

GZ.: A14 – 007541/2020/0012

Graz, 14. Dezember 2023

14.31.0 Bebauungsplan

„Johann-Haiden-Straße – Straßganger Straße – Dr.-Hans-Klöpfer-Straße – Handelstraße – Absengerstraße“

XIV.Bez., KG 63109 Baierdorf

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 28.Mai 2019 ersuchte die Roto Bauträger GmbH als Eigentümerin der Liegenschaft 271/16 und .736 (Dr. Hans-Klöpfer-Straße 12), KG 63109 Baierdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Mit Schreiben vom 24. Februar 2021 ersuchte Herr Leitner als Eigentümer der Liegenschaft 274/13 und .650 (Dr. Hans-Klöpfer-Straße 15), KG 63109 Baierdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Auch die Eigentümer :in der Liegenschaften 269/9, KG 63109 Baierdorf haben um die Erstellung eines Bebauungsplanesangesucht.

Gültigkeitsbereich A: 11.753 m²

Gültigkeitsbereich B: 8.447 m²

Die beiden Gültigkeitsbereiche weisen gesamt eine Größe von 20.200 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 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 geringer Dichte“.

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

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

Es gibt zwei Gültigkeitsbereiche:

Gültigkeitsbereich A ist durch folgende Straßenzüge begrenzt:

Johann-Haiden-Straße – Straßganger Straße – Dr. Hans-Klöpfer-Straße – Absengerstraße

Gültigkeitsbereich B ist durch folgende Straßenzüge begrenzt:

Dr. Hans-Klöpfer-Straße – Straßganger Straße — Handelstraße - Absengerstraße

Im Gültigkeitsbereich A gibt es hinsichtlich der Bauungsweise aufgrund der Grundstücksgeometrie bzw. dem Umstand, dass das Verkehrsflächengrundstück 271/17 als öffentliches Gut aufgelassen wurde, Ausnahmen bezüglich der Bauweise.

Die Liegenschaften 270/5 und 271/16 dürfen an die östliche Grundgrenze anbauen.

Für die Liegenschaften 268/11, 269/9, 268/12 und 269/10 gilt die offene und die gekuppelte Bauweise.

Für die restlichen Liegenschaften gilt die offene Bebauung.

Es gibt sowohl die Festlegungen einer maximalen Bauplatzgröße und einer Mindestwohnungsgröße, als auch eine Festlegung wie groß die durchschnittliche Wohnungsgröße auf einem Bauplatz mindestens sein darf.

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, sowie dementsprechende Umbauten. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die zukünftige Freihaltung der „grünen Mitte“.

Es ist die langfristige Intention, sowohl die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren als auch die hochwertigen, innenliegenden Grünbereiche zu erhalten und noch weiter aufzuwerten.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wured in der Sitzung am 05. Juli 2023 über die beabsichtigte Auflage des 14.31.0 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 19. Juli 2023.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde innerhalb des Auflagezeitraums am 19. September 2023 abgehalten.

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).

Während der Auflagefrist langten 1 Stellungnahme, 6 Einwendungen und eine Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

