

14.42.0 Bebauungsplan

„Hauseggerstraße – Heinrich-Heine-Straße – Königshoferstraße - Gaswerkstraße“

XIV.Bez., KG 63109 Baierdorf

Auflage des Entwurfs

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 9. Dezember 2020 ersucht Herr Medjic als Eigentümer der Liegenschaft Gaswerkstraße 43 um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Die Eigentümer:innen der Liegenschaften 327/7, 325/5, 327/4,325/3, KG 63109 Baierdorf haben ebenfalls um Erstellung eines Bebauungsplan angesucht.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 20.271 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz** ist dieser Bereich überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“, teilweise im „Sanierungsgebiet Lärm“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,2 ausgewiesen. In der Mitte des Planungsgebiet ist eine Vorbehaltsfläche für eine öffentliche Parkanlage mit der Nachfolgenutzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4-0,8 ausgewiesen.

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

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF** liegt das Planungsareal im Bereich „Wohngebiet hoher Dichte“, im Bereich der Vorbehaltsfläche ÖPA ist ein Bereich als Eignungszone für Freizeit, Sport, Ökologie ausgewiesen.

Das Geviert, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, ist im Norden von der Hauseggerstraße, im Süden von der Königshoferstraße, im Osten von der Heinrich-Heine-Straße sowie im Westen von der Gaswerkstraße umgeben.

Ziel des Bebauungsplans ist eine geordnete Siedlungsentwicklung. In der Mitte des Planungsgebiets ist eine Vorbehaltsfläche für einen öffentlichen Park im Flächenwidmungsplan ausgewiesen. Dieser Park wurde im Bebauungsplan im Plan abgesichert, zusätzlich wird an einem Vertrag zwischen den Eigentümer:innen und der Stadt Graz gearbeitet, die diese Flächen zusätzlich absichern.

Im Gebiet sind teilweise Fragmente einer straßenbegleitenden Bebauung vorhanden., teilweise jedoch auch Bebauung mit begrünten Vorgartenzonen. Mit der Festlegung der Baugrenz- und Baufluchtlinien wurden diese beiden Typologien für das Gebiet festgelegt.

Die straßenbegleitende Bebauung verfügt als kompakte straßenraumbildende Bebauung über ein klares Ordnungsprinzip. Die beiden Punkthäuser schaffen im Norden des Parks einen Abschluss zum öffentlichen Park.

Es wird auch darauf geachtet, dass innerhalb der Baugrenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit wirtschaftlichen Grundrissen sowie adäquatem Freiflächenanteil möglich ist.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 05. Juli 2023 über die beabsichtigte Auflage des 08.29.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 19. Juli 2023.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 20. Juli 2023 bis zum 28. September 2023 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

3. Planungsgebiet

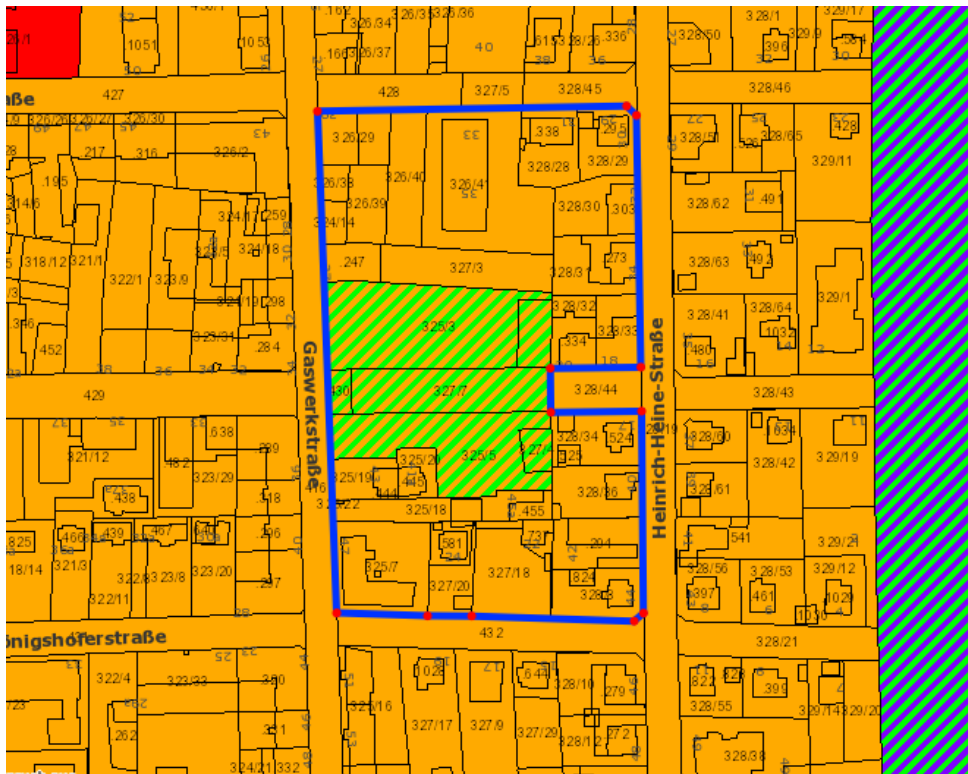
Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 20.271m².

