



Stadt Graz
Stadtplanungsamt
Referat Bebauungsplanung

Bearbeiterin
Dlⁱⁿ Eva Maria Traschler

Berichtersteller:in

GR Piffel - Percevic

Graz, 16.05.2024

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A14 – 087795/2023/0021

14.40.0 Bebauungsplan
„Algersdorfer Straße – Lerchengasse - Vinzenzgasse“
XIV. Bez., KG 63107 Algersdorf

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

Mit Schreiben vom 26.11.2021 ersucht die Venta 2021 Projekt Fünf GmbH & CO KG als Eigentümerin der Liegenschaft 262/40 KG 63107 Algersdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 11.294 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz liegt das Planungsgebiet in Bereich mit der Widmung „Allgemeines Wohngebiet“, teilweise Sanierungsgebiet Lärm, mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist im gegenständlichen Bereich zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung für geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und Vorgärten die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept** (seit 22.03.2018 rechtswirksam) liegt das Planungsareal entlang der Lerchengasse im Funktionsbereich „Wohngebiet hoher Dichte“ (gemäß §13 STEK), im nordöstlichen Bereich und zur Vinzenzgasse im „Wohngebiet mittlerer Dichte“ (gemäß §14 STEK).

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

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden zudem folgende Stellungnahmen eingeholt:

- Stellungnahme der A10/5 Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 05.09.2023
- Stellungnahme der A10/8 Abteilung für Verkehrsplanung vom 10.10.2023

Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 15. November 2023 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 14.40.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Algersdorfer Straße – Lerchengasse - Vinzenzgasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 29. November 2023.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 30. November 2023 bis zum 8. Februar 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.
Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 12. Dezember 2023 durchgeführt.

Einwendungen zum Entwurf

Während der Auflagefrist vom 30. November 2023 bis zum 8. Februar 2024 langten fünf Einwendungen, 2 Stellungnahmen und eine Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Einwendung 1 (OZ 0008):

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Referat Wasserwirtschaftliche Planung
Abteilung 14
Wartingergasse 43

Zur Kundmachung der Stadt Graz vom November 2023 betreffend die Auflage des Bebauungsplanes 14.40.0 „Algersdorfer Straße - Lerchengasse - Vinzenzgasse“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung darauf hingewiesen, dass generell im Zuge der weiteren Planungen ein besonderes Augenmerk auf eine funktionsfähige Oberflächenentwässerung bzw. Niederschlagswasserverbringung zu legen sein wird.

Des Weiteren wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über

ausreichende Kapazitäten verfügt, um die im Planungsgebiet zusätzlich zum Bestand anfallenden Abwässer aufzunehmen.

Einwendungsbehandlung:

Hinsichtlich der vorgebrachten Notwendigkeit eines Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept darf angemerkt werden, dass es sich bei der Bebauungsplanung um eine Rahmenplanung handelt und derartige Betrachtungen auf Ebene der Bebauungsplanung aufgrund fehlender Detailplanungen nicht erfolgen. Eine detaillierte Ausarbeitung von Oberflächenentwässerungskonzepten ist im Steiermärkischen Baugesetz vorgeschrieben und wird daher erst im Zuge der konkreten Projektplanung im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren umgesetzt.

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten und nimmt zur gegenständlichen Einwendung wie folgt Stellung:

Wie im Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH₄-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen.“ [...] „Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen. Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.

Einwendung 2 (OZ 0010):

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 13 - Referat Bau- und Raumordnung
Stempfergasse 7

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

- In der Präambel des BPL Wortlautes wird iVm dem gegenständlichen Verfahren um Prüfung der dort angeführten Zahl „04.43.0“ ersucht.
- Die geplante Festlegung des § 3 (3), dass auf Teilflächen eine straßenseitige Bebauung nur dann möglich ist, wenn Gebäude im Hofbereich [...] abgebrochen werden, ist aus fachlicher Sicht in dieser Form auf Ebene des BPLs nicht möglich. Allenfalls wären zur Umsetzung dieser Zielsetzung Adaptierungen von Festlegungen des BPLs und/oder zivilrechtliche Vereinbarungen erforderlich.
- In § 3 (4) werden lediglich für einzelne Teilflächen des Planungsgebietes Vorgaben zum maximal zulässigen Bebauungsgrad definiert. Unter Berücksichtigung der Mindestinhalte gem. § 41 (1) Z2 StROG ist der zulässige Bebauungsgrad für sämtliche Flächen des gesamten Planungsgebietes festzulegen. Der Wortlaut ist dahingehend zu ergänzen, wobei unterschiedliche Festlegungen vertieft zu begründen sind.
- Gemäß den Vorgaben des § 41 (1) Z2 StROG 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 wasser-gebundenen Decken.“ Grundsätzlich sind daher auch die Bestimmungen der §§ 3 (5) u. (6) der Entwurfsunterlagen zu adaptieren, um die oa. Vorgabe des StROG hinreichend umzusetzen, wobei auch bei dieser städtebaulichen Kennzahl Festlegungen für sämtliche Flächen des gesamten Planungs-gebietes erforderlich sind.
- Zur möglichen Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände gem. § 4 (2) des BPLs wird auf die Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG hingewiesen.
- Zur Bestimmung des § 5 (2) wird eine Prüfung angeregt, Haustechnikanlagen bei Gebäuden mit Satteldächern generell innerhalb des Gebäudes zu ermöglichen. Die ausschließliche Errichtung entsprechender Anlagen innerhalb des Dachraumes wird hinterfragt. Dabei ist es derzeit nicht nachvollziehbar, dass diese Bestimmung nicht auch bei Gebäuden mit Satteldächern auf Baufeld B angewandt werden muss. Dahingehend ist eine Prüfung erforderlich.
- In § 5 (4) sind die „zulässigen“ Dachformen und -neigungen durch verbindliche bzw. einschränkende Formulierungen (vgl. zB die Festlegungen in § 5 (1) der Entwurfsunterlagen für Satteldächer auf Baufeld A – „ausschließlich“ zulässig) zu ersetzen bzw. zu ergänzen, da für Baufeld B derzeit im Wortlaut andere Dachformen und -neigungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Zudem wird generell angeregt, bei BPL-Festlegungen auf die Begriffe bzw. Begriffsbestimmungen des StROG bzw. des Stmk. BauG abzustellen (vgl. ua. Baufeld/Bauplatz, Bebauungsgrad).

- Zu § 5 (6): Für den westlichen bebaubaren Bereich auf Baufeld B wird um Klarstellung ersucht, wo der Höhenbezugspunkt zu bemessen ist, zumal dieser bebaubare Bereich augenscheinlich nicht an einen Gehsteig angrenzt.
- Bei einzelnen Bestimmungen (vgl. zB die §§ 7 (2) u. (9)) ist es derzeit nicht nachvollziehbar, dass diese bei Neubauten, jedoch nicht bei Zu- und Umbauten angewandt werden sollen. Es wird um Prüfungen ersucht bzw. sind ergänzende Erläuterungen erforderlich.
- Zu § 7 (2): Da gemäß § 30 (1) Z2 StROG in einem Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich auch andere Nutzungen als die Wohnnutzung zulässig sind (vgl. ua. „teilweiser Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss“), sind im Grunde auch für entsprechende Nutzungen Vorgaben für die Errichtung von PKW-Abstellplätzen zu definieren.
- In § 7 (7) wird generell definiert, dass bauplatzübergreifende Tiefgaragen zulässig sind. Dabei wird im Rechtsplan „lediglich“ für den westlichen bebaubaren Bereich auf Baufeld B eine Baugrenzlinie für eine Tiefgarage abgegrenzt, weshalb in der Zusammenschau Klarstellungen erforderlich sind, in welchen Bereichen des Planungsgebietes die Errichtung von Tiefgaragen wie eingeschränkt ist.
- Zu § 7 (8) wird mit Verweis die Bestimmung des § 2 (1) Z24 StROG um eine Klarstellung des Begriffs „Nutzfläche“ ersucht.
- Die in den §§ 8 (6) u. (7) angeführten Begriffe „versickerungsfähiges bzw. versiegeltes Umfeld“ sind nachvollziehbar zu definieren. Wie ist „das Umfeld“ in nachfolgenden Verfahren zu bemessen, um eine der Zielsetzung entsprechende qualitätvolle Entwicklung von Bäumen sicher zu stellen?
- Zu § 9 (2): Nutzungs- bzw. Verwendungszweckänderungen, die gemäß § 30 (1) Z2 StROG dem Baugebiet Allgemeines Wohngebiet entsprechen, können aus fachlicher Sicht bei Bestandsobjekten nicht durch Vorgaben eines BPLs ausgeschlossen werden.
- Da im Räumlichen Leitbild der überwiegende südliche Teil des Planungsgebietes dem Bereichstyp „Blockrandbebauung“ zugeordnet ist und für diesen Bereichstyp im Räumlichen Leitbild ua. eine Funktionsdurchmischung: „Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen“ festgelegt ist, ist es derzeit nicht nachvollziehbar, warum mit dem lediglich im Kreuzungsbereich Lerchengasse/Vinzenzgasse für diesen Bereichstyp geplanten Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss von einer hinreichenden Übereinstimmung mit der oa. Vorgabe des Räumlichen Leitbildes ausgegangen wird.

Für den nördlichen Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ wird im Räumlichen Leitbild der Rahmen der Geschoßanzahl mit max. 2G-4G definiert, weshalb auch diesbezüglich derzeit nicht nachvollzogen werden kann, warum mit der Festlegung von maximal 4 Geschoßen + Penthousegeschoss für den westlichen bebaubaren Bereich auf Baufeld B von einer Übereinstimmung mit den Vorgaben des Räumlichen Leitbildes ausgegangen wird, zumal dieser Bereichstyp zudem ua. mit einer mäßigen Höhenentwicklung charakterisiert wird.

Generell ist hinsichtlich der Festlegungen des Räumlichen Leitbildes in den Erläuterungen ergänzend darzulegen, dass die verfahrensrelevanten Bestimmungen dieser übergeordneten Vorgabe im BPL hinreichend umgesetzt werden. Allenfalls wäre auch die Anwendung von Ausnahmebestimmungen anzuführen. Auf die Vorgaben des § 8 (1) StROG wird ergänzend hingewiesen.

