahnregelungen bzw. Ampelanlagen können in einem Bebauungsplanverfahren nach dem steiermärkischen Raumordnungsgesetz nicht abgehandelt oder verordnet werden.

Einwendung 6: (OZ-0015)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung
Referat Bau- u. Raumordnung**

„Zu dem dem ggst. Verfahren zu Grunde liegenden Entwurf des Bebauungsplanes (BPLs) bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwendungen bzw. Mängel:

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

- Gemäß den Vorgaben des § 41 (1) Z2 StROG idF LGBl. 45/2022 ist als Mindestinhalt eines BPLs ua. auch der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung (mit Verweis auf die Begriffsbestimmung des Stmk. BauG) festzulegen.

In § 4 Z18a Stmk. BauG ist die Bodenversiegelung wie folgt 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.“ Grundsätzlich sind daher die Bestimmungen der §§ 9 (2) u. (3) der Entwurfsunterlagen zum Versiegelungsgrad zu adaptieren, um die oa. Vorgabe des StROG hinreichend umzusetzen.

- Zur geplanten Festlegung des § 5 (4) des BPLs wird auf die Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG hingewiesen.

- Derzeit werden bei gekuppelten und geschlossenen Bauweisen unterschiedliche Dachformen bei unmittelbar aneinander gebauten Gebäuden im Grunde nicht ausgeschlossen, weshalb mit Verweis auf die Vorgaben des § 40 (2) StROG dahingehend einschränkende Festlegungen angeregt werden, um die geordnete Entwicklung des Gesamtgebietes sicher zu stellen.

- In § 6 (7) ist die Mindesthöhe von Gebäuden entlang des Grillweges mit Verweis auf die baugesetzlich definierten Begriffe „Gebäudehöhe“ bzw. „Gesamthöhe von Gebäuden“ detaillierter zu bestimmen.

- Es ist derzeit nicht nachvollziehbar, warum Bestimmungen ua. der §§ 7 (4) u. (5) ausschließlich bei Neu- und Zubauten, jedoch nicht bei Umbauten von Bestandsobjekten angewandt werden sollen.

Zur Bestimmung des § 7 (5), dass großflächige reflektierende Metallfassaden unzulässig sind, sind aufgrund des Determinationsgebotes Klarstellungen erforderlich, welches Ausmaß (zB m²) die Vorgabe „großflächig“ umfasst.

- Die Festlegungen des § 8 (3) haben derzeit zum Teil erläuternden Charakter, weshalb angeregt wird, entsprechende Ausführungen (Nahebereich, vorzugsweise udgl.) lediglich in den Erläuterungen anzuführen. Im Wortlaut wären allenfalls konkret nachvollziehbare, verbindliche Bestimmungen erforderlich.

- Zu § 8 (5) „Abtretungen“ und zur Festlegung von Straßenfluchtlinien: Grundabtretungen können mit Verweis auf die Vorgaben des § 14 Stmk. BauG nur im Rahmen der baugesetzlichen Bestimmungen verbindlich umgesetzt werden. Um die öffentliche Nutzung von Teilflächen des Planungsgebietes als Verkehrsflächen sicher zu stellen, wird der Abschluss entsprechender privatwirtschaftlicher Vereinbarungen angeregt. Zudem ist darzulegen, dass bei Ausnutzung der städtebaulichen Kennwerte, die geordnete verkehrstechnische Gesamtentwicklung auch im Umfeld des Planungsgebietes hinreichend sichergestellt ist.

- Die Bestimmung des § 9 (1), dass Zufahrten, Gehwege [...] „in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße“ von der Begründungsverpflichtung ausgenommen sind, ist ebenfalls nicht hinreichend konkret und durch eindeutig bestimmte, nachvollziehbare Vorgaben zu definieren.

- Zum Teil sind Entscheidungsgrundlagen für einzelne Verordnungsinhalte (ua. zur Proportion/Breite von Hauptgebäuden bei offener Bebauung, zur max. Größe von Nebengebäuden) nicht hinreichend erkennbar. Generell sind – insbesondere unterschiedliche – Festlegungen unter Berücksichtigung der Bestandssituation, der geplanten Entwicklung und im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung vertieft zu begründen.