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept im „Wohngebiet hoher Dichte“. In der Mitte des Planungsgebiet, im Bereich der Vorbehaltsfläche ÖPA, ist ein Bereich als Eignungszone für Freizeit, Sport, Ökologie ausgewiesen.



Auszug aus dem
Entwicklungsplan
des 4.0
Stadtentwicklungs-
konzeptes (idgF)

Die blaue
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

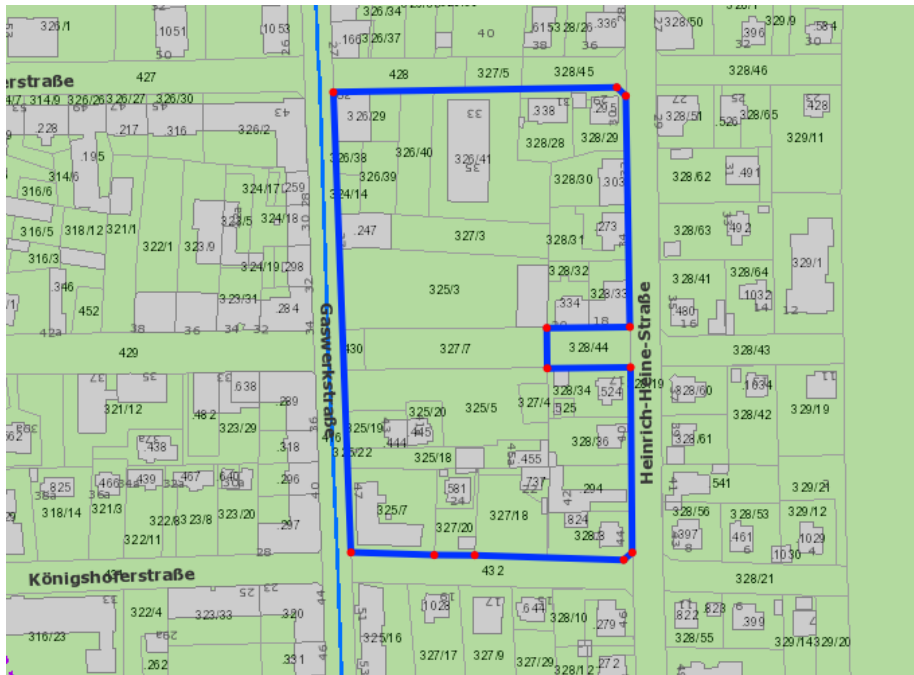
§ 13 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte (Signatur „Wohnen“ - orange)

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

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Der Bauplatz liegt innerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Wasserschongebietes Nr.1
 - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof

- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Das Planungsgebiet liegt im 1.000 m Einzugsbereich der Eisenbahn (S-Bahnhaltestelle Graz Köflacherbahnhof).

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch die Buslinie 62 und 65 in der Karl-Morre-Straße und Gaswerkstraße (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

„Blockrandbebauung“ Im Teilraum Nr. 12 (Wetzelsdorf Reininghaus)

Auch im Räumlichen Leitbild ist die Eignungszone für die Vorbehaltsfläche ÖPA ersichtlich.

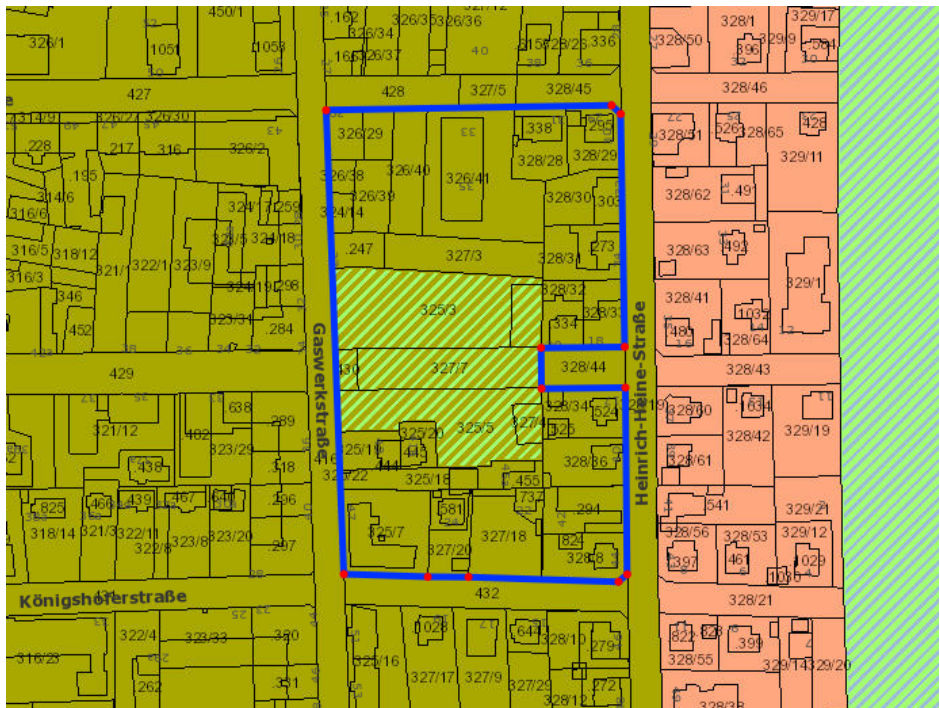
Charakteristik:

Straßenbegleitende und straßenraumbildende Bebauung mit begrünten Höfen und teilweise mit begrünten Vorgärten, meist durchgehende Bauflucht, häufig einheitliche Traufhöhe.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes

- Bauungsweise: geschlossen
- Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend
- Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen
- Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten

- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitig offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden



Auszug aus dem 1.0
Räumlichen Leitbild.