3. Planungsgebiet

Gültigkeitsbereich A: 11.753 m²

Gültigkeitsbereich B: 8.447 m²

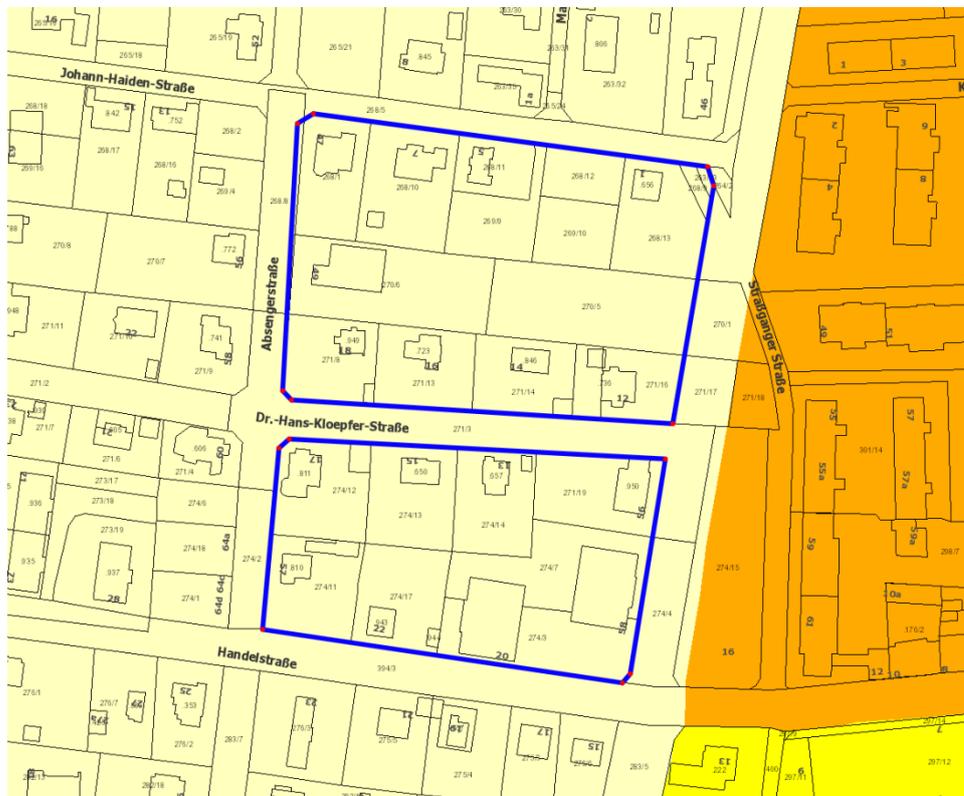
Die beiden Gültigkeitsbereiche weisen gesamt eine Größe von 20.200 m² auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept im „Wohngebiet geringer Dichte“



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF)

Die blauen Umrandungen bezeichnen die Planungsgebiete.

§ 15 WOHNEN: Wohngebiet geringer Dichte (Signatur „Wohnen“ - hellgelb)

- (1) Gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung.
- (2) Festlegung einer Mindestbebauungsdichte von 0,3 im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel.
- (3) Intensive Durchgrünung und Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen.
- (4) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (5) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Der Bauplatz liegt innerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Keine Nutzungseinschränkungen
- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die blauen Umrandungen bezeichnen die Planungsgebiete.

Der überwiegende Teil liegt innerhalb der Kategorie 1.
Im Osten liegen einige Grundstücke in der Kategorie 4.

*Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
„Innerstädtische Bedienqualität“*

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

Kategorie 4:

„Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“

Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

Bereichstyp: „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“

Teilraum Nr. 12: Wetzelsdorf Reininghaus



Auszug aus dem 1.0
Räumlichen Leitbild.

Die blauen
Umrandungen
bezeichnen die
Planungsgebiete.

Charakteristik:

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

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes.

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

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

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



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blauen Umrandungen bezeichnen die Planungsgebiete.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

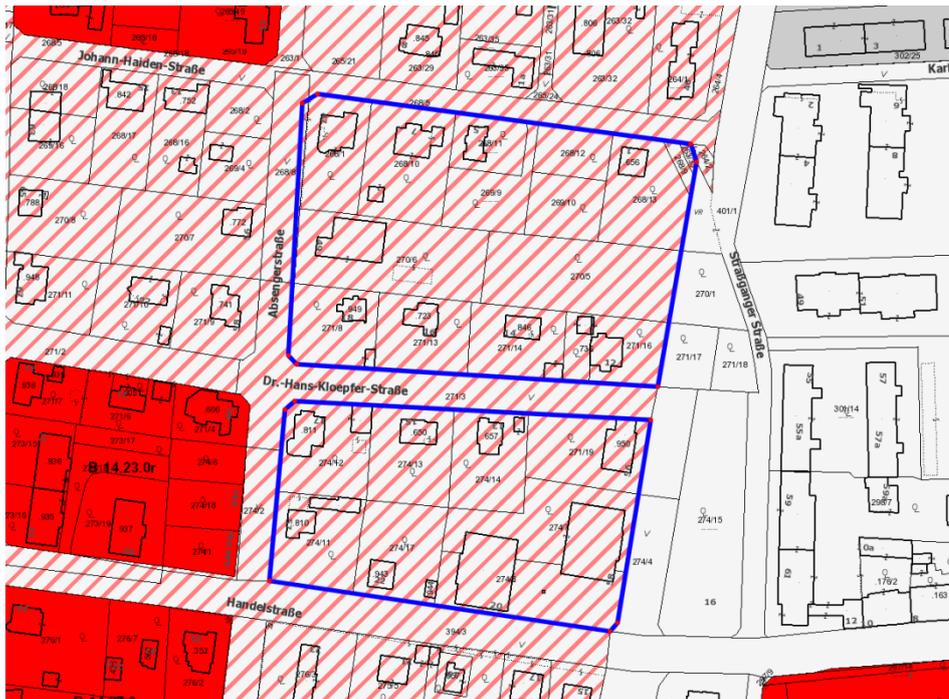
- (1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.
- (2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der 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):
Bebauungsplan erforderlich