- Mit Verweis auf die auch in den Erläuterungen zu „Umwelteinflüsse“ angeführten, im Bestand gegebenen Immissionen ist es derzeit nicht nachvollziehbar, warum insbesondere bei einer offenen Bauungsweise entlang des Grillweges davon ausgegangen wird, dass im Allgemeinen Wohngebiet die Planungsrichtwerte für Wohngebäude sowie auf diesen zugehörigen wesentlichen Freiflächen eingehalten werden können.

- Zu den Erläuterungen des Bebauungsgrades auf Seite 9 wird darauf hingewiesen, dass bei dessen Berechnung nicht nur Teile eines Gebäudes, sondern gegebenenfalls auch Teile baulicher Anlagen wie überdachte KFZ-Abstellflächen/Carports zu berücksichtigen sind (vgl. auch § 4 Z17 Stmk. BauG).“

Einwendungsbehandlung:

1.0 Räumliches Leitbild

Sowohl der plangrafische als auch im Wortlaut verordnete Inhalt des 1.0 Räumlichen Leitbildes ist in den Erläuterungen zum gegenständlichen Bebauungsplan zu finden. Eine Einbindung der Inhalte des 1.0 RLB in den Plan zum 16.33.0 Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Dachformen

Die Dachformen im Gebiet sind dermaßen heterogen, dass sich keine überwiegende Dachform ableiten lässt. Im Zuge der späteren Baubewilligungsverfahren die Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild beurteilt werden und mögliche harmonisierenden Vorgaben für die Dachlandschaft (Anschlusspunkte zur Nachbarbebauung) definiert werden.

Mindesthöhe von Gebäude

In der Verordnung wurde das vorgeschlagene „Wording“ übernommen, und auf Mindest- Gebäudehöhe geändert

Fassadengestaltung

Bei Nachverdichtungen im Zuge von Neu- und Zubauten erschienen die Einschränkungen hinsichtlich der formalen Fassadengestaltung wichtig, bei Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden stellen eine untergeordnete Bedeutung dar.

Fahrradabstellplätze

Die Verordnungstext wurde präzisiert und die Erläuterungen in den Erläuterungsbericht verschoben.

Abtretungen Grillweg

Der Gehsteig entlang des Grillweges ist unterschiedlich breit, da es sich aber lediglich um mx. 50 cm Verbreiterung handelt, wäre diese in einer planlichen Darstellung kaum ablesbar, daher wurde entschieden in Verordnungstext einen Verordnungspunkt aufzunehmen. Im Zuge der Beschlussfassung in Erläuterungsbericht ergänzt, dass diese Gehsteigverbreiterungen über privatwirtschaftliche Verträge, parallel zu den Baubewilligungsverfahren, abgesichert werden müssen.

In späteren Baubewilligungsverfahren müssen „die verträgliche Relation der Zufahrtswege zum zukünftigen Gebäudevolumen“ im Zuge der Beurteilung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbild abgeklärt werden.

Bauweisen am Grillweg

Aktuell überwiegt die offene Bauweise, langfristiges Ziel wäre eine gekuppelt, idealerweise eine geschlossene Bebauung, jedoch muss auf den Bestand ebenso rücksichtig genommen werden. Entlang des Grillweges wurden alle drei Bauweisen (offene, geschlossene und gekuppelte Bauweise) zugelassen, damit es zu keinem rechtswidrigen Zustand gemäß dem steiermärkischen Baugesetz kommt.

Bebauungsgrad im Erläuterungsbericht

Die Definition wurde präzisiert.