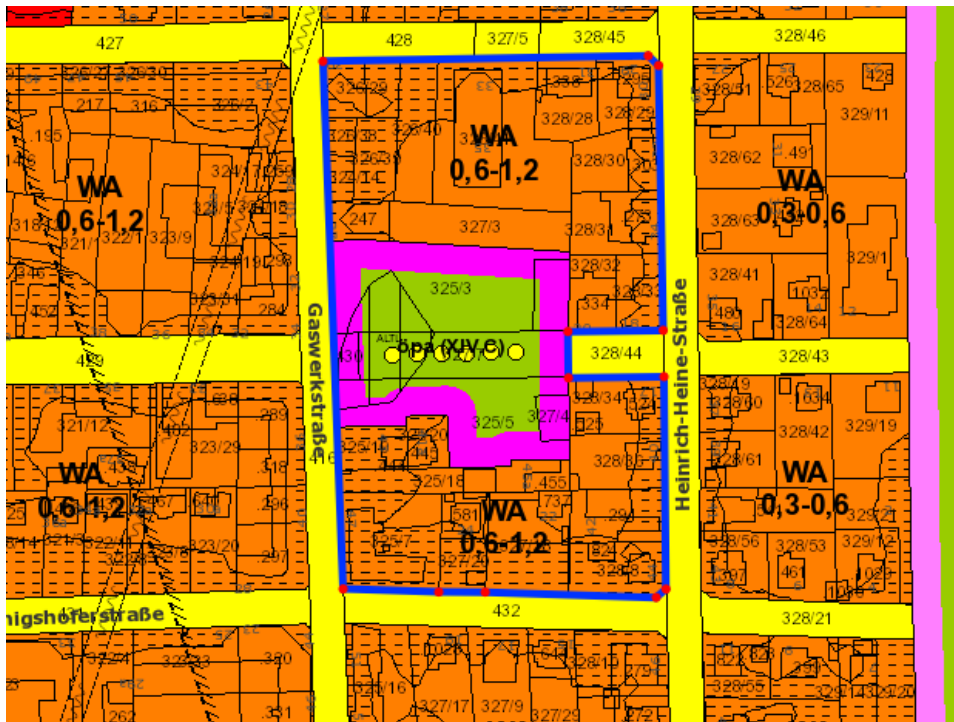
Die blaue
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und
kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das überwiegende Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet“ und teilweise im „Sanierungsgebiet Lärm“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2.

In der Mitte des Planungsgebiet ist eine Vorbehaltsfläche für eine öffentliche Parkanlage mit der Nachfolgenutzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4-0,8 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

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

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

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

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Bebauungsplanpflicht für eine geregelte Siedlungsentwicklung.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

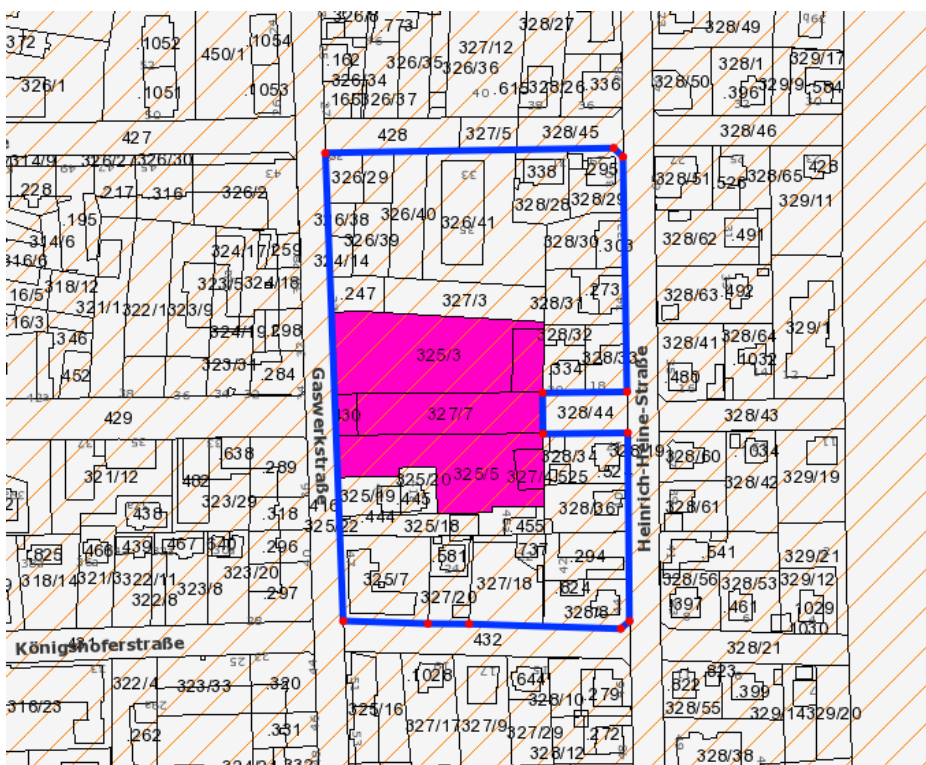
- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):
Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser festgelegt, „*dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen als Sanierungsgebiet - Hochwasser (HW) gelten; [...]*“
Der Bauplatz liegt zum Teil außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwassers.