- *Zum Teil sind Entscheidungsgrundlagen für einzelne Verordnungsinhalte (ua. hinsichtlich Mindestwohnungsgrößen, Stützmauern) nicht hinreichend erkennbar und werden zum Teil im Grunde Wortlautbestimmungen im Erläuterungsbericht angeführt. Generell sind auf Grundlage einer vertieften Bestandsaufnahme insbesondere unterschiedliche Festlegungen für Teilflächen – ua. Festlegungen zum Bebauungsgrad, Verlauf von Baufluchtlinien, Tiefe der bebaubaren Bereiche – unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der geplanten (teilweise ausgeschlossenen) baulichen Entwicklung vertieft zu begründen. Die Erläuterungen sind dahingehend zu prüfen bzw. zu ergänzen, wobei auch auf die Einhaltung der gebotenen Gleichbehandlung – insbesondere bei baulichen Beständen, die nunmehr außerhalb der Baugrenzl原因en liegen und deren bauliche Entwicklung aufgrund der Bestimmungen des § 9 der Entwurfsunterlagen eingeschränkt wird – hingewiesen wird.*
- *Für die verbindliche Umsetzung der in den Erläuterungen auf Seite 30 angeführten und über die Wortlautfestlegungen hinausgehenden Vorgaben für Baumpflanzungen wären entsprechend bestimmte Wortlautfestlegungen erforderlich.*

Einwendungsbehandlung:

- Die Festlegung, dass künftig die Baumassen straßenseitig und nicht innenhofseitig anzuordnen sind, besteht bereits mit dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept, konkret mit der Sicherung der Qualität der Innenhöfe (§ 26 Abs 26) mit der Festlegung der Entsiegelung und der Reduktion konflikträchtiger Nutzungen. Auch gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild besteht die Vorgabe wonach begrünte Innenhöfe (und Vorgärten) wesentlich zur Charakteristik des Bereichstyps beitragen und daher unbedingt zu erhalten, wiederherzustellen bzw. neu zu errichten sind.
Nach Abstimmung mit den Juristen der Bau- und Anlagebehörde der Stadt Graz ist die Kombination aus der Festlegung eines Bebauungsgrades, einer hofseitigen Entfernung der Gebäude und der Anordnung der Baumassen entlang der Straßenzüge möglich.
- Der Bebauungsgrad der einzelnen Grundstücke wurde aufgrund des vorgegebenen Rahmens der Bauflucht-, Baugrenzl原因en und der maximal zulässigen Bebauungsdichte ermittelt. Um die Vorgaben des Bebauungsplanes, sowie eine kompakte Bauweise und einen sparsamen Flächenverbrauch zu gewährleisten, wurden bei größeren Grundstücken maximal einzuhaltende Bebauungsgrade vorgegeben.
- Das Bebauungsplangebiet umfasst, gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild, entlang der Lerchengasse und teilweise der Vinzenzgasse den Bereichstyp „Blockrandbebauung“, im Nordosten den Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“. Im Bereichstyp „Blockrandbebauung“ treten typischerweise bereits durch die Bebauung selbst höhere Versiegelungsgrade auf. Im Bereich „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ geringere. Um die versiegelten Flächen für das Bau Feld B („Wohnanlagen und verdichteter

Flachbau“) im Rahmen zu halten, wird zusätzlich für dieses Baufeld der einzuhaltende Versiegelungsgrad mit dem Bebauungsplan vorgegeben.

Die Beschränkung der Bodenversiegelung ist mit dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept, § 14 für die Bauplätze am Baufeld A vorgegeben.

- Die Formulierung des § 5 wird dahingehend konkretisiert, dass „innerhalb der Gebäudehülle“ statt „innerhalb des Dachraumes“ für die Verortung der Haustechnikanlagen gilt und auch das Baufeld B für diese Bestimmung ergänzt wird.
- Der bebaubare Bereich am Baufeld B mit dem Grundstück .391, KG 63107 grenzt unmittelbar an die Vinzenzgasse. Für das Grundstück 262/40, KG 63107 Algersdorf, das mit der Zufahrt an die Vinzenzgasse grenzt, der bebaubare Bereich jedoch im Inneren des Bebauungsplangebietes liegt, beziehen sich die festgelegten Gebäudehöhen und Gesamthöhen auf folgenden Höhenbezugspunkt: + 366,20 im Präzisionsnivellement.
- Hinsichtlich anderer Nutzungen als die Wohnnutzung und die Vorgabe der Pkw-Stellplätze wird im Erläuterungsbericht ergänzt, dass die Verpflichtung im § 89 Baugesetz einzuhalten ist.
- Im Erläuterungsbericht wird ergänzt, dass am Baufeld A Tiefgaragen unter Gebäuden und innenhofseitig unter Berücksichtigung des Baumbestandes möglich sind. Bauplatzübergreifende Tiefgaragen können mit dem Bebauungsplan nicht festgelegt werden, da der Zeitpunkt und die Grundstücke möglicher gemeinsamer Entwicklungen und damit Lage und Dimension derzeit nicht abschätzbar sind. Zudem sind damit zusammenhängende gemeinsame Zufahrten auch mit dem Bauverfahren zu beurteilen.
- Der Ausschluss der Wohnnutzung ist aus städtebaulicher Sicht entlang der Lerchengasse nach Westen und an der Algersdorfer Straße nicht erforderlich. Hinsichtlich der Funktionsdurchmischung sind nicht Festlegungen für alle Bereiche zu treffen.
- Der Bebauungsplan sieht am betreffenden Bauplatz eine Geschoßanzahl von 4 Vollgeschoßen und die Möglichkeit eines allseitig um mindestens 2,0 m zurückspringenden Penthouses vor. Zum einen besteht durch das Penthouse kein Vollgeschoß, zum anderen sind punktuelle Überschreitungen zur städtebaulichen Akzentuierung gemäß 1.0 Räumlichem Leitbild möglich.
- Im Erläuterungsbericht wird die städtebauliche Intention, die der Blockrandbebauung, ausreichend dargelegt. Auf Bauplätzen, die derzeit Gebäude außerhalb der Baugrenzlinien aufweisen, wird es zu einer Veränderung kommen, wenn ein Entwicklungswunsch besteht.
- Vorgaben für Baumpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen werden im ausreichenden Maß im Verordnungswortlaut angeführt. Deren Umsetzung ist mit dem im § 8 (12) im Bauverfahren einzubringenden Außenanlageplan, in dem diese Maßnahmen darzustellen sind, sichergestellt.

Einwendung 3 (OZ 0012):

*ich bin Eigentümerin der Liegenschaft 262/31 - Lerchengasse 20
Ostseitig wird laut Bebauungsplan 14.40.0 ein Gemeinschaftspark geplant, der direkt an mein Grundstück grenzt.*

In der Informationsveranstaltung am 12.12.2023 wurde erklärt, es handle sich hier um keinen "Durchzugspark" und wird nur ein Zugang von der Lerchengasse geplant.

Da im zur Einsicht aufliegenden Bauentwurf nicht klar ersichtlich ist, dass keine Tür nordwärts geplant ist oder zukünftig gebaut wird, ersuche ich um Verschriftlichung und Klarstellung in der dem Gemeinderat vorzulegenden Unterlage, dass dauerhaft nur ein Zugang in diesen Park (nur südwärts über die Lerchengasse) ermöglicht wird.

Einwendungsbehandlung:

Aufgabe der Bebauungsplanung ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung. Grundlage dafür sind das 4.0 Stadtentwicklungskonzept, das strategische Planungsinstrument der Stadt Graz und die damit verknüpften Zielsetzungen für den gegenständlichen Bereich Lerchengasse im Funktionsbereich „Wohngebiet hoher Dichte“ (gemäß §13 STEK), im nordöstlichen Bereich und zur Vinzenzgasse im „Wohngebiet mittlerer Dichte“ (gemäß §14 STEK). Ebenso stellt der 4.0 Flächenwidmungsplan mit der Widmung „**Allgemeines Wohngebiet**“ die Grundlage für die Planung dar. Im Flächenwidmungsplan, Deckplan 1 ist die Bebauungsplanpflicht festgelegt.

Ebenso gelten die Festlegungen im 1.0 Räumlichen Leitbild. Damit gilt der Bereichstyp „**Blockrandbebauung**“ entlang der Lerchengasse und teilweise entlang der Vinzenzgasse, sowie der Bereichstyp „**Wohnanlagen und verdichteter Flachbau**“ im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes.

Das Grundstück 359, KG 63107, im Eigentum der Stadt Graz, soll frei von Bebauung gehalten werden und für einen öffentlichen Park der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Ein Zugang zur Öffentlichen Parkanlage wird nur über Öffentliches Gut, die Lerchengasse, möglich sein.

Die weiter nördlich gelegene Liegenschaft Wohnquartier St. Vinzenz grenzt mit der südlichen Grundgrenze zwar an die künftige öffentliche Parkanlage, wird jedoch vollständig (für den Pkw-Verkehr und fußläufig) über die Vinzenzgasse erschlossen und verfügt weder zum jetzigen Zeitpunkt über einen Durchgang, noch ist für später ein Zugang von der Lerchengasse aus angedacht. Dies wird auch mit dem Bebauungsplan nicht geändert. Einer weiteren Verschriftlichung bedarf es nicht, da aus dem Bebauungsplan klar hervorgeht, dass keine Durchwegung möglich ist. Auch besteht für die Liegenschaft Wohnquartier St. Vinzenz bereits ein rechtswirksamer Bebauungsplan der keinen Durchgang von der Lerchengasse aus ermöglicht.

Ein Durchgang von der Lerchengasse zur nördlichen Liegenschaft ist also weder möglich oder erforderlich, noch wäre dies im Interesse der Stadt hinsichtlich der künftigen Nutzung als Parkfläche mit Aufenthaltsqualität.

Einwendung 4 (OZ 0013):

Zuerst möchte ich mich für die ausführlichen Unterlagen sowie für die informative Veranstaltung vom 12.12.2023 bedanken.

Dennoch beeinspruche ich die geplante Errichtung eines öffentlichen Parks.
Falls dieser Einspruch kein Gehör findet, ersuche ich Sie folgende Einwände bzw. Anpassungen zu berücksichtigen.

1.) geplante Parkanlage zwischen Lerchengasse 18 und Lerchengasse 20

1.1.) Zugang

Für die Parkanlage ist (aus dem Plan ersichtlich) nur ein Zugang von der Lerchengasse aus geplant. Das dieser Zugang auch in Zukunft nur von der Lerchengasse aus erfolgt und die Parkanlage nicht zu einem Durchgangsweg wird, sollte dies im Bebauungsplan schriftlich festgehalten werden.

1.2.) Zaun

Da meine Eltern (dzt. Bewohner des Hauses, mit Wohnrecht auf Lebenszeit) schon über 85 Jahre sind, ist eine zusätzliche Lärmentwicklung und Störung der Privatsphäre nicht zumutbar.
Daher ist die Genehmigung zur Errichtung eines Zauns als Lärm- und Sichtschutz zwischen öffentlicher Parkanlage und dem Grundstück Lerchengasse 18 erforderlich.