Einwendung 7: (OZ-0016)

„Als Eigentümer des Grundstückes Schoygsse 9 wenden wir zum Entwurf dieses Bebauungsplanes ein:

1. Es handelt sich bei diesem Straßengeviert weitestgehend um eine Einfamilienhaussiedlung mit 1 1/2 bis 2-geschossigen Bauten in privatem Besitz. Räumliches Leitbild der Stadt Graz und Änderungen in der allerletzten Version des Flächennutzungsplanes (Dichte, Verwandlung des Reinen Wohngebietes in ein Allgemeines Wohngebiet) lassen zum Leidwesen der angestammten Bewohner eine Nachverdichtung zu. Wünschenswert ist eine Beschränkung der Geschossanzahl bei Neubauten auf eine zweigeschossige Verbauung, die eher dem Charakter der Besiedlung entspricht. Eine Besonnung, ähnlich der bisherigen Situation, wäre dadurch eher gegeben.

2. Bei einigen Grundstücken wurden die Bestandsbäume im Bebauungsplan nicht erfasst. Ein Schutz dieser für das Stadtklima wichtigen Bäume ist daher nicht gegeben. Die als verpflichtend vorgesehene Neubepflanzung ist nur ein mangelhafter Ersatz. Beispiel: Grundstück 7a mit 3 – 4 großen, und damit ökologisch höchst wirksamen Bäumen. Die Baugrenzlinie der Tiefgarage lässt eine nachhaltige Beschädigung dieser Bäume im Wurzelbereich zu. Wir fordern daher eine Anpassung der Baugrenzlinie für Tiefgaragen an das jeweilige Grundstück.

3. Die Anlage der Parkplätze an der Oberfläche soll von vornherein so bestimmt und räumlich angeordnet werden, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch geparkte Fahrzeuge (z.B. Standheizung) gegeben ist. Das betrifft auch die (überdachten?) Einfahrtsrampen Tiefgarage.

4. Wir begrüßen grundsätzlich die Bemühungen der Stadt Graz, im Rahmen des Entwurfes zum Bebauungsplan (Baugrenzen, Bauausrichtung, Anordnung der Balkone ...) die Wohn- und Lebensqualität der angestammten Bewohner, wenn auch teils eingeschränkt, zu erhalten. Schwere Bausünden wie auf dem Grundstück Grillweg 16a können dadurch hoffentlich vermieden werden.

Einwendungsbehandlung:

Geschossigkeit

Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zur erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Bestandsbäume

Die Luftbildauswertung wurde nocheinmal überprüft und die Bestandsbäume im Planwerk eingetragen. Die Abgrenzung für eine mögliche Tiefgarage wurde mit 20 m Tiefe sehr knapp festgelegt, eine noch reduziertere Angrenzung würde die Errichtung von Tiefgaragen verunmöglichen.

In Graz gilt die Grazer Baumschutzverordnung. Sollten Bäume in diesem Bereich gefällt werden, müssen diese entsprechend nachgepflanzt werden.

Oberirdische Parkplätze

Gemäß § 8(1-2) sind maximal 2 oberirdische Parkplätze zulässig, sollten mehr Parkplätze erforderlich oder gewünscht sein, müssen diese in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Da prinzipiell 2 PKW-Abstellplätze nur meldepflichtig und nicht bauwilligungspflichtig sind, kann eine genaue Situierung für die Liegenschaften im Vorfeld noch nicht festgelegt werden.

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.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Inhalt

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

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

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

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

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

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

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

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 16.33.0 Bebauungsplan „Schoygasse – Robert-Fuchs-Straße – Grillweg – Anton-Mell-Weg“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Sachbearbeiterin:

DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:

iV DI Michael Mayer

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

Mag.^a Judith Schwentner

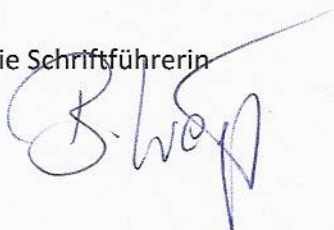
(elektronisch unterschrieben)

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

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am 24.5.2023

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von Gemeinderät:innen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 25.5.23

Der/die Schriftführer:in:



Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja , Datum: Juli 2021
- Die Bürger:innenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat


Dem Bezirksrat Straßgang wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 16.33.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.


Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag keine Stellungnahme abgegeben.