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):



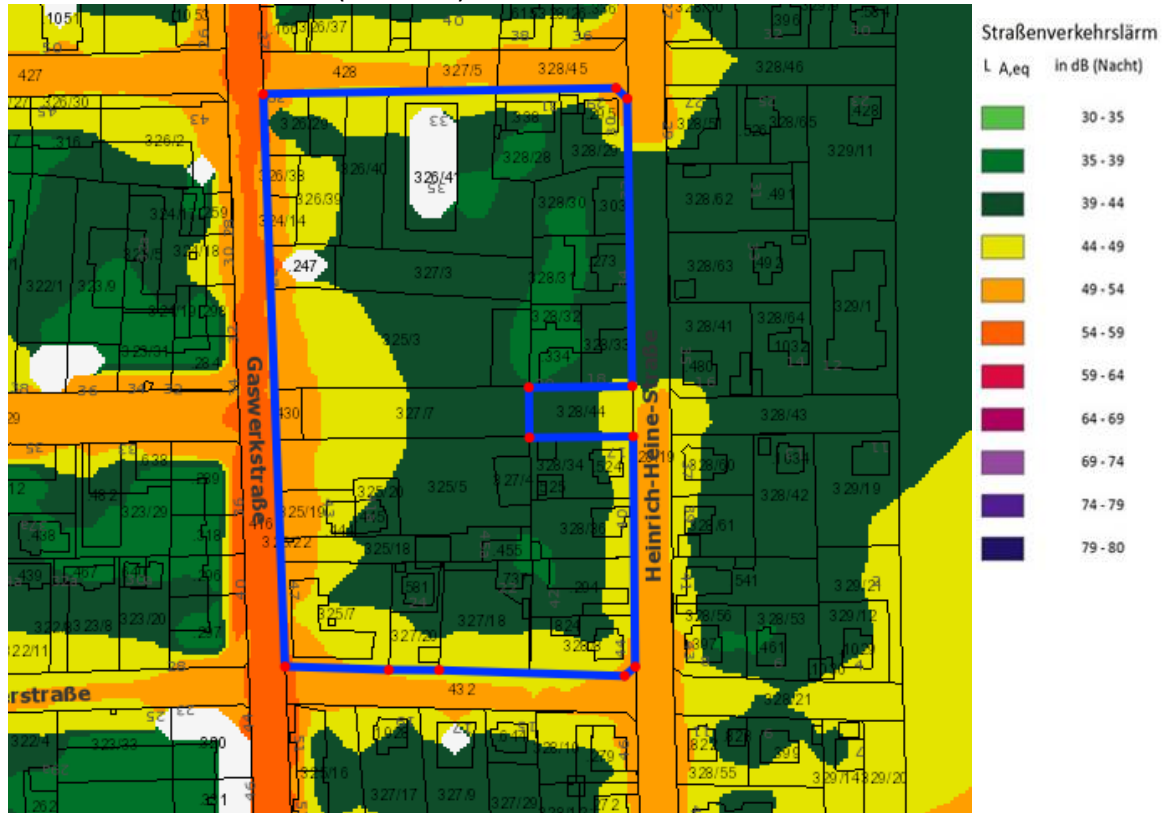
Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die vollflächig pinke Fläche entspricht der Vorbehaltsfläche. Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Verkehrslärmkataster – Flug/Bahn (Karte 2B):

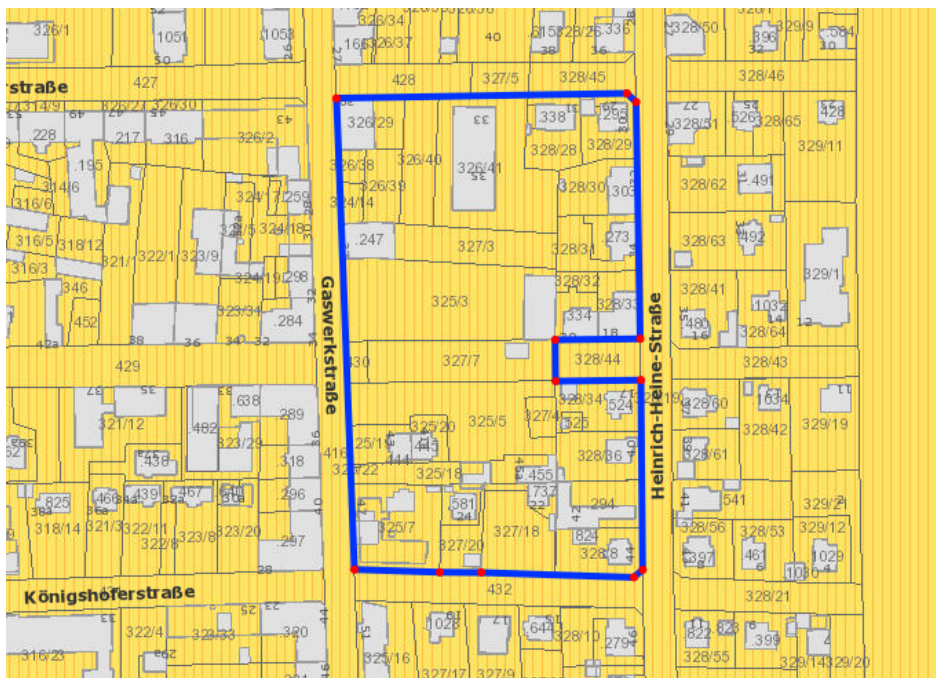


Auszug aus der Karte 2B zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF). Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):

- Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes Nr.1 und teilweise innerhalb der Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof.