2.) Grundstück Lerchengasse 18

2.1.) Grundstück

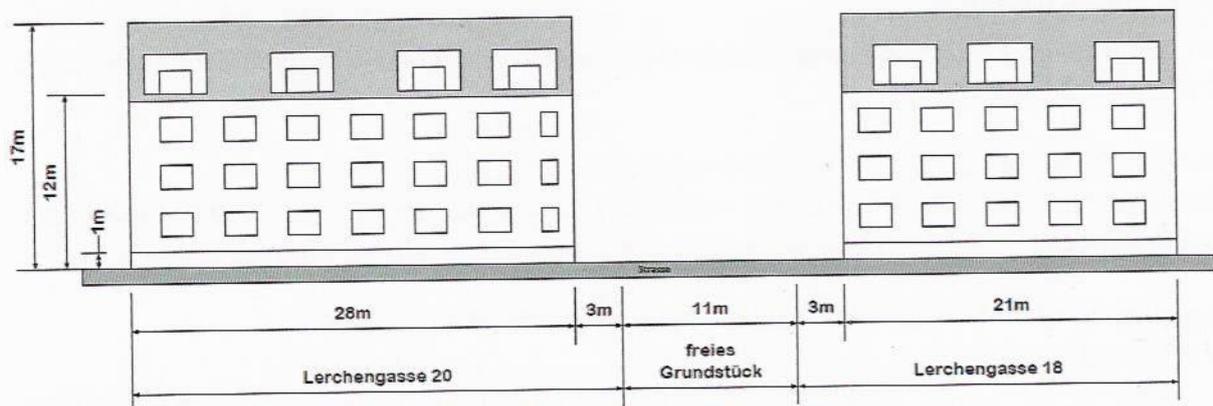
Durch den neuen Bebauungsplan ist der Ausbau meines Elternhauses nicht mehr möglich.
Daher bleibt mir hier nur die Option das Grundstück zu verkaufen, da ich ein neues Gebäude, in der im Bebauungsplan geforderten Kubatur (mindest Bebauungsdichte von 0,6) für meinen Wohnzweck nicht errichten könnte.

Durch den 3m geforderten Abstand von der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude und auch durch die Angrenzung an eine öffentliche Parkanlage ergibt sich aus meiner Sicht beim Verkauf eine Wertminderung des Grundstücks.

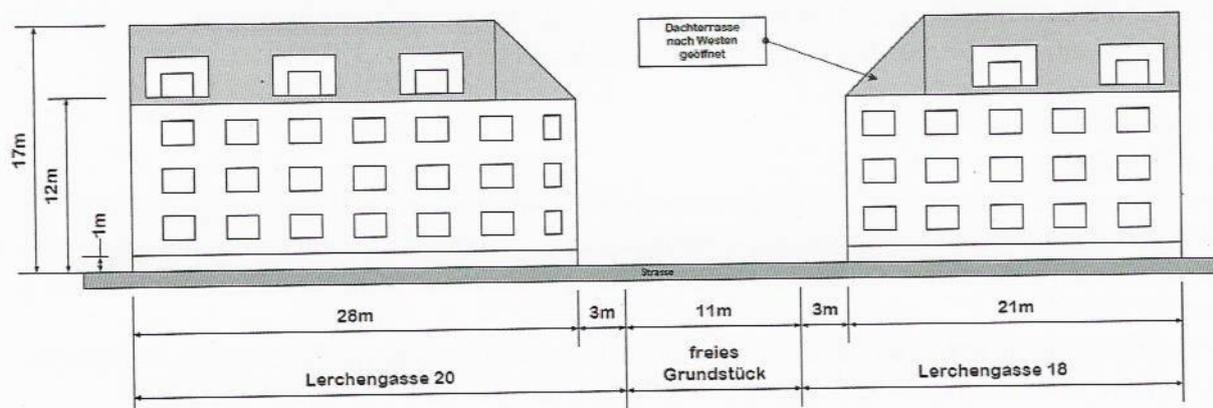
2.2.) Dachausbau mit Dachterrasse

Derzeit ist bei einem Neubau ein Satteldach über die gesamte Gebäudelänge vorgesehen (§5.1).
Wenn die Dachform im westlichen Teil von einem Satteldach in ein Walmdach mit Dachterrasse (oder ähnliche Dachform mit Dachterrasse) übergeleitet werden kann, würde das einerseits die Wertminderung kompensieren und andererseits die räumliche Öffnung zum Park bzw. zur Gebäudelücke zwischen Lerchengasse 18 und Lerchengasse 20 optisch unterstützen (siehe Skizze mit Variante-A und B im Anhang).

Ich ersuche Sie daher, um Änderung der erlaubten Dachausbaus (§5.1) von durchgehenden Satteldach auf Satteldach mit abschließenden Walmdach in Richtung Westen, sowie die Errichtung einer Dachterrasse im 4. Geschoss (§6.3) im Bebauungsplan anzupassen bzw. zu genehmigen (Variante-B).



Variante-A



Variante-B

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.1

Der Bebauungsplan sieht keine Veränderung des derzeitigen Zustandes, der Fläche die im Eigentum der Stadt Graz steht, hinsichtlich dessen, dass hier eine Durchwegung möglich wäre vor. Eine solche ist weder geplant, noch erforderlich, noch besteht ein Wunsch dahingehend. Ebenso lässt der nördlich angrenzende, bereits rechtswirksame Bebauungsplan (Bereich Wohnquartier St. Vinzenz) keine Durchwegung zu.

Die Fläche wird künftig als öffentliche Parkanlage genutzt, eine Durchwegung lässt der gegenständliche Bebauungsplan nicht zu. Einer weiteren Verschriftlichung bedarf es nicht, da aus dem Bebauungsplan klar hervorgeht, dass keine Durchwegung möglich ist sondern ein Park mit Aufenthaltsqualität entsteht.

Ad 1.2

Eine Lärmentwicklung per se kann von öffentlichen Parkanlagen der Stadt, sodass Lärmschutz- und Sichtschutzwände erforderlich wären, nicht erwartet werden.

Gemäß § 10 im Verordnungswortlaut dieses Bebauungsplanes sind zudem keine Lärmschutzwände zulässig.

Lärmschutz- und Sichtschutzwände sind im Gebietsbereich weder entlang von öffentlichen Straßen noch vor öffentlichen Kinderspielplätzen oder Sportplätzen erforderlich, diese wären auch aus gestalterischen Gründen nicht möglich und sind im gegenständlichen Bereich auch nicht gebietstypisch.

Eine Lärmschutzwand konterkariert gestalterisch sowohl die Charakteristik des Bereichstyps als auch das gebietstypische und angestrebte Straßen- und Ortsbild. Vielmehr ist es das städtebauliche Ziel, keine neuen Pkw-Stellplätze und damit Lärm und Emissionen in den Innenhofbereich zuzulassen, sondern die Grünausstattung und die Entsiegelung der Innenhöfe zu forcieren.

Ad 2.1

Der Bebauungsplan sieht die künftige Bebauung straßenseitig vor, damit der Innenhofbereich vom Straßenraum abgeschirmt wird und frei von Emissionen gehalten werden kann. Das bestehende Wohnhaus kann, wenn es sich außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen befindet, nach wie vor weiterhin genutzt und erhalten werden, Zubauten sind nicht möglich. Ein Neubau muss die Vorgaben des Bebauungsplanes einhalten.

Auf die angeführte, nicht näher erläuterte Wertminderung des Grundstücks hinsichtlich des 3,0 m Abstandes zum Park kann nur darauf verwiesen werden, dass die Bebauungsdichte am Grundstück innerhalb der Bauflucht- bzw. Baugrenzlinien konsumiert werden kann und somit keinerlei Wertminderung eintritt.

Ad 2.2

Mit dem Bebauungsplan ist die Errichtung von Satteldächern geregelt. Welchen Abschluss dies konkret findet, ist bei der Ausführung von Satteldächern nicht festgelegt. Die Errichtung von Dachterrassen ist möglich, dies ist im § 6 Abs 4 geregelt.

Einwendung 5 (OZ 0014):

2.2. Überarbeitungserfordernisse im Hinblick auf den 14.40.0 Bebauungsplan

2.2.1 Gebäudehöhe / Attikahöhe

Der Entwurf des 14.40.0. Bebauungsplans unterteilt das Planungsgebiet in zwei Baufelder (Baufeld A und Baufeld B). Hinsichtlich Baufeld B ist bei einer Geschossigkeit von vier Geschossen zuzüglich eines zurückspringenden Penthousegeschosses eine Gesamtgebäudehöhe von maximal 16,00 Metern, gemessen vom angrenzenden Gehsteigniveau in der Vinzenzgasse, vorgesehen (siehe § 5 Abs 5 und 6

des Entwurfs des 14.40.0 Bebauungsplans). Bei Umsetzung dieser möglichen Gesamtgeschossanzahl würde sich daher unter Zugrundelegung übliche Fußbodenaufbauten und Deckenstärken im Wohnbau unter Berücksichtigung des bestehenden Geländeverlaufes eine lichte Raumhöhe von lediglich 2,50 Metern ergeben. Im qualitätsvollen Wohnbau werden in Regelgeschossen üblicherweise bis zu 2,60 Meter lichte Raumhöhe umgesetzt; in Penthousegeschossen bis zu 2,80 Meter. Um einen qualitätsvollen Wohnbau realisieren zu können, ist daher eine Erhöhung der Gesamtgebäudehöhe um zumindest 0.50 Meter, somit auf zumindest 16.50 Meter, erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf sieht für Baufeld B eine Attikahöhe im vierten Obergeschoss (Penthouseebene) von 12,50 Meter vor (siehe § 5 Abs 6 des Entwurfs des 14.40.0 Bebauungsplans). Diese Festlegung würde bedeuten, dass keine geschlossenen Geländer oder auch keine Absturzsicherung mittels Brüstung möglich wären, da bei diesen Ausführungen die Attikaoberkante der Oberkante der Absturzsicherung entspricht. Der Bebauungsplan würde somit im Ergebnis solche Ausführungen ausschließen. Vor diesem Hintergrund ist eine Erhöhung der Attikahöhe auf zumindest 13,75 Meter erforderlich.

Die Einschreiterin legt im Hinblick auf die obigen Erwägungen auch unter einem eine Schnittdarstellung als Beilage ./1 vor, in welcher die Gebäude- und Attikahöhe, wie diese bisher im Entwurf des 14.40.0 Bebauungsplans vorgesehen war und jene Gebäudehöhe bzw Attikahöhe, welche mit den vorliegenden Einwendungen begehrt wird, dargestellt sind. Die Änderung der Gebäudehöhe und der Attikahöhe in diesem Sinne ändert die Intention des Bebauungsplanes betreffend Höhenentwicklung der Bebauung am gegenständlichen Areal nicht, ermöglicht jedoch den notwendigen Spielraum in der Planung bzw architektonischen Ausgestaltung und die Umsetzung eines hochwertigen Wohnbaus.