Klima-Schutz Maßnahmen


Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Graz wurde in diesem Bebauungsplan auf folgende Themenbereiche besonders eingegangen:

- Boden- und flächensparender Umgang mit den Liegenschaften
- Entsiegelung
- Sicherung und Revitalisierung der Vorgartenzonen
- Intensive/Extensive Dachbegrünung
- Festlegung des Versiegelungsgrades
- Festlegung des Bebauungsgrades
- Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, Hecken)
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume (Baumpflanzungen)
- Helle Fassadengestaltung/Farbgebung

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-05-16T07:32:39+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Mayer Michael
	Zertifikat	CN=Mayer Michael,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-05-16T08:20:54+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-05-16T08:37:02+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-05-16T10:58:45+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: A 14-070646/2021/0017

16.33.0 Bebauungsplan

„Schoygasse - Robert-Fuchs-Straße - Grillweg - Anton-Mell-Weg“

XVI. Bez., KG Webling

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 25. Mai 2023, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 16.33.0 Bebauungsplan „Schoygasse - Robert-Fuchs-Straße – Grillweg - Anton-Mell-Weg“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.F. LGBL. 84/2022, in Verbindung mit §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs 4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von § 89 Abs 3) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.F. LGBL. 108/2022 und § 3 Abs 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBL. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

Offene, gekuppelte oder geschlossene Bebauung entlang des Grillweges.
Offene Bebauung entlang der Schoygasse und des Anton-Mell-Weges.
Für die Grundstücke Nr. .891 und 286/108 bzw. .892 und 286/43 (Schoygasse 3 und 5) wird die gekuppelte Bebauung festgelegt. Dies folgt dem Bestand.

§ 3 BAUFELD, BEBAUUNGSDICHTE

Für die Bauplätze im Gebiet gilt: die Bebauungsdichte gemäß Flächenwidmungsplan ist einzuhalten. Eine Überschreitung der Bebauungsdichte ist nicht zulässig.

§ 4 BEBAUUNGSGRAD

- (1) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzgröße definiert.
- (2) Der Bebauungsgrad wird mit höchstens 0,4 des Bauplatzes festgelegt.

§ 5 BAUGRENZLINIEN, ABSTÄNDE

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude und Nebengebäude festgelegt. Zudem sind Begrenzungen für Tiefgaragen festgelegt.

- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer, Trafogebäude und dgl.
- (3) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinien auskragen, über straßenseitige Baugrenzlinien dürfen Balkone und Erker nicht auskragen.
- (4) Zum Grundstück Nr. .909 an (bestehendes Trafogebäude am Grillweg) sind nur die Grenzabstände einzuhalten.

§ 6 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

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

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe bei Flachdachausbildung (Attikahöhe):	Gesamthöhe bei Flachdachausbildung:
3 G	max. 9,80 m	max. 9,80 m
	Gebäudehöhe bei Steildachausbildung (Traufenhöhe):	Gesamthöhe bei Steildachausbildung (Firsthöhe):
	max. 7,50 m	max. 11,50 m

- (2) Als Höhenbezug gilt das jeweilige angrenzende Geländenniveau im Straßen- bzw. Gehsteigbereich.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte, Photovoltaik- und Solaranlagen sind geringe Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Als Dachform sind ausschließlich Sattel-, Walm- oder Flachdächer zulässig. Pultdächer sind nicht zulässig.
- (5) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad Dachneigung sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 12 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (6) Dachneigungen sind mit maximal 40 Grad begrenzt.
- (7) Entlang des Grillweges wird eine Gebäudehöhe von mindestens 6,50 m festgelegt.

§ 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN, NUTZUNGEN

- (1) Offene Erschließungen sind nicht zulässig.
- (2) Balkone in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdächern nicht zulässig.
- (3) Dachterrassen über 3-geschossigen Gebäudeteilen sind nicht zulässig.