Stadtklimaanalyse:



Auszug aus der
Stadtklimaanalyse

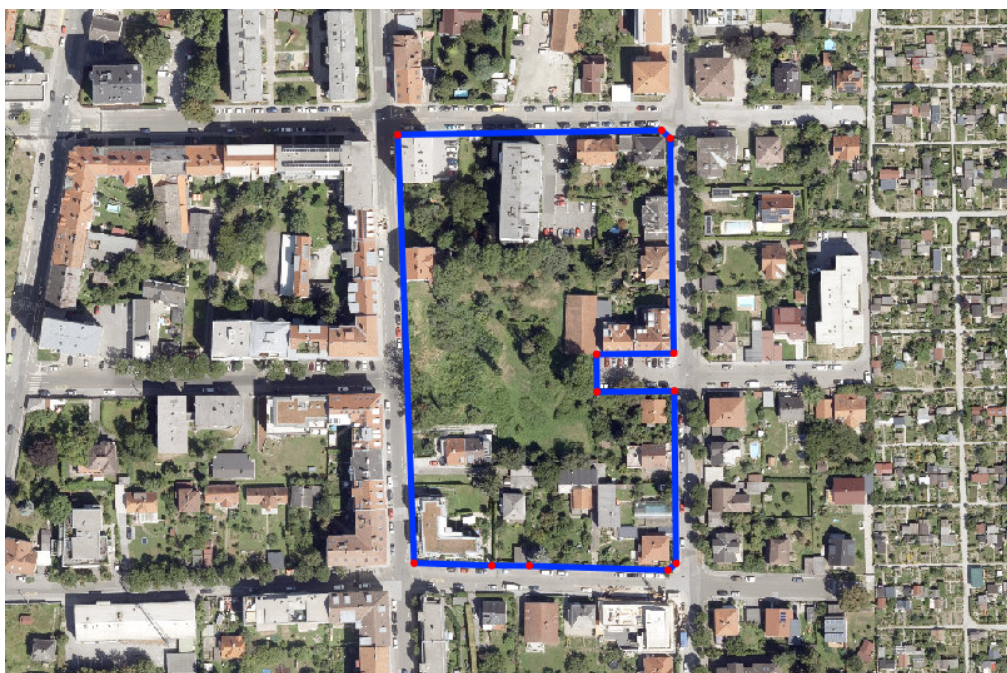
Die blaue
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

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

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Grazer Baumschutzverordnung idgF.

- **Situierung und Umgebung**



Auszug aus dem
Luftbild 2021.

Die blaue
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Großräumige Lage:

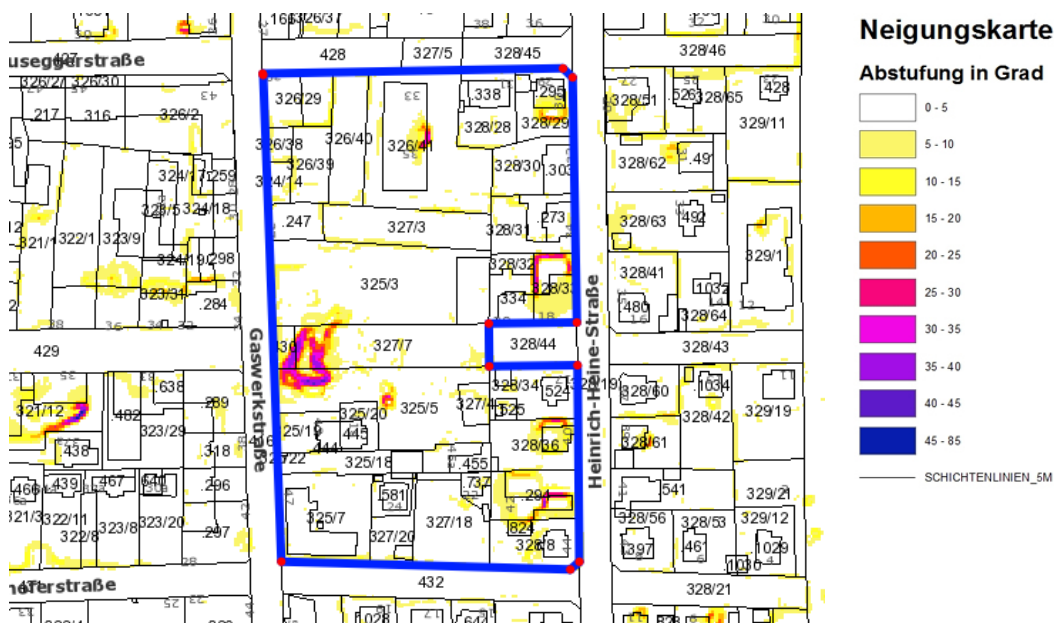
Das Geviert, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, ist im Norden von der Hauseggerstraße, im Süden von der Königshoferstraße, im Osten von der Heinrich-Heine-Straße sowie im Westen von der Gaswerkstraße umgeben.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches wird durch das annähernd orthogonal angeordnete Straßennetz mit Elementen aus der Gründerzeit geprägt. Die einzelnen Gevierte weisen straßenbegleitend angefangene Blockrandbebauungen, als auch offene Bebauungen mit mehrgeschossigen Wohnbauten und kleinteilig strukturierte Wohnhäuser auf. Vereinzelt finden sich noch ein- bis zweigeschossige, gewerblich genutzte Bauten vor.