2.2.2. Kubatur Tiefgarage

Im Entwurf des Bebauungsplans ist vorgesehen, dass PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen oder in Gebäude integriert zu errichten sind (siehe § 7 Abs 1 des Entwurfs des 14.40.0 Bebauungsplans). In der planlichen Darstellung wird für das Grundstück-Nr 262/40 eine „Tiefgaragengrenze“ durch eine blau strichlierte Linie vorgegeben. Nunmehr sieht § 41 Abs 1 Z 2 lit c StROG zwar vor, dass Regelungen für den ruhenden Verkehr im Sinne von Grundsätzen zur Art und Lage der Abstellflächen festzulegen sind und normiert § 41 Abs 2 Z 3, dass (fakultativ) in Bebauungsplänen Regelungen für den ruhenden Verkehr im Hinblick auf Einfahrten in Tiefgaragen usw festgelegt werden können. Innerhalb der Kontur („Tiefgaragengrenze“), welche im Entwurf des Bebauungsplans in der planlichen Darstellung vorgegeben ist, ist es allerdings nicht möglich, die erforderliche Tiefgaragenrampe geometrisch sinnvoll zu situieren sowie den im Bebauungsplan ebenfalls vorgegebenen Stellplatzschüssel (siehe § 7 Abs 2 ff des Entwurfs 14.40.0 Bebauungsplans) auf eine technische und auch wirtschaftlich vertretbare Art und Weise zu erreichen. Die Außenkontur der Tiefgarage („Tiefgaragengrenze“) muss daher in Richtung Westen bis an die Grundstücksgrenze bzw zunächst bis zur Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplans erweitert werden. Ein Abschluss an der westlichen Baugrenzlinie im Hinblick auf das Baufeld B wäre betreffend die „Tiefgaragengrenze“ nicht sachgerecht.

Die Einschreiterin legt diesbezüglich unter einem auch eine Grundrissdarstellung als Beilage ./2 vor, in welcher die „Tiefgaragengrenze“ in Richtung Westen erweitert dargestellt ist.

Ergänzend wäre auch eine Erweiterung der „Tiefgarangengrenze“ um zumindest einen Meter in Richtung Osten technisch und wirtschaftlich sinnvoll und damit sachgerecht.

2.2.3. Zu erhaltende Bäume

In der planlichen Darstellung des Entwurfs des 14.40.0 Bebauungsplans werden auf dem Grundstück-Nr 262/40 zwei Bäume als „zu erhaltende Bäume“ ausgewiesen. Diese Bäume wurden zwischenzeitlich im Auftrag der Einschreiterin von einer Sachverständigen besichtigt und bewertet. Die Einschreiterin legt diesbezüglich unter einem die gutachterliche Stellungnahme von Frau Ing. Gertraud Monsberger vom 18.12.2023 als Beilage ./3 vor. Der östlich gelegene Baum (zwischen den beiden Gebäuden mit den Hausnummern 47a und 47 - dabei handelt es sich um eine Sal-Weide) wurde von der Gutachterin aufgrund der inneren Defekte als nicht erhaltenswert eingestuft. Der westlich gelegene Baum (zwischen den Gebäuden mit den Hausnummern 49 und 47a - dabei handelt es sich um einen Walnussbaum) wird von der Sachverständigen als bedingt erhaltenswert eingestuft und weist ebenfalls massive Schäden auf. Die künftige Zufahrt zu Bauplatz B kann nur im Bereich dieser beiden Bäume auf Eigengrund erfolgen, was zwingend bedeutet, dass beide Bäume durch die Bautätigkeit und die zukünftige Zufahrtsstraße weiter beeinträchtigt werden. Aus diesen Gründen ist es notwendig, dass die beiden im Entwurf des 14.40.0 Bebauungsplans derzeit noch als zu erhaltende Bäume" eingezeichneten Bäume entfernt werden können müssen. Entsprechend neue Laubbaumpflanzungen können an geeigneten Stellen auf dem Grundstück-Nr 262/40 bei Bedarf vorgesehen werden.

2.2.4. Bebauungsgrad

Laut dem Entwurf des Bebauungsplans ist im Hinblick auf das Grundstück-Nr 262/40 (zum Teil), welches Bestandteil des Baufeldes B ist, ein maximaler Bebauungsgrad von 0,30 vorgesehen (siehe § 3 Abs 4 des Entwurfs des 14.40.0 Bebauungsplans). Im gesamten restlichen Bebauungsplangebiet sind jeweils höhere maximale Bebauungsgrade von bis zu 0,50 vorgesehen. Im Bebauungsplangebiet des bereits rechtswirksamen 14.20.0 Bebauungsplans „Vinzenzgasse - Eisengasse“ ist für das gesamte dortige Planungsgebiet sogar ein maximaler Bebauungsgrad von durchgehend 0,50 vorgesehen (siehe § 3 Abs 1 14.20.0 Bebauungsplan) - dies sogar bei einer weitaus niedrigeren Bebauungsdichte von lediglich maximal 0,80. Bereits daraus erschließt sich, dass lediglich für das Grundstück-Nr 262/40 der Einschreiterin als einziges Grundstück im gesamten aktuellen Bebauungsplangebiet (sowie auch im Hinblick auf das angrenzende Planungsgebiet des 14.20.0 Bebauungsplans) ein erheblich niedriger Bebauungsgrad festgelegt würde als für die übrigen betroffenen Grundstücke.

Das Grundstück-Nr 262/40 der Einschreiterin ist derzeit mit einem Einfamilienhaus und einer gewerblich genutzten Lagerhalle bebaut. Die Grundstücksfläche weist somit einen aktuell sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Die Lagerhalle wirkt im Bebauungsplangebiet durchaus als Fremdkörper. Das Interesse der Einschreiterin als Grundstückseigentümerin besteht in einer bestmöglichen und technisch sowie architektonisch ansprechenden Verwendbarkeit des Bauplatzes im Hinblick auf neue Projekte. Dies auch im Lichte der Gleichbehandlung mit sämtlichen übrigen Eigentümern von Grundstücken, welche vom Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes (sowie auch jenem des „Nachbarbebauungsplanes“) betroffen sind. Der derzeit vorgesehene Bebauungsgrad von lediglich max 0,30 hätte zur Folge, dass die im Flächenwidmungsplan für das Grundstück der Einschreiterin festgelegte Bebauungsdichte im Ergebnis nicht annähernd ausnutzbar wäre. Der bislang vorgesehene Bebauungsgrad von lediglich max 0,30 würde somit ein Neubauprojekt und eine damit verbundene Entsiegelung von großen Flächen des Grundstücks massiv erschweren, wenn nicht überhaupt

verunmöglichen. Zudem würde eine derartige Festlegung die Einschreiterin im Vergleich zu anderen betroffenen „Interessenten“ unter vergleichbaren Bedingungen benachteiligen, was zu einer unsachlichen Differenzierung und damit Gleichheitswidrigkeit führen würde.

Die Geometrie des Grundstücks-Nr 262/40 lässt eine Integration der Tiefgaragenabfahrt ins Gebäude nicht zu. Weiters würden durch eine (auch nur teilweise) Integration der Tiefgaragenrampe ins Gebäude die Zu- und Abfahrten in die Tiefgarage in den ruhigen innenhofartigen Bereich des Baufeldes B verlagert werden. Vor diesem Hintergrund ist es zwingend erforderlich, die Kubatur der Tiefgaragenabfahrt außerhalb des - durch die im Bebauungsplanentwurf festgelegte Baugrenzlinie - vorgegebenen Gebäudes zu situieren, was zur Folge hat, dass die Kubatur der Tiefgaragenabfahrt der für die Bebauungsgradermittlung relevanten Fläche hinzuzuzählen wäre. Auch dies muss bei den Ansätzen und Grundlagenermittlungen im Hinblick auf die Herleitung des Bebauungsgrades für das Grundstück-Nr 262/40 berücksichtigt werden.

Aus all diesen Gründen bedarf es einer Erhöhung des maximalen Bebauungsgrades (auch) im Hinblick auf das Grundstück-Nr 262/40 auf zumindest 0,35.

In diesem gegebenen Zusammenhang weist die Einschreiterin auch darauf hin, dass ein Grundstücksteil im Ausmaß von rund 39 m² des Grundstücks-Nr 262/40 außerhalb des Gültigkeitsbereiches des im Entwurf aufgelegten 14.40.0 Bebauungsplanes wäre (es handelt sich dabei um ein „Dreieck“ im westlichen Bereich dieses Grundstücks). Diese Fläche ist vom bereits rechtswirksamen 14.20.0 Bebauungsplan umfasst. Nach Ansicht der Einschreiterin würde für diese Fläche jedenfalls ein Bebauungsgrad von max 0,50 (siehe § 3 Abs 1 des 14.20.0 Bebauungsplans) zum Tragen kommen, was wiederum den Bebauungsgrad des gesamten Grundstückes-Nr 262/14 - wenn zwar auch nur geringfügig - erhöhen würde. Gemäß § 2 Abs 2 StROG iVm § 4 Z 17 Stmk BauG ist der „Bebauungsgrad“ als „Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche“ definiert. Laut § 22 Abs 2 Z 3 Stmk BauG hat ein Bauplatz grundsätzlich aus einem Grundstück im Sinne des Vermessungsgesetzes zu bestehen. Dies gilt - soweit für den vorliegenden Fall relevant - lediglich dann nicht, wenn rechtswirksame Bebauungspläne bestehen, denen ein Teilungsplan zugrunde liegt. Zumal - zumindest nach dem Informationsstand der Einschreiterin - gegenständlich kein Teilungsplan im Hinblick auf das oben dargestellte „westliche“ Dreieck des Grundstücks-Nr 262/40, welches vom Geltungsbereich des 14.20.0 Bebauungsplan umfasst ist, vorliegt, wird bei der Ermittlung des Bebauungsgrades als „Bauplatzfläche“ die gesamte Fläche des Grundstücks-Nr 262/40 heranzuziehen sein.

Auch vor diesem Hintergrund erscheint eine Erhöhung des maximalen Bebauungsgrades zumindest auf den begehrten Wert von 0,35 im Hinblick auf den vom Entwurf des 14.40.0 Bebauungsplans umfasste Bereich des Grundstücks-Nr 262/40 sachgerecht. Zumal für Baufeld B ein Versiegelungsgrad von max 0,40 vorgesehen ist (siehe § 3 Abs 5 des Entwurfs des 14.40.0 Bebauungsplans), ist - in Anbetracht der obigen Erwägungen - der begehrte maximal Bebauungsgrad von zumindest 0,35 absolut adäquat und angemessen. Dies - wie ausgeführt - insbesondere auch in Anbetracht der Tiefgaragenabfahrt eines etwaigen Neubauprojektes.

2.2.5. Allgemeines

Insbesondere die verfassungsgesetzlich geschützten Grundrechte der Einschreiterin auf Gleichbehandlung und Schutz des Eigentums bedingen, dass die oben dargelegten

Überarbeitungserfordernisse im 14.40.0 Bebauungsplan vor dessen Endbeschluss berücksichtigt und vorgenommen werden.

2.3. Anregung

Aus den angeführten Gründen erstattet die Einschreiterin nachfolgende Anregung:

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz als Verordnungsgeber möge den vorliegenden Entwurf des 14.40.0 Bebauungsplanes entsprechend den erhobenen Einwendungen überarbeiten und nicht in der aufgelegten Form beschließen.