- (4) Bei Neubauten und Zubauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 40 nicht unterschritten und ein Hellbezugswert von 80 nicht überschritten werden.
- (5) Bei Neubauten und Zubauten sind großflächige reflektierende Metallfassaden nicht zulässig.
- (6) Das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge von Hauptgebäuden in offener Bebauung hat höchstens 2:3 und die höchstens zulässige Baukörperbreite hat max. 15 m zu betragen.
- (7) Es darf pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 16 m² errichtet werden. Die Anordnung von Nebengebäude in der Vorgartenzone ist unzulässig.

§ 8 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, ABTRETUNGEN

- (1) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 65 bis 80 m² Wohnnutzfläche ein Pkw-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen – ausgenommen Ein- bis Zweifamilienhäuser. Maximal 2 Stellplätze können im Freien angeordnet werden.
- (2) Auf Bauplätzen unter 800 m² entfällt die Herstellung einer Tiefgarage. Maximal 2 Stellplätze können im Freien angeordnet werden.
- (3) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (4) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (5) 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.

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN, VERSIEGELUNGSGRAD

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße.
- (2) Der Versiegelungsgrad bezeichnet das Verhältnis der oberirdisch bebauten Fläche, der überbauten Fläche und der befestigten Flächen zur Bauplatzgröße.
- (3) Der Versiegelungsgrad wird mit maximal 40% begrenzt.

Pflanzungen, Bäume

- (4) Für Bestandsbäume gilt das Schutzgebot gemäß der Grazer Baumschutzverordnung. Geringe Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.

- (5) Entlang des Grillweges sind durchgehende Heckenpflanzungen anzulegen – ausgenommen die Bereiche für Zufahrten und Zugänge.
- (6) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Kugelformen sind nicht zulässig.
- (7) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m² zu betragen.
- (8) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat

bei Laubbäumen 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m,
bei Laubbäumen 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m und
bei Laubbäumen 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

 zu betragen.
 Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf 4,5 m reduziert werden.
- (9) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

Pkw-Abstellflächen

- (10) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe (ausgenommen Terrassen, Wege und Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

Geländeveränderungen

- (11) Geländeveränderungen sind nur zur geringfügigen Adaption des Geländeniveaus im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Baumpflanzungen zulässig. Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.
- (12) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (13) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.

Außenanlagenplan

- (14) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Ausmaß der Geländeveränderungen, Baumpflanzungen, Leitungen.

§ 10 SONSTIGES

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m, zulässig.
- (3) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m² Fläche sind unzulässig.

- (4) Freistehende Werbepylone und Plakatwände sind nicht zulässig.
- (5) Lärmschutzwände sind unzulässig.

§ 11 BESTEHENDE GEBÄUDE AUSSERHALB DER BAUGRENZLINIEN UND -HÖHEN

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.

§ 12 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 08. Juni 2023 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat,
die Bürgermeisterin:

(Elke Kahr)

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, die Bebauungsmöglichkeiten für ein ganzes Gebiet aufzuzeigen, daher wurde unter Berücksichtigung der Flächenwidmungsplanausweisung und dem Gebietscharakter eine verträgliche Verteilung der Baumassen dargestellt.

Charakteristika für dieses Gebiet wurden einerseits die begrünten Vorgartenzonen und die begrünten Gartenbereiche erkannt und im Zuge der Festlegungen der Baugrenzen 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 Baugrenzen 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 Auskunfts- 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 Schulungszentrum stattgefunden.

Während der Auflagefrist langten 7 Einwendungen und 1 Nullmeldung 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 Hapterschließung 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, Färbelungen 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 Fassadenbauteile 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 Schoygassee 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.