Die Liegenschaft liegt in einem Gebiet, welches durch seine Nahelage zu Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Geschäfte für den täglichen Bedarf gut ausgestattet ist. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

- **Topographie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.



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

- **Umwelteinflüsse**

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

- **Infrastruktur**

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

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- Kindergarten und Kinderkrippe Sim-Sala-Bim, Handelstraße 4 und 6, Entfernung ca. 440 m

- GiP Kinderkrippe Handelsstraße, Handelstraße 7, Entfernung ca. 470 m
- Pfarrkindergarten Hl. Schutzengel, Hauseggerstraße 70, Entfernung ca. 370 m
- Städt. Kindergarten Gaswerkstraße, Gaswerkstraße 13, Entfernung ca. 450 m

Schulen und Horte:

- Volksschule Graz-Karl Morre, Karl-Morre-Straße 58, Entfernung ca. 310 m
- Neue Mittelschule Graz-Karl Morre, Karl-Morre-Straße 58, Entfernung ca. 310 m
- Städt. Hort Seidenhofstraße, Seidenhofstraße 52, Entfernung ca. 200 m
- Städt. Hort Gaswerkstraße, Gaswerkstraße 15, Entfernung ca. 280 m

Fachhochschulen/Universitäten:

- FH Joanneum, Eggenberger Allee/Alte Poststraße, Entfernung ca. 550 m

• Erschließung/Verkehr

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

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

- Buslinie 62, Haltestelle Bauernfeldstraße in der Karl-Morre-Straße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 65, Haltestelle Reininghausstraße in der Gaswerkstraße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßenzüge. (Hauseggerstraße, Heinrich-Heine-Straße, Königshoferstraße, Gaswerkstraße)

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind entlang der Bebauung vorhanden. Über die Bauernfeldstraße besteht ein sehr guter Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz („Radroute in Tempo 30-Straßen“).

• Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

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

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Entsorgung Abfall:

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

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

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

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6, 9-10 der VO)

Zu §2 Bauungsweisen, Nutzungen, Wohnungsgrößen

Es ist die offene, gekuppelte und geschlossene Bauungsweise zulässig.

Die Mindestwohnungsgröße hat 30m² Wohnnutzfläche zu betragen.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Geschößwohnbau beträgt in Graz ca. 68-69m². Zumindest rund $\frac{3}{4}$ dieses Wertes müssen im ggst. Planungsgebiet neu errichtete oder durch Nutzungsänderung entstehende Wohnbauten erreichen. Größere Projekte dürfen nicht nur einen einzigen Wohnungstyp anbieten. Dies trägt der gesunkenen durchschnittlichen Haushaltsgröße und gebotenen Ressourcenschonung ebenso Rechnung wie dem Ziel der sozialen Nachhaltigkeit und einer Eindämmung der Bewohner:innenfluktuation.

Daher wurde festgelegt, dass die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz mind. 50 m² betragen muss. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime und dgl.

Zu §3 Bauungsgrad, Bauungsdichte

Der Bauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden. Auch Teile baulicher Anlagen (im Bestand) wie überdachte KFZ-Abstellflächen/Carports werden zu dessen Berechnung herangezogen.

Bei Grundstücken die eine Bestandsbauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzlinien aufweisen, wird ein Bauungsgrad festgelegt um bei Ausschöpfung des Bauungsgrades im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen einen Rückbau von Hofgebäuden zu erwirken. Ein Ziel des Bauungsplans ist es angemessene Freiräume zu schaffen, und gleichzeitig den Lärmschutz entlang der Straßenzüge zu gewährleisten.

Die Überschreitungsmöglichkeit des Bauungsdichtehöchstwerts soll Dachgeschoßausbauten in den Bestandsgebäuden ermöglichen.

Für den Baufeld A wurde sowohl eine Gesamtfläche definiert, und auch eine maximale Bruttogeschossfläche festgelegt.

Hintergrund dieser Festlegungen ist, dass ein sehr großer Liegenschaftsteil der Eigentümer:innen als öffentlicher Park im Plan dargestellt ist und dieser auch vertraglich abgesichert wird.