3. Urkundenvorlage

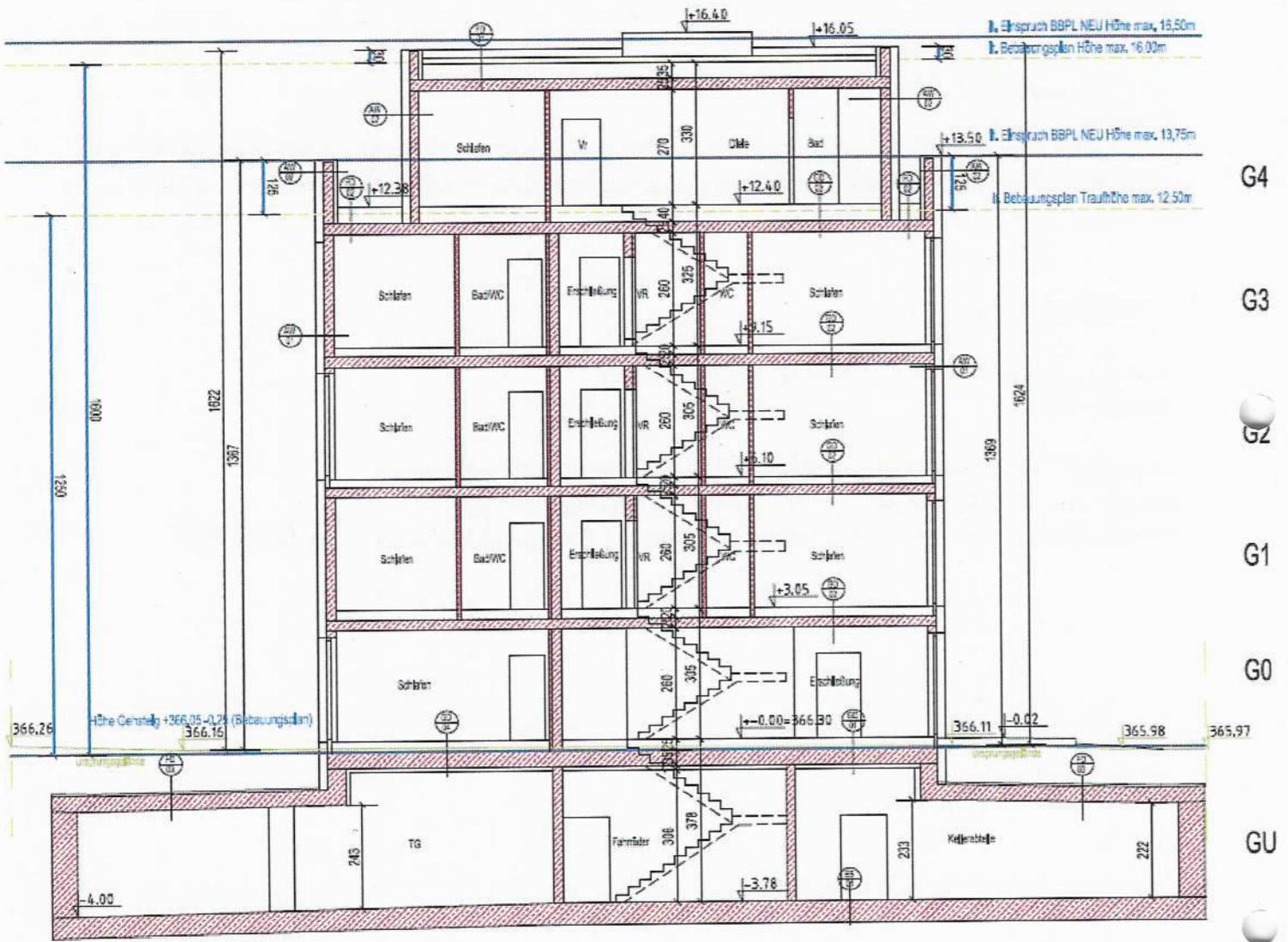
Unter einem erstattet die Einschreiterin nachstehende Urkundenvorlage:

Beilage .1/ Schnittdarstellung, Erhöhung der Gebäude und Attikahöhe

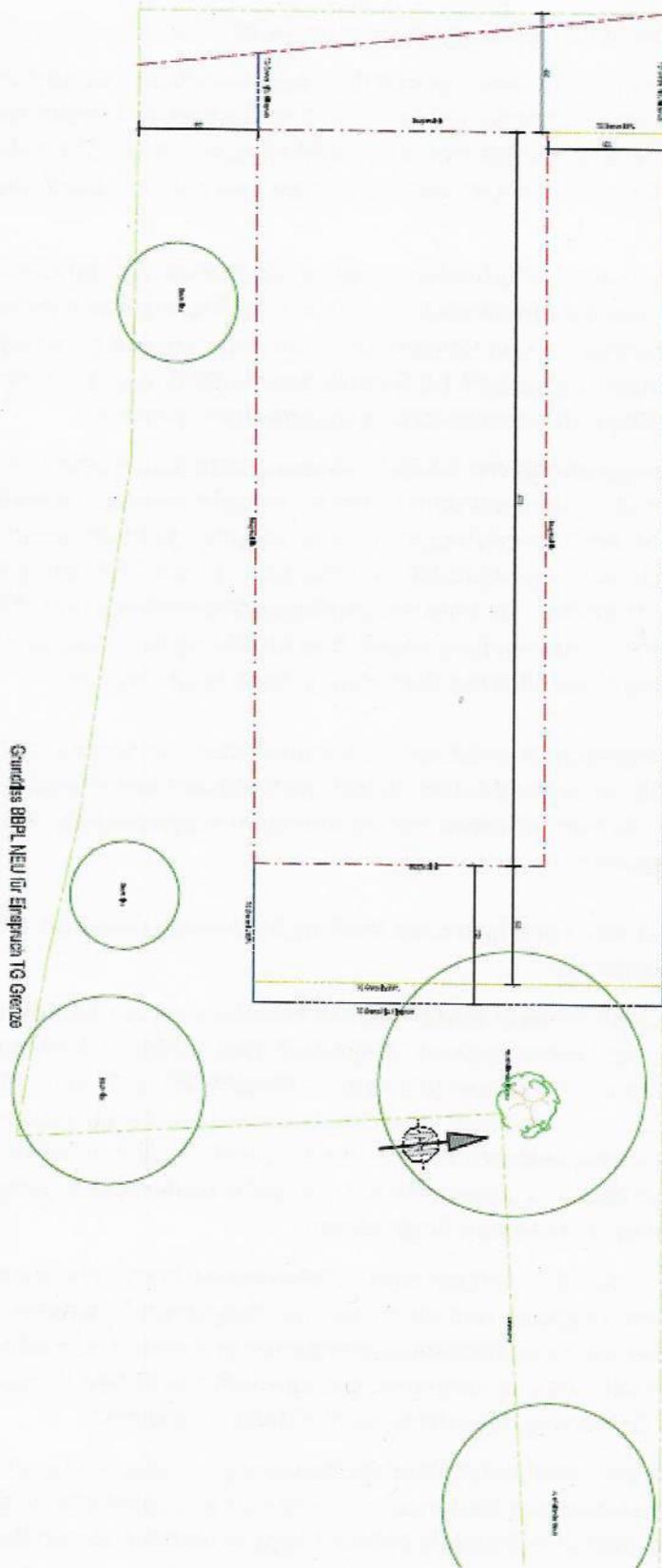
Beilage .2/ Grundrissdarstellung Erweiterung Tiefgarangengrenze

Beilage .3/ Gutachterliche Stellungnahme Frau Ing. Gertraud Monsberger vom 18.12.2023

Beilage.1



Schnitt AA



Einwendungsbehandlung:

Hinsichtlich der vorgebrachten Einwendung zur Gebäudehöhe wird folgendes mitgeteilt:

Gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild befindet sich das gegenständliche Grundstück im Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau. Gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild zeichnen sich Gebäude in diesem Bereichstyp durch eine mäßige Höherentwicklung aus und verfügen über eine kompakte Baukörperstruktur. Diese Charakteristik ist weiterzuführen und mit dem Bebauungsplan sicherzustellen.

Der Bebauungsplan sieht nun am betreffenden Bauplatz eine Geschoßanzahl von 4 Vollgeschoßen und die Möglichkeit eines allseitig um mindestens 2,0 m zurückspringenden Penthouse vor. Zum einen besteht durch das Penthouse kein Vollgeschoß, zum anderen sind punktuelle Überschreitungen zur städtebaulichen Akzentuierung gemäß 1.0 Räumlichem Leitbild möglich. Damit kann die Einhaltung der Vorgabe mäßige Höhenentwicklung argumentiert werden.

Mit der Festlegung der Gebäudehöhe von 12,50 m können lichte Raumhöhen im üblichen Ausmaß von 2,50 m und auch mehr als 2,50 m mit dem Gebäude erreicht werden. Gemäß der Vorgabe im Bebauungsplan kann, wie in der Einwendung formuliert, lediglich nicht die wandartige Brüstung ausgebildet werden – genau dahin geht jedoch die Intention mit der Festlegung des Bebauungsplanes – keine Gebäudehöhen auszubilden, die über die „mäßige Höhenentwicklung“ hinausgehen. Auch wird auch ohne die in der Einwendung angeführte Erhöhung der maximal zulässigen Gesamthöhe die Ausbildung eines höheren Penthouses nicht verunmöglicht.

Dass mit einem, in der Einwendung erwähnten „Spielraum“ noch viel komfortablere Lösungen für den Wohnbau möglich sind, ist sicher der Fall. Jedoch wird mit den bestehenden Vorgaben ein Gleichgewicht zwischen einer komfortablen Lösung und einer städtebaulich begründbaren „mäßigen Höhenentwicklung“ eingehalten.

Die Kubatur der Tiefgarage wird nach fachlicher Prüfung im Westen erweitert und ermöglicht somit eine größere Länge der Tiefgarage.

Die beiden, im Bebauungsplan-Entwurf eingetragenen erhaltenswerten Bäume werden nach nochmaliger Prüfung als „nicht erhaltenswert“ eingestuft. Diesbezüglich wird auf die Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer (GZ A10/5 – 094077/2023-02 vom 14. März 2024) verwiesen. In diesem Zusammenhang wird, hinsichtlich der beiden Bestandsbäume, auch wenn diese nicht mehr als „erhaltenswürdig eingestuft“ sind, und hinsichtlich allen anderen Bestandsbäumen am Grundstück, auf die Grazer Baumschutzverordnung und auf erforderliche Ersatzpflanzungen bei unter Schutz gestellten Bäumen bei Entnahmen hingewiesen.

In Bezug auf die Grundstücksgrößen und die damit verbundenen konsumierbaren Dichten gemäß der Vorgabe im 4.0 Flächenwidmungsplan und die Anzahl der möglichen Geschoße wurden die Bebauungsgrade für die Bauplätze im Bebauungsplangebiet ermittelt. Unterschiedliche Bebauungsgrade ergeben sich aus den unterschiedlichen städtebaulichen Vorgaben und Bebauungsweisen, unter Einhaltung der erforderlichen Bebauungsdichte.