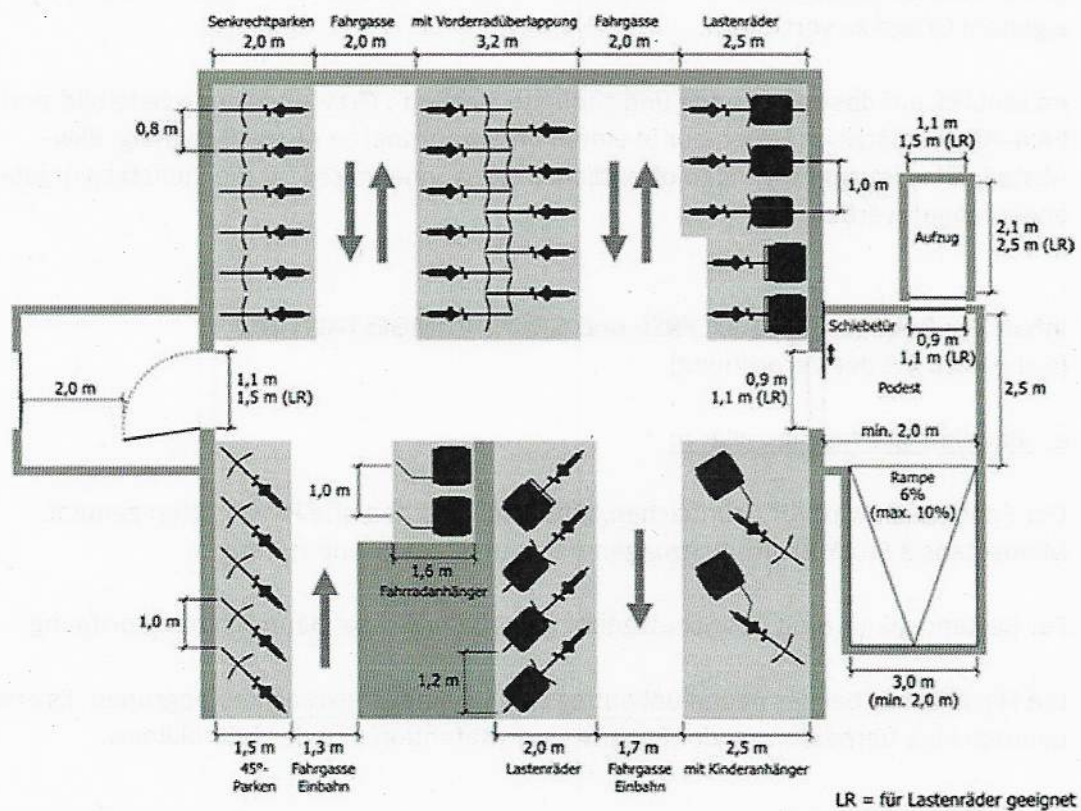


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S.81

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 untergeordnetem 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 farbige 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:

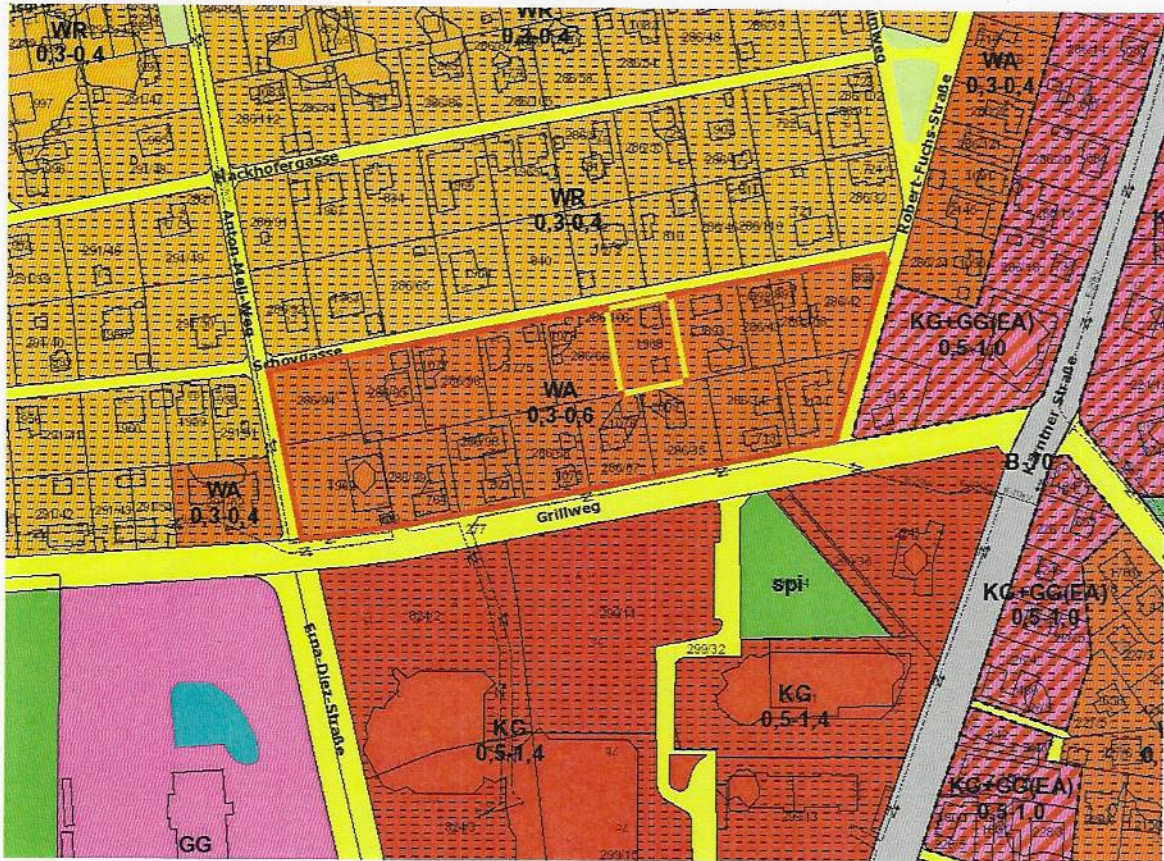
iv DI Michael Mayer
(elektronisch unterschrieben)