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blauen Umrandungen bezeichnen die Planungsgebiete.

- 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 außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwasser.

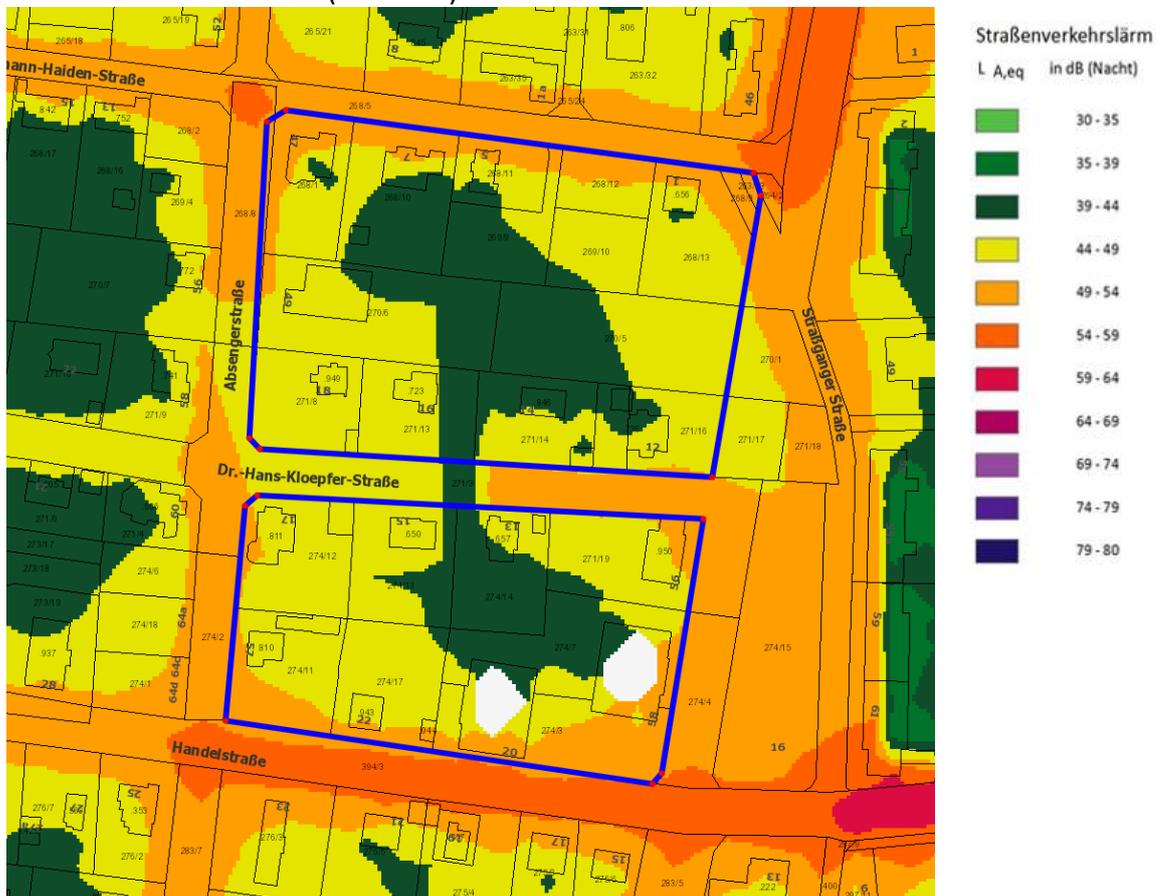


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blauen Umrandungen bezeichnen die Planungsgebiete.