Die straßenraumbildende bzw. straßenbegleitende Bebauung entlang der Lerchengasse, der Algersdorfer Straße und teilweise der Vinzenzgasse sieht eine gekuppelte bzw. geschlossene Bebauung vor. Der gegenständliche Bauplatz befindet sich in einem anderen Bereichstyp gemäß 1.0 Räumliches Leitbild. In diesem Bereichstyp ist eine kompakte Struktur des Gebäudes, unter der Vorgabe die Freiraumqualitäten zu erhalten bzw. zu entwickeln festgelegt.

Ein das Gebäude umgebender begrünter Freiraum stellt eine andere Vorgabe dar, als die Innenhoffläche der geschlossenen Blockrandbebauung. Damit gelten unterschiedliche städtebauliche Voraussetzungen. Diese zeigen sich mit der Bauungsweise und mit dem Bebauungsgrad. Für den gegenständlichen Bauplatz ist gemäß Bebauungsplan die offene Bauungsweise vorgegeben.

Am gegenständlichen Bauplatz kann, wie bereits oben angeführt, ein zusätzliches Penthouse errichtet werden. Ein solches ist am Baufeld A nicht möglich. Von einer Benachteiligung kann hier also nicht gesprochen werden.

Die angesprochene Dreiecksfläche, die Teil des angrenzenden Nachbarbebauungsplangebietes und zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Bebauungsplanes Teil des Nachbargrundstückes war, kann nicht hinsichtlich des Bebauungsgrades wie auch hinsichtlich der Dichte nicht konsumiert werden, da sie nicht Teil dieses Bebauungsplangebietes ist.

Zur besseren Integration der in der Einwendung angesprochenen Tiefgaragenrampe, kann jedoch der Bebauungsgrad auf 0,33 angehoben werden.

Für das gegenständliche Grundstück 262/40, KG 63107 Algersdorf, das mit der Zufahrt an die Vinzenzgasse grenzt, der bebaubare Bereich jedoch im Inneren des Bebauungsplangebietes liegt, beziehen sich die festgelegten Gebäudehöhen und Gesamthöhen auf folgenden Höhenbezugspunkt: + 366,20 im Präzisionsnivellement.

Stellungnahme 1 (OZ 0009):

Straßenamt; Im Hause

nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplanes BPL 14.40.0 „Algersdorfer Straße – Lerchengasse - Vinzenzgasse“ darf seitens A10/1 mitgeteilt werden, dass zur beabsichtigten Verordnung grundsätzlich keine Einwände bestehen.

In Ergänzung zu den geplanten Eckabschrägungen in den Kreuzungsbereichen der Lerchengasse mit der Algersdorfer Straße und der Vinzenzgasse wird auf die derzeit laufenden Planungen zur Umgestaltung der Gehsteigflächen hingewiesen. Ob die im Bebauungsplan dargestellten Grundabtretungsflächen dafür ausreichend bemessen sind, kann in diesem Zusammenhang nicht vollumfänglich beurteilt werden und wird angeregt, die Straßenfluchtlinien in diesem Bereich im Einvernehmen mit der Abteilung für Verkehrsplanung festzulegen.

Jene Teilflächen die ins öffentliche Gut übergehen, sind von Einbauten und dgl. freizuhalten. Von Seiten des Straßenamtes besteht der Wunsch, diese Flächen kosten- und lastenfrei ins öffentliche Gut übertragen zu lassen. Dies ist entweder in den jeweiligen Baubescheiden oder mittels privatrechtlichen Verträgen festzuhalten.

Wie im Erläuterungsbericht angeführt, soll auf der Liegenschaft Gst.-Nr. 359, KG. Algersdorf eine Kleinparkanlage („Pocket-Park“) realisiert werden. Wir weisen darauf hin, dass vertragliche Regelungen zur privaten Nutzung vorliegen und wurde das Gebrauchsverhältnis auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Sämtliche Vereinbarungen und Regelungen zur vorzeitigen Beendigung des Gebrauchsverhältnisses bzw. Vertragskündigung sind im Einvernehmen mit dem Straßenamt zu treffen.

Beantwortung:

Hinsichtlich der Eckabschrägungen und zur Straßenfluchtlinie kann festgehalten werden, dass dies mit der Verkehrsplanung abgestimmt wurde und die Angabe zur Straßenfluchtlinie grafisch direkt von der Verkehrsplanung übernommen und in den Bebauungsplan eingearbeitet wurde.

Entwicklungsbestrebungen und damit Auslöser des Bebauungsplanes ist die Eigentümerin der Liegenschaft Vinzenzgasse 49, diese Liegenschaft ist nicht von einer Änderung der Straßenflucht und damit einer Flächenvorsorge für eine Straßenverbreiterung betroffen.

Das Grundstück 359, KG Algersdorf befindet sich im Eigentum der Stadt Graz.

Eine vertragliche Vereinbarung über ein Gebrauchsverhältnis liegt vor. Der Gebrauchsgegenstand ist, laut Auskunft des Straßenamtes, nach Beendigung der Vereinbarung, binnen 3 Wochen zu räumen und der vorige Zustand ist nach den Weisungen der Stadt auf Kosten der Gebrauchsnehmerin herzustellen. Wann die Vereinbarung beendet werden soll, ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Stellungnahme 2 (OZ 0015):

Energie Graz GmbH & Co KG

Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 14.40.0 keine Einwände.

Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

Keine Einwände

Zusatz Energie Graz – Fernwärme

Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet der Fernwärme.

Eine Versorgung von Objekten ist aus der Lerchengasse und Vinzenzgasse kurzfristig möglich, zum Teil sind die bestehenden Objekte im Bebauungsplangebiet bereits mit Fernwärme versorgt.

*Seitens der Netze Fernwärme – NF gibt es **keinen Einwand** gegen den Bebauungsplan.*

Zusatz Energie Graz – Licht

Es gibt keine Einwände der KL – Straßenbeleuchtung

Zusatz Stromnetz Graz

Von Seiten der Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan kein Einwand.

Beantwortung:

Die Stellungnahme der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG wird zur Kenntnis genommen.

Eine Nullmeldung (OZ 001) der Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau liegt ebenso vor und wird zur Kenntnis genommen.

Anhörung

Nach Übermittlung der Beantwortung der Einwendung 5 (OZ 0014) am 21. März 2024 an den Projektentwickler (siehe Beantwortung Einwendung), der auch Auslöser des Bebauungsplanes ist, wurde eine Anhörung und eine Rückmeldung innerhalb von 14 Tagen seitens des Einwenders bis zum 08. April eingeräumt.

Im Zuge der Anhörung fand eine telefonische Besprechung hinsichtlich der eingewendeten und Seitens der Stadtplanung rückgemeldeten Punkte, sowie im speziellen zum Bebauungsgrad statt.

Nach nochmaliger Prüfung wurde seitens der Stadtplanung zum Stand nach der Besprechung folgendes schriftlich festgehalten und an den Einwender übermittelt:

Die Einwendung zur Gebäudehöhe, wie in der Verordnung im Bebauungsplan-Entwurf festgelegt, wird demnach fallengelassen und so akzeptiert. Mit der nun erweiterten Begrenzung der Tiefgarage wird das Auslangen gefunden.

Nach nochmaliger Überprüfung des Bebauungsgrades unter Zusammenschau der Bauplätze im Gebietsbereich und Überprüfung der von Ihnen übermittelten Skizze mitsamt der bebauten Fläche mit Tiefgaragenrampe und Balkonen kann der Bebauungsgrad für das gegenständliche Grundstück mit max. 0,35 begrenzt werden.

Die „Dreiecksfläche“ ist ja Teil des angrenzenden Nachbarbebauungsplangebietes und zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Bebauungsplanes Teil des Nachbargrundstückes, sie wird nicht hinsichtlich des Bebauungsgrades und auch nicht hinsichtlich der Dichte konsumiert, da sie nicht Teil dieses Bebauungsplangebietes ist.

Inhaltlich kann dies so zusammengefasst werden:

Die Gebäudehöhe wurde nicht erhöht, die Begrenzung der Tiefgarage wurde um 2,0 m nach Westen vergrößert, der Bebauungsgrad wurde auf 0,35 erhöht, die „Dreiecksfläche“ ist nicht Teil des Bebauungsplangebietes anrechenbar.

Seitens des Einwenders ging am 08. April 2024 folgende Rückmeldung ein:

Fristgerecht bis zum 8.4 kann ich bestätigen, dass wir die Punkte Gebäudehöhe und Begrenzung Tiefgarage (zur allgemeinen Klarstellung: die Rampe ist nicht als Teil der TG) wie im Schriftverkehr angeführt akzeptieren.

Die Erhöhung des Bebauungsgrad auf 0,35 begrüßen wir ausdrücklich – Danke für die neuerliche Prüfung.

Wir nehmen zur Kenntnis, dass die „Dreiecksfläche“ im Rahmen des Bebauungsplans nicht berücksichtigt wird. Aus unserer Sicht ergibt sich hier eventuell im weiteren Verlauf einer Einreichung eine baurechtliche Fragestellung, die dann zu klären ist.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.40.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG (textliche Änderungen sind durchgestrichen bzw. Ergänzungen in roter Farbe dargestellt):

(...)

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom [REDACTED], mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.43.0 14.40.0 Bebauungsplan „Algersdorfer Straße – Lerchengasse – Vinzenzgasse“ beschlossen wird.

(...)

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BODENVERSIEGELUNG

- (4) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert. Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:
- Grundstück 262/21: max. Bebauungsgrad: 0,50
Grundstücke: 262/35, 262/31, 262/22 und 259/162 max. Bebauungsgrad: 0,35
Grundstücke: .391, .392 max. Bebauungsgrad: 0,45
Grundstück: 262/40 (zum Teil) max. Bebauungsgrad: ~~0,30~~ 0,35

§ 5 GESCHOSSANZAHL, DÄCHER, ERDGESCHOSSZONE

- (2) Am Baufeld A und B bei Satteldächern, sind Haustechnikanlagen ausschließlich innerhalb des Dachraumes der Gebäudehülle zu situieren.
- (3) Baufeld A: Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximal zulässige Gebäudehöhen = Traufenhöhen und maximal zulässige Gesamthöhen. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.
- Für das Grundstück 262/40, KG 63107 Algersdorf beziehen sich die festgelegten Gebäudehöhen und Gesamthöhen auf folgenden Höhenbezugspunkt: + 366,20 im Präzisionsnivellement.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (8) ~~Bei Neubauten, Umbauten und Zubauten sind~~ Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig.

PLANWERK:

Die Darstellung der Tiefgaragenbegrenzung im Bereich zur westlichen Grundgrenze des Grundstücks 262/40, KG 63107 wurde in der Plandarstellung um 2,0 m nach Westen verschoben.