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.

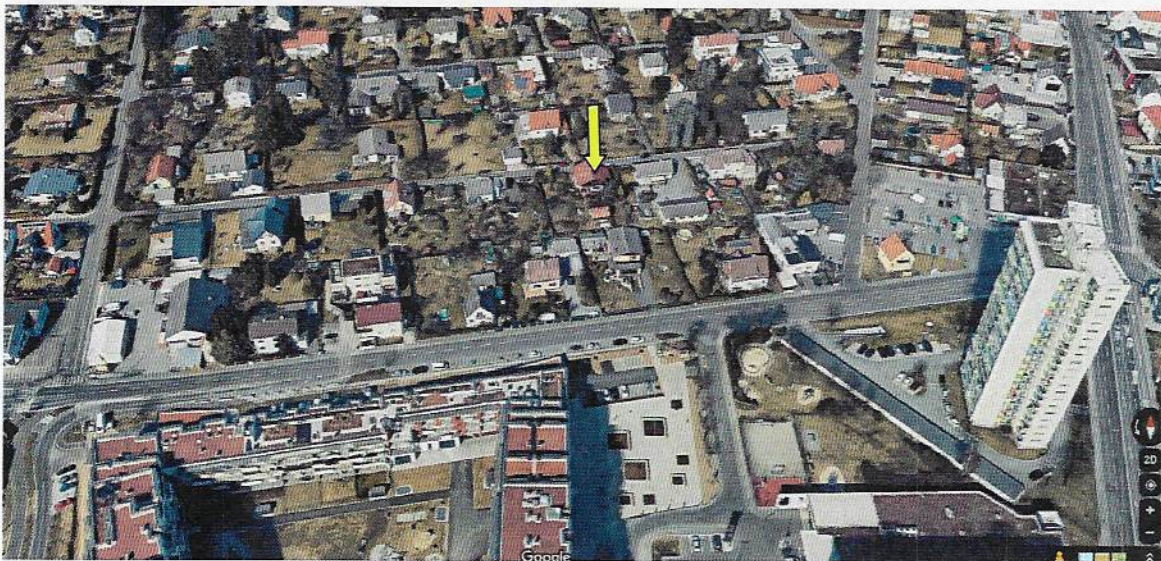


Foto: Schrägluftbild von Süden aus (Quelle: Google Maps). Der gelbe Pfeil zeigt auf den Bauplatz der Antragstellerin.



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

	Signiert von	Mayer Michael
	Zertifikat	CN=Mayer Michael,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-05-16T08:21:58+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.