Zu § 4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Höhenzonierungslinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt. Die roten Bauflucht- und Baugrenzlinien sowie Höhenzonierungslinien dienen den oberirdischen Gebäuden, die blau strichlierten Linien stellen das maximal mögliche Ausmaß für Tiefgaragen dar. Die Gebäude- bzw. Grenzabstände sind teilweise bereits im Bestand unterschritten. Die bestehenden Gebäude wurden im Bebauungsplan gesichert und durch Bauflucht- und Baugrenzlinien beschrieben. Die straßenbegleitende Bebauung verfügt als kompakte straßenraumbildende Bebauung über ein klares Ordnungsprinzip. Die beiden Punkthäuser schaffen im Norden des Parks einen Abschluss zum öffentlichen Park.

Es wird auch darauf geachtet, dass innerhalb der Baugrenzlinien eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit wirtschaftlichen Grundrissen sowie adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Unterschreitungen der Gebäudeabstände sind, wenn überhaupt denkbar, durch die Festlegung der Baugrenzlinien und Gebäude- bzw. Gesamthöhen bestimmt.

Ziel der Festlegung zur Auskragung von Balkonen ist die Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich.

Zu §5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer, Lichte Raumhöhe

Unter Berücksichtigung des Verkehrslärmkatasters und der Bestandsgebäude wurde die Höhe der Erdgeschosszonen in Bezug auf die Fußbodenoberkante im 1. Obergeschoss mit mindestens 3,80 m jedoch maximal 5,00 m festgelegt, um beispielsweise Büro- oder Gewerbenutzungen zu ermöglichen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 0,80 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.

Möglich sind begrünte Flachdächer, begrünte flach geneigte Dächer bis 10 Grad und klassische Satteldächer mit einer gebietstypischen Dachneigung von 35 Grad bis maximal 45 Grad und Ziegeldeckung. Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer gem. §5 (7) zu begrünen. Ausgenommen sind befestigte Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Flachdächer bei denen eine technisch erforderliche Ausbildung von Gründächern nicht möglich ist.

Ziele dieser Begrenzung sind - in Übereinstimmung mit dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept idGF - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern, sowie der Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum gem. §5 (9), wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Zu §6 Formale Gestaltung Von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich. Straßenseitige Laubengänge, Balkone oder Erker sind entlang der Gaswerkstraße, der Hauseggerstraße, der

Heinrich-Heine-Straße und der Königshoferstraße nicht gegeben. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von straßenseitigen, offenen Laubengängen und über die Bauflucht vortretenden Balkonen und Erkern daher nicht zulässig.

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

- werden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen, festgelegt.
- ein Anbauen von Balkonen an bestehende Brandwände wird ermöglicht, wobei eine weitere Auskragung des Balkons über die Außenkante der Brandwand nicht zulässig ist.
- sind auskragenden Balkone und Terrassen über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen nicht zulässig.
- werden Mindestabstände von eingeschnittenen Dachterrassen und Dachgauben zu Traufe, First und Ortgang sowie Maximallängen von Gauben festgelegt.
- werden bei zurückspringenden Obergeschossen im Dachbereich Mindestabstandsregelungen für Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge definiert.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich sind diese Geschosse gem. §6 (6) mit Mindestabständen zur jeweiligen darunterliegenden Hauptfassade auszuführen.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekten von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. Der Hellbezugswert ist der Wert, der Lichtmenge die von der Oberfläche reflektiert wird. Gemessen wird dieser Wert in Prozent (100% = weiß, 0% ist schwarz).

Des Weiteren wurden Festlegungen zu Glasflächenanteilen und reflektierenden Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes getroffen. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon ausgenommen.

Zu §9 Sonstiges

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

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung sichern.

Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Innenhöfe entgegenzuwirken, da ein Ziel dieses Bebauungsplans die Hofentkernung und die Hoffreihaltung ist.

Zu § 10 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan

sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten - unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage zu verstehen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Das Planungsgebiet wird von den Gemeindestraßen Gaswerkstraße, Hauseggerstraße, Heinrich-Heine-Straße und Königshoferstraße begrenzt. Die Zufahrt zu den Bauplätzen erfolgt von diesen angrenzenden Straßen aus und wird in den nachfolgenden Individualverfahren geregelt.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Kreuzungsbereich Gaswerkstraße – Hauseggerstraße: Eckabschrägung von 3,0 x 3,0 m
- Kreuzungsbereich Gaswerkstraße – Königshoferstraße: Eckabschrägung von 3,0 x 3,0 m

Zu § 7 (1-8) PKW-Abstellplätze (Ruhender Verkehr)

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu erfolgen. Abstellplätze in den Gartenbereichen sind nicht zulässig. Der Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Er wurde von vergleichbaren Bebauungsplänen aus letzter Zeit abgeleitet und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen PKW-Abstellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der PKW-Abstellplätze in Sammelgaragen begrüßt.

Bei der Errichtung von Neubauten mit Wohnnutzung sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 60 - 80 m² Wohnnutzfläche) ebenso wie bei der Errichtung von Neubauten mit Büronutzung (je Dienstnehmer bzw. Besucher:innen-Gruppe „intensiv“ zwischen 0,09 und 0,25 PKW-Abstellplätze) herzustellen. Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäft-Nutzung sind je 100 m² Verkaufsfläche bzw. Besucher:innen-Gruppe „intensiv“ zwischen 1,6 – 5 PKW-Abstellplätze vorzusehen. Bei Neubauten mit gastgewerblicher Nutzung sind je Sitzplatz 0,1 – 0,4 PKW-Abstellplätze für Kund:innen herzustellen. Bei Neubauten mit Studentenheimnutzung ist je 6 – 25 Betten ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,18 und 1 PKW-Abstellplatz herzustellen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

Hinweis:

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

Können die notwendigen Pflichtabstellplätze gem. § 7 (5) auf Grund der Bauplatzgröße oder des Zuschnitts des Bauplatzes nicht am Bauplatz hergestellt werden sind Ausnahmen nach § 89 (4) Stmk. Baugesetz zulässig. Eine Reduktion bzw. ein Entfall der Abstellplätze ist somit in begründeten Fällen möglich.