Zudem wurden auf Basis der Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer und der nochmaligen Begutachtung zweier im Entwurf als erhaltenswert eingestufte Bäume am Grundstück 262/40, KG 63107 nun als nicht mehr erhaltenswert eingestuft. Die Kennzeichnung „erhaltenswert“ entfällt somit im Plan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Inhalt

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

Der Bebauungsplan 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 14.40.0 Bebauungsplan „Algersdorfer Straße – Lerchengasse - Vinzenzgasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Sachbearbeiterin:

DIⁱⁿ Eva Maria Traschler

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

Mag.^a Judith Schwentner

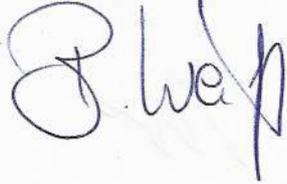
(elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit...⁸...Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen
in der Sitzung des

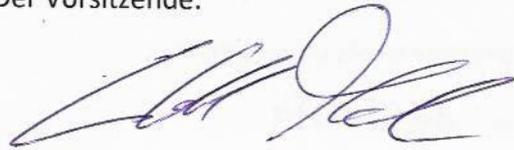
Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am...15.5.2024...

Die Schriftführerin

Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. Wap'.

Der Vorsitzende:

Handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and strokes.

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 16.05.2024

Der/die Schriftführer:in:



Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja, Datum: September 2023
- 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 in Eggenberg wurde am 21. November 2023 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 14.40.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat zum gegenständlichen Antrag keine Stellungnahme abgegeben.

Klima-Schutz Maßnahmen

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

- Boden- und Flächensparender Umgang mit den Liegenschaften
- Entsiegelung
- Freihaltung der Innenhöfe
- Extensive Dachbegrünung
- Festlegung des Versiegelungsgrades
- Festlegung des Bebauungsgrades
- Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, begrünte Innenhofzonen)
- Sicherung von Baumstandorten
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Helle Fassadengestaltung/Farbgebung

	Signiert von	Traschler Eva Maria
	Zertifikat	CN=Traschler Eva Maria,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-05-06T13:58:06+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



Signiert von	Inninger Bernhard
Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
Datum/Zeit	2024-05-07T08:14:29+02:00
Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A14 – 087795/2023/0021

14.40.0 Bebauungsplan

„Algersdorfer Straße – Lerchengasse - Vinzenzgasse“

XIV. Bez., KG 63107 Algersdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom [REDACTED], mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.40.0 Bebauungsplan „Algersdorfer Straße – Lerchengasse - Vinzenzgasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 73/2023 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 73/2023 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN, MINDESTWOHNUNGSGRÖSSEN

- (1) Baufeld A: gekuppelte, geschlossene Bebauung
 Baufeld B: offene, gekuppelte Bebauung
- (2) Ein Bereich der Nicht-Wohnnutzung im straßenseitigen Erdgeschoss ist parallel von der Fassadenebene zur Vinzenzgasse festgelegt. Dieser Bereich der Nicht-Wohnnutzung ist mit der Tiefe des Grundstückes, bzw. mit der Tiefe des Gebäudes bemessen.
- (3) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,00 m² zu betragen.

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BODENVERSIEGELUNG

- (1) Das Baufeld A umfasst die Grundstücke 262/21, 262/35, 262/31, 359, 262/22, .611, 259/162, .625, .145, 259/67, .156, 259/66, .174, 259/153, .146, 259/65, .147, alle KG 63107 Algersdorf.
- (2) Das Baufeld B umfasst die Grundstücke .391, .392 und zum Teil das Grundstück 262/40, alle KG 63107 Algersdorf.
- (3) Für das Baufeld A ist eine straßenseitige Bebauung nur dann möglich, wenn Gebäude bzw. Gebäudeteile im Hofbereich bis spätestens zum Zeitpunkt der Einbringung der Fertigstellungsanzeige des straßenseitigen Gebäudes tatsächlich abgebrochen wurden.
- (4) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert. Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:
 Grundstück 262/21: max. Bebauungsgrad: 0,50
 Grundstücke: 262/35, 262/31, 262/22 und 259/162 max. Bebauungsgrad: 0,35
 Grundstücke: .391, .392 max. Bebauungsgrad: 0,45

Grundstück: 262/40 (zum Teil) max. Bebauungsgrad: 0,35

- (5) Der Versiegelungsgrad für das Baufeld B wird wie folgt festgelegt:
max. Versiegelungsgrad: 0,4
- (6) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

§ 4 BAUFLUCHT- UND BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Plan sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien für Haupt- und Nebengebäude festgelegt.
- (2) Innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände gemäß den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG zulässig.
- (3) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (4) Balkone dürfen maximal 2,0 m über die Baugrenzlinie vortreten.
- (5) Über die Baufluchtlinie hervortretenden Gebäudeteile wie Erker, Loggien, Balkone und ähnliches sind nicht zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, DÄCHER, ERDGESCHOSSZONE

- (1) Am Baufeld A sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung vom 25 Grad bis 41 Grad zulässig. Die Hauptfirstrichtung der Satteldächer hat parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (2) Am Baufeld A und B bei Satteldächern, sind Haustechnikanlagen ausschließlich innerhalb der Gebäudehülle zu situieren.
- (3) Baufeld A: Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximal zulässige Gebäudehöhen = Traufenhöhen und maximal zulässige Gesamthöhen.

Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.

Für das Grundstück 262/40, KG 63107 Algersdorf beziehen sich die festgelegten Gebäudehöhen und Gesamthöhen auf folgenden Höhenbezugspunkt: + 366,20 im Präzisionsnivellement.

Geschoßanzahl Baufeld A	maximal zulässige Gebäudehöhe = Traufenhöhe	maximal zulässige Gesamthöhe
4 G	max. 13,50 m	max. 19,50 m

- (4) Am Baufeld B sind sowohl Satteldächer mit einer Dachneigung vom 25 Grad bis 41 Grad, als auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 Grad bis max. 10 Grad zulässig.
- (5) Baufeld B: Entsprechend der Angabe im Plan, ist ein Gebäude mit einem zurückspringenden Penthousegeschoß möglich. Dieses Penthousegeschoß kann über dem vierten Geschoß errichtet werden und hat einen allseitigen Rückversatz von mindestens 2,0 m von der jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschoßes aufzuweisen.

- (6) Baufeld B: Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximal zulässige Gebäudehöhen = Traufenhöhen und maximal zulässige Gesamthöhen. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.

Geschoßanzahl Baufeld B	maximal zulässige Gebäudehöhe = Traufen- bzw. Attikahöhe	maximal zulässige Gesamthöhe = Firsthöhe bzw. Höhe Dach Penthouse
4 G + DG	max. 12,50 m	max. 19,0 m
4 G + PH	max. 12,50 m	max. 16,0 m

- (7) Am Baufeld B sind bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10 Grad Haustechnikanlagen mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) einzuhausen. Einhausungen mit Haustechnikanlagen sind mindestens 3,0 m vom Dachsaum (straßenseitig sowie innenhofseitig) gemessen, zurück zu versetzen.
Flach geneigte Photovoltaik Anlagen sind nicht zwingend einzuhausen.
- (8) Für das Baufeld B gilt, dass die Nutzung der Dachflächen (für z.B. Dachterrassen) auf den Geschossdecken über dem 4. Geschoß (Penthousegeschoss) nicht zulässig ist. Zulässig sind über dem 4. Geschoß jedoch flach geneigte Photovoltaikanlagen.
- (9) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10 Grad sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 1/3 der Dachflächen pro Bauplatz.
- (10) Für maximal 1/3 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoß sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung – zulässig.
- (11) Für das gesamte Baufeld A und für straßenseitige Gebäude zur Vinzenzgasse am Baufeld B gilt, dass im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoß, die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume mindestens 1,0 m vom jeweiligen straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau erhöht ausgeführt werden muss.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (3) Balkone und Terrassen in der Höhe der Dachtraufe sowie darüber sind nicht zulässig.
- (4) Bei Satteldächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgaupen von der Traufe mindestens 1,0 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten. Die Summe der Längen von Dachterrassen und Dachgaupen hat weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (5) Dachgaupen sind nur in einer Ebene des Daches möglich.
- (6) Dauerhafte Überdachungen von Terrasseneinschnitten bei Steildächern sind nur innerhalb der Dachebene zulässig.
- (7) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.

- (8) Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Pkw-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.
- (2) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 70 – 80 m² Wohnnutzfläche ein Pkw-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (3) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone, Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (4) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von Pkw-Stellplätzen gem. § 89 des Stmk. Baugesetzes.
- (5) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (6) Pkw-Abstellplätze können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (7) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (8) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche sowie je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (9) Bei Neubauten sind Fahrradabstellplätze überwiegend im Gebäude zu integrieren.
- (10) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (2) Es gilt der Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz.
- (3) Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen. Geringfügige Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (4) Pro 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (5) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (6) Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m² herzustellen.
- (7) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume (2. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m² herzustellen.
- (8) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat
 - bei Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) mind. 9,00 m
 - bei Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig) mind. 6,00 m
 - bei Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) mind. 3,00 mzu betragen.

- (9) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (10) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten, diese sind mit immergrünen Pflanzen zu vollflächig und dauerhaft zu begrünen.
- (11) Stützmauern aus Löffelsteinen oder aus großformatigen Steinen sind unzulässig.
- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit Dachdraufsicht mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen und Leitungen.
- (13) Geländeänderungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig.

§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig, nicht jedoch Zubauten.
- (2) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden/Gebäudeteilen außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Nutzungsänderungen nicht zulässig.

§ 10 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich, bis zu einer maximalen Oberkante von 5,0 m, an der Fassade montiert zulässig.
- (2) Werbeeinrichtungen sind als Einzelbuchstaben oder Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. bis maximal 0,5 m² zulässig.
- (3) Freistehende Werbeanlagen und Werbepylone sind nicht zulässig.
- (4) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (5) Lärmschutzwände sind nicht zulässig.
- (6) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit  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 14-087795/2023/0021

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Eva Maria Traschler

14.40.0 Bebauungsplan

„Algersdorfer Straße – Lerchengasse - Vinzenzgasse“

XIV. Bez., KG 63107 Algersdorf

Graz, 16. Mai 2024

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Für die Liegenschaften im Bereich Algersdorfer Straße – Lerchengasse - Vinzenzgasse, in KG 63107 Algersdorf, erstellt die Stadt Graz einen Bebauungsplan.

Das Planungsgebiet umfasst folgende Grundstücke: 262/21, 262/35, 262/31, 359, 262/22, .611, 259/162, .625, .145, 259/67, .156, 259/66, .174, 259/153, .146, 259/65, .147, .391, .392 und zum Teil das Grundstück 262/40, alle KG Algersdorf.

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgröße von 11.294 m².

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz liegt das Planungsgebiet in Bereich mit der Widmung „Allgemeines Wohngebiet“, teilweise Sanierungsgebiet Lärm, mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist im gegenständlichen Bereich zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung für geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und Vorgärten die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

- das Planungsgebiet befindet sich entlang der Lerchengasse im Funktionsbereich „Wohngebiet hoher Dichte“ (gemäß §13 STEK), im nordöstlichen Bereich und zur Vinzenzgasse im „Wohngebiet mittlerer Dichte“ (gemäß §14 STEK).

Ziel im Gebietsbereich entlang der Lerchengasse, der Algersdorfer Straße sowie der Vinzenzgasse, ist die Schaffung einer straßenraumbildenden und kompakten Bebauung mit Entsiegelung und Begrünung des Innenhofbereiches im Inneren der Grundstücke.