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 blauen Umrandungen bezeichnen die Planungsgebiete.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Grundwasserschongebietes Nr. 1.

Stadtklimaanalyse:

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



Auszug aus der
Klimatopkarte.

Die blauen
Umrandungen
bezeichnen die
Planungsgebiete.

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:
Grazer Baumschutzverordnung idgF.

- **Situierung und Umgebung**
Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut.



Auszug aus dem Luftbild 2021.

Die blauen Umrandungen bezeichnen die Planungsgebiete.

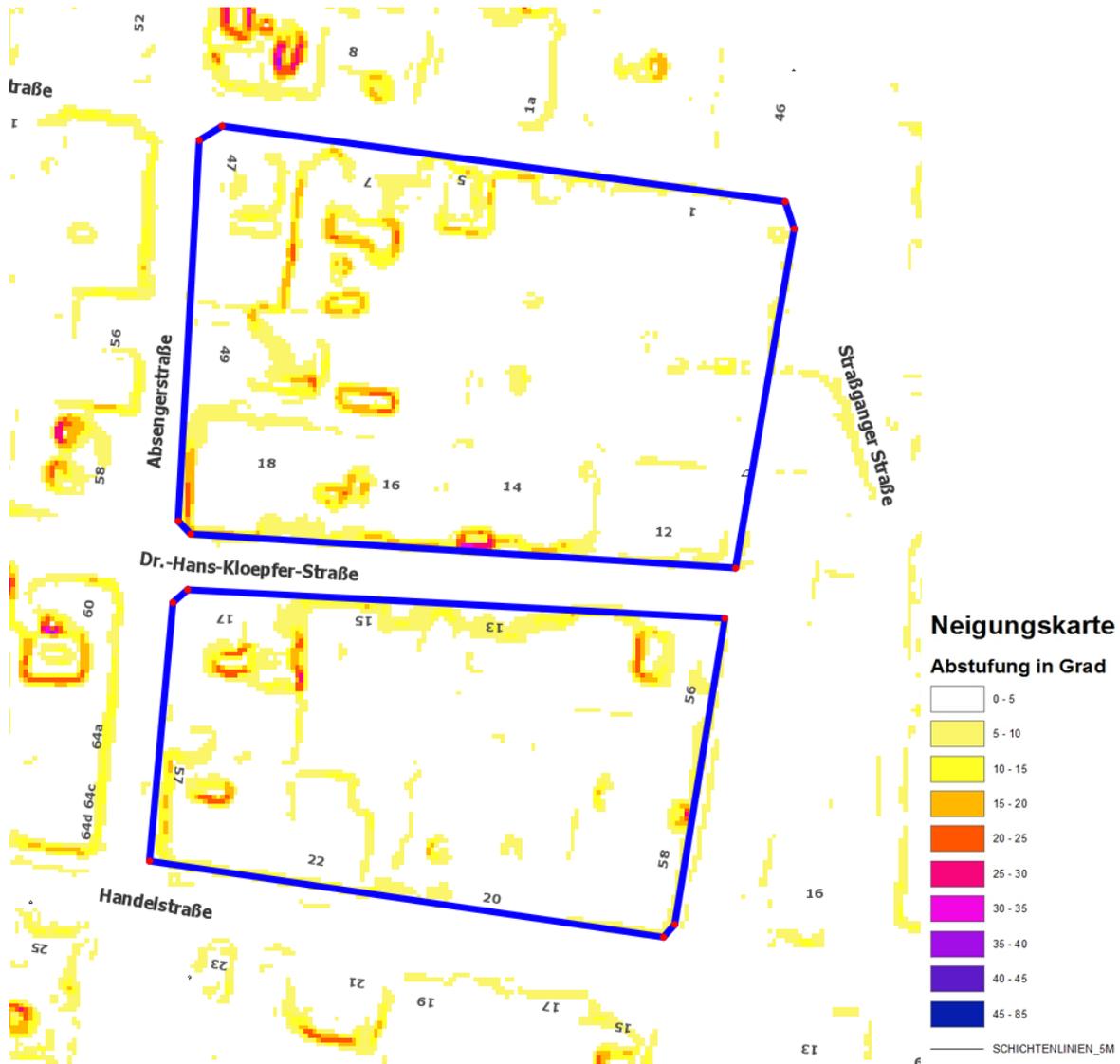
Der Gebietsbereich ist überwiegend durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit Einfamilienhäusern geprägt, weist jedoch vor allem im Bereich der bedeutsamen Verkehrsachsen (Burenstraße, Handelstraße, Straßganger Straße, ...) auch Wohnanlagen mit drei- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden auf. Die Straßenzüge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