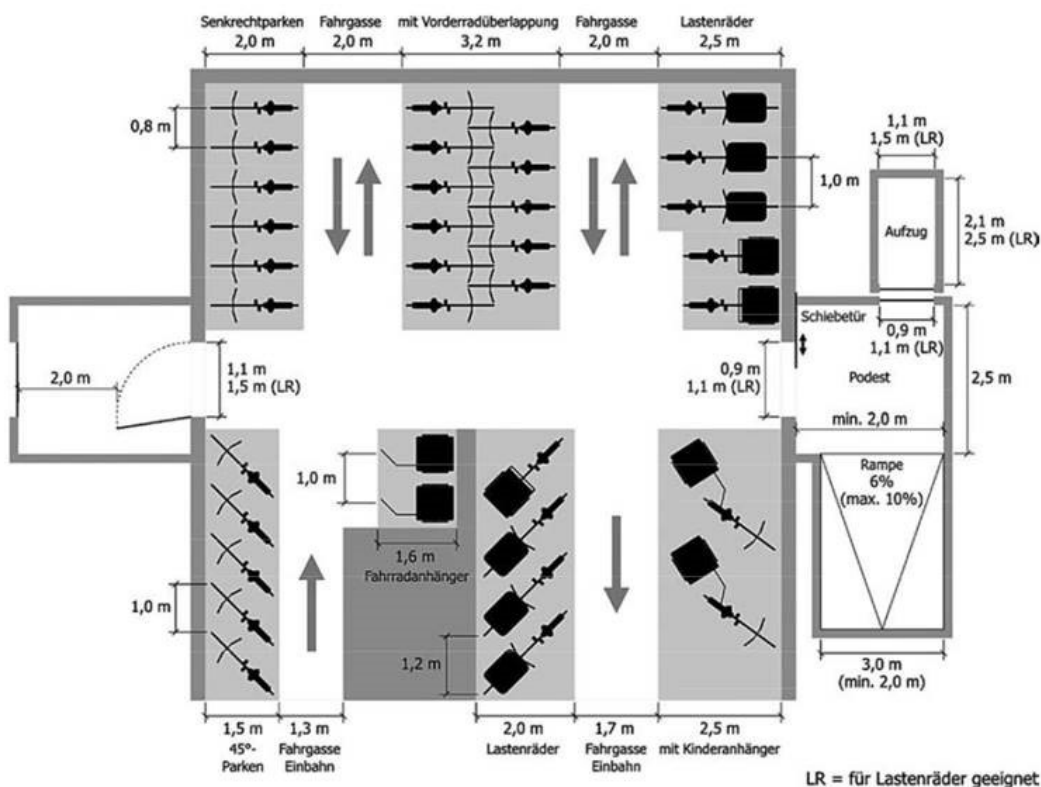
Zu § 7 (9-10) Fahrradabstellplätze

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte oberirdische Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Werden mehrere Baukörper geplant, so sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert bzw. gegebenenfalls Teil des Mobilitätsvertrages.

Die festgelegte, überwiegend gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruches. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.



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

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

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

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §8 der VO)

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrüneten Freiräume ist bei Neubauten je 150 m² Hofffläche ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden.

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Hinsichtlich der Freihaltungen von Hofbereichen vor Unterbauungen wird auf die Bestimmung im Stadtentwicklungskonzept verwiesen.

Zu §8 (3-6) Baumpflanzungen

Um eine intensive Begrünung der Liegenschaften zu erzielen, sind im Zuge der nachgereihten Bauverfahren Baumpflanzungen (1 Laubbaum je 150 m² unbebauter Bauplatzfläche) umzusetzen. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände gem. §8 (5) so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist.

Für neu zu pflanzende Grünstrukturen gelten die freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz. Sämtliche Leitungen und Einbauten sind lagerichtig darzustellen, der Abstand zu unterirdischen Einbauten von mind. 2,5m lt. ÖNORM B2533 idgF ist einzuhalten, eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur mit technischen Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Zu § 8 (70) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen und punktuell zu erhöhen. Bei Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,50 m Höhe zu erhöhen. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Beton- Körben oder -Ringen kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig.

Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m³ pro Baum ist anzustreben. Kugelformen sind unzulässig.

Zu § 8 (12) Sonstiges

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Abgrenzung des Baufeldes, bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen,

Spielflächen, Kinderspielplatz inkl. der Größenangabe, Darstellung von Entwässerungsmulden und –gräben und Ersichtlichmachung der Leitungsführung (Ver- und Entsorgungsleitungen).

Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich. Für den Außenanlagenplan gelten die Mindestvorgaben der freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung Grünraum und Gewässer immer hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 14.42.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)