Auf den Liegenschaften an der Johann-Haiden-Straße und der Dr.-Hans-Kloepfer-Straße sind Einfamilienhäuser mit straßenseitigen Garagen und rückwärtigen Gärten gegeben. Im südöstlichen Teil des Planungsbereiches B ist eine Wohnsiedlung, bestehend aus zwei jeweils viergeschossigen Wohnhäusern, erkennbar. Die Gebäude sind jeweils in Nord-Südrichtung ausgerichtet. Die Freibereiche kommen überwiegend im Zentrum der Planungsgebiete zu liegen.

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/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die blauen Umrandungen bezeichnen die Planungsgebiete.

Es weist Bestockungen auf. Freiflächen sind teilweise gärtnerisch gestaltet.

- **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 Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Nächstgelegene Schulen:

VS Graz – Karl Morre/ Karl-Morre-Straße 58/ ca. 750 m Entfernung

VS Graz – Baiern/ Baiernstraße 86/ ca. 775 m Entfernung

NMS Graz – Karl Morre/ Karl-Morre-Straße 58/ ca. 800 m Entfernung

Nächstgelegene Kindergärten:

Kindergarten & Kinderkrippe Sim Sala Bim/ Handelstraße 4/ ca. 300 m Entfernung

Städt. Kindergarten Steinbergstraße 8/ ca. 750 m Entfernung
Pfarr-Kindergarten Hl. Schutzengel/ Hauseggerstraße 70/ ca. 600 m Entfernung

- **Erschließung/Verkehr**

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßenzüge.

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

- Straßenbahnlinie 7

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

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

Die 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 und 10 der VO)

Zu §§2, 3, 4 Bauungsweisen, Bauungsgrad, Bauungsdichte, Baugrenzlinien, Abstände

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

Es gibt zwei Gültigkeitsbereiche:

Gültigkeitsbereich A ist durch folgende Straßenzüge begrenzt:

Johann-Haiden-Straße – Straßganger Straße – Dr. Hans-Klöpfer-Straße – Absengerstraße

Gültigkeitsbereich B ist durch folgende Straßenzüge begrenzt:
Dr. Hans-Klöpfer-Straße – Straßganger Straße — Handelstraße - Absengerstraße

Im Gültigkeitsbereich A gibt es hinsichtlich der Bauungsweise aufgrund der Grundstücksgeometrie bzw. dem Umstand, dass das Verkehrsflächengrundstück 271/17 als öffentliches Gut aufgelassen wurde, Ausnahmen bezüglich der Bauweise.

Die Liegenschaften 270/5 und 271/16 dürfen an die östliche Grundgrenze anbauen.

Für die Liegenschaften 268/11, 269/9, 268/12 und 269/10 gilt die offene und die gekuppelte Bauweise.

Für die restlichen Liegenschaften gilt die offene Bebauung.

Hierfür wird im vorliegenden Bebauungsplan eine bebaubare Fläche mit einem straßenseitigen Vorgarten und einer Tiefe von 15,0 bzw. 20,0m definiert. Im Gültigkeitsbereich A gibt es die Liegenschaften 270/6, KG 63109 Baierdorf (Absenger Straße 49) und 270/5, KG Baierdorf eine tieferen Bereich, der bebaut werden darf. Im Gültigkeitsbereich B gibt es eine Ausnahme für die Bestandshäuser der Liegenschaften Handelstraße 20 und Straßganger Straße 58.

Durch diese Festlegung kann die „grüne Mitte“ im Zentrum des Planungsbereiches von Bebauung freigehalten und eine grundsätzliche Durchgrünung erzielt werden.

Die Mindestwohnungsgröße hat 30m² Wohnnutzfläche zu betragen.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Geschosswohnbau beträgt in Graz ca. 68-69m². Zumindest rund $\frac{3}{4}$ dieses Wertes müssen im ggst. Planungsgebiet neu errichtet 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.

Der Bebauungsgrad 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.

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

Es ist die langfristige Intention, sowohl die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren, als auch die hochwertigen, innenliegenden Grünbereiche zu erhalten und noch weiter aufzuwerten.

Um einer „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenzuwirken, ist pro Bauplatz nur ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von max. 16,0 m² zulässig. Zur Sicherung der Grünraumausstattung in der Vorgartenzone ist die Anordnung von Nebengebäuden bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m ausgeschlossen.

Zu §5 Geschossanzahl, Gebäudehöhe, Dächer

Möglich sind begrünte Flachdächer, begrünte flach geneigte Dächer bis 10 Grad sowie Sattel- und Walmdächer. Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer gem. §5 (4) 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 des Stadtentwicklungskonzeptes 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 (5), wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Die Verordnung unterscheidet im Wesentlichen zwischen Sattel- und Walmdächern sowie Flachdächern und flachgeneigten Dächern.

Zu §6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Offene Laubengänge sind im betreffenden Gebietsbereich nicht gegeben. Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine straßenseitige begrünte Vorgartenzone vorgesehen, die ohne weitere Beeinträchtigung durch eventuelle vorkragende Bauteile ausgeführt werden soll. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von offenen Laubengängen sowie über die Baugrenzlinie vortretenden Balkonen daher nicht zulässig.

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

- sind auskragende Balkone und Terrassen über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen nicht zulässig.
- Verhältnis Gebäudebreite zu Gebäudelänge höchstens 2:3
- wird die maximal zulässige Gebäudelänge mit höchstens 20,0 m festgelegt.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte 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 Glasflächenanteile und reflektierende Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes, getroffen. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon natürlich ausgenommen.

Bezogen auf die Materialität der Fassade wird darauf hingewiesen, dass Compositbaustoffe ebenso klimaschädlich sind wie erdölgenerierte Produkte. Im Sinne eines umweltbewussten Bauens wird an die Verantwortung aller appelliert, ökologisch einwandfreie Lösungen zu realisieren. Compositbaustoffe und erdölgenerierte Produkte sollen vermieden werden.

Zu §9 Sonstiges

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

Müllsammelstellen sind innerhalb der Baugrenzlinien anzuordnen, um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Vorgartenzone entgegenzuwirken, da ein Ziel dieses Bebauungsplans der Schutz und die Gestaltung der Vorgartenzone ist.

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

Zu § 10 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die zukünftige Freihaltung der „grünen Mitte“.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Das Planungsgebiet wird von den Gemeindestraßen Johann-Haiden-Straße, Straßganger Straße, Handelstraße, Absengerstraße, Dr. Hans-Klöpfer Straße begrenzt. Die Zufahrt zu den Bauplätzen erfolgt von diesen angrenzenden Straßen aus und wird in den nachfolgenden Individualverfahren geregelt.

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

Die benötigten Eckabschrägungen sind im Planwerk eingearbeitet.

Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze ist in Tiefgaragen und in freier Aufstellung möglich, wobei die Anordnung von PKW-Abstellplätzen in der Vorgartenzone ausgeschlossen ist. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind PKW-Abstellplätze im Freien nur in einem untergeordneten Ausmaß (von maximal 2 PKWs) innerhalb der Baugrenzlinien zulässig. PKW-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

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 je 65 - 75 m² Wohnnutzfläche) ein PKW-Stellplatz zu errichten.

Hinweis:

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

Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.

Zu § 7 (8-9) Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m² Wohnnutzfläche für Wohnen entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung ist gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind 15% für Besucherinnen und Besucher frei zugänglich auszuführen. Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen.

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

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

Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände gem. §8 (6) so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

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

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 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. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m³ pro Baum ist vorzusehen. Kugelformen sind unzulässig.

Zu § 8 (10) Sonstiges

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

Siehe dazu, Infoblatt „Außenanlagenplan in Graz“: www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan

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

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 14.31.0 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.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