Dies ergibt sich aus dem Stadtentwicklungskonzept, das die Sicherung der Qualität der Innenhöfe in diesem Gebietsbereich festlegt. Der Innenhofbereich ist künftig von jeglicher neuen Bebauung freizuhalten, ein Abbruch der bestehenden Einbauten wird angestrebt. Die durch Lücken unterbrochene, jedoch großteils bereits vorhandene Blockrandbebauung soll komplettiert werden, um dies zu erreichen wird die geschlossene und gekuppelte Bauweise festgelegt.

Durch die geschlossene Bebauung werden die straßenseitigen Lärmimmissionen abgeschirmt und ein ruhiger Innenhof wird erreicht. Dieser Bereich wird mit dem Bebauungsplan als Baufeld A festgelegt.

Baufeld B befindet sich im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes, im Bereichstyp Wohnanlagen und Verdichteter Flachbau. Dies bedeutet, dass die bauliche Entwicklung eine flächensparende, mäßige Höhenentwicklung von vorwiegend für den Wohnbau genutzter Anlagen mit guter Durchgrünung der Freiräume als Zielsetzung zu erfüllen hat.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 15. November 2023 über die beabsichtigte Auflage des 14.40.0 Bebauungsplan „Algersdorfer Straße – Lerchengasse - Vinzenzgasse“ 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 29. November 2023.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 30. November 2023 bis zum 8. Februar 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung ist innerhalb des Auflagezeitraums vorgesehen.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Teil der Stadt, im Bezirk Eggenberg und nördlich des Sportbades „Auster“ und damit nördlich der Georgigasse, westlich der Alten Poststraße und südöstlich des Areals des Unfallkrankenhauses und des LKH Graz II.

Der Plabutsch erhebt sich in westlicher Nahelage des Gebiets und befindet sich somit in Sichtweite.

Unmittelbar begrenzt wird das Planungsgebiet von der Algersdorfer Straße im Westen, der Lerchengasse im Süden und der Vinzenzgasse im Osten.

Im Norden grenzt teilweise eine Kleingartenanlage im Freiland und ein Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet (Dichte 0,4-0,8) an das Bebauungsplangebiet.

Das Bebauungsplangebiet liegt hinsichtlich der Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel in einer sehr gut erschlossenen Lage.

Baulich wird der Gebietsbereich südlich der Lerchengasse durch eine gründerzeitliche Blockrandbebauung in Form von zwei-, drei-, seltener viergeschossigen Gebäuden mit vorwiegend Satteldächern geprägt. Die Blockrandbebauung zeigt sich teilweise unterbrochen durch unbebaute Grundstücke oder durch niedrigen Garagengebäude.



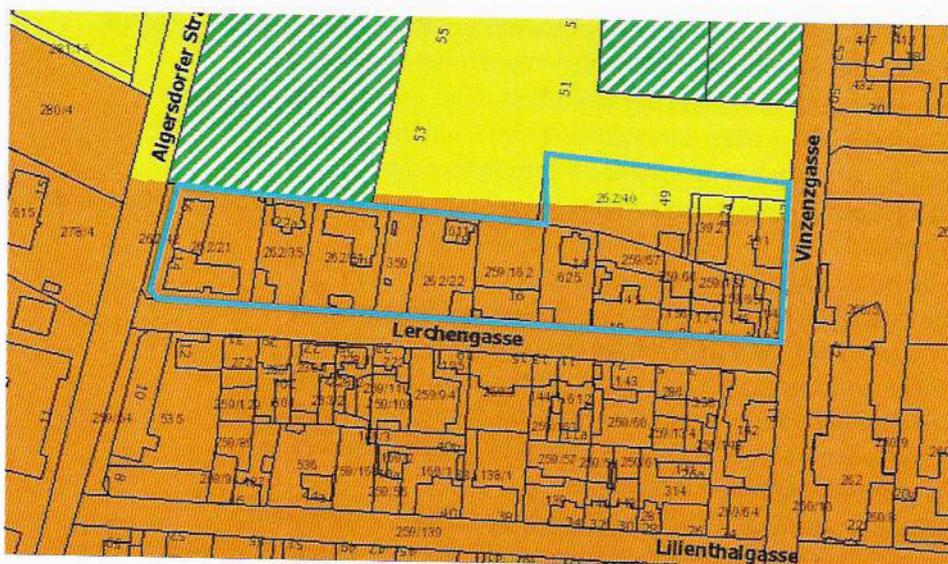
Luftbild 1: Orthofoto (2022), Aufnahme ©Stadt Graz. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept (STEK) liegt das Bebauungsplangebiet entlang der Lerchengasse im Funktionsbereich „Wohngebiet hoher Dichte“ (gemäß §13 STEK) und im nordöstlichen Bereich zur Vinzenzgasse im Funktionsbereich „Wohngebiet mittlerer Dichte“ (gemäß §14 STEK).



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Der Rahmen kennzeichnet 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 BewohnerInnen 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.

§ 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte (Signatur „Wohnen“ - dunkelgelb)

- (1) Vorrangige Wohnnutzung.
- (2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.
- (3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.
- (4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.
- (5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen 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.
- (9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)

§26 gem. 4.02 STEK (seit 22.03.2018 rechtswirksam) BAULANDDURCHGRÜNUNG

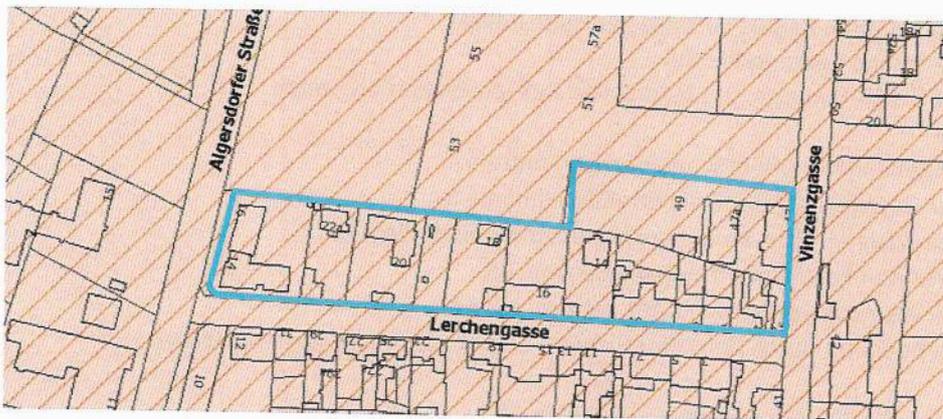
- (20) Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet.
 - Erhalt und weiterer Aufbau des Baumbestandes unter Berücksichtigung eines ausreichend großen durchwurzelbaren Raumes.
- (22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch
 - Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz
- (23) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (26) Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen insbesondere durch:
 - Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Die davon betroffenen Gebiete und damit verknüpften Kriterien sind im Flächenwidmungsplan festzulegen.
 - Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen.

Bei geeigneten Höfen ist eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.

- Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.
- Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht.
- Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung). Es sind zumindest 30% der jeweils zugeordneten Hoffläche anzustreben.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

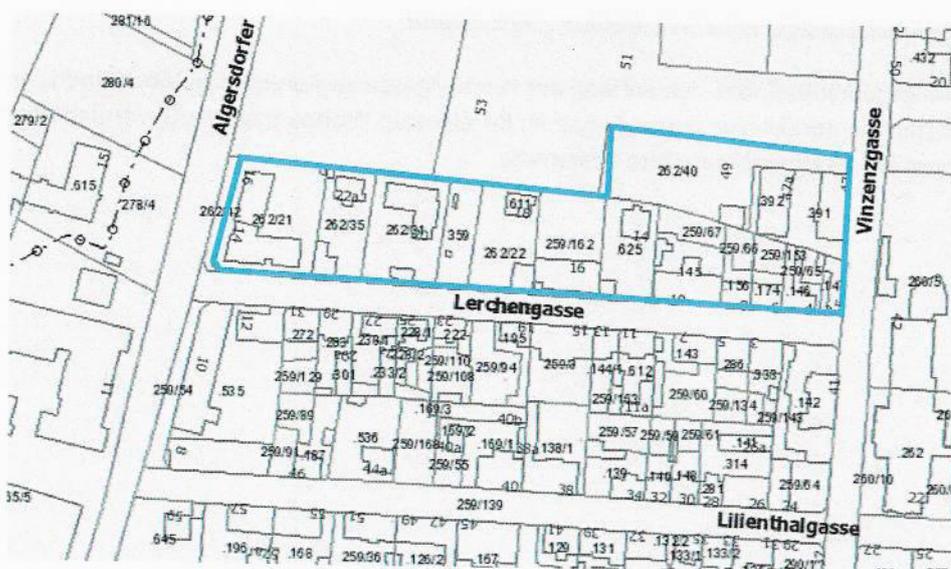
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung Kernstadt sowie im Bereich der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Der Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):

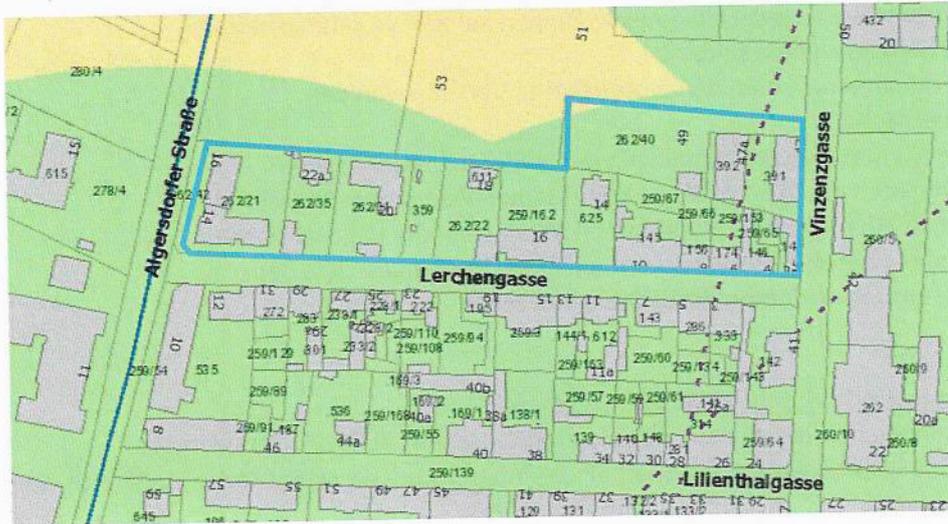


Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Der Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich in der Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof. Weiters befindet sich das Gebiet im Wasserschongebiet Nr. 1.

- Verkehr (Deckplan 3):



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Der Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln:

- in der Georgigasse durch die Straßenbahnlinie Nr. 1
- in der Waagner-Biro-Straße durch die Straßenbahnlinie Nr. 6
- in der Alten Poststraße durch die Buslinie 65
- in der Algersdorfer Straße durch die Buslinie 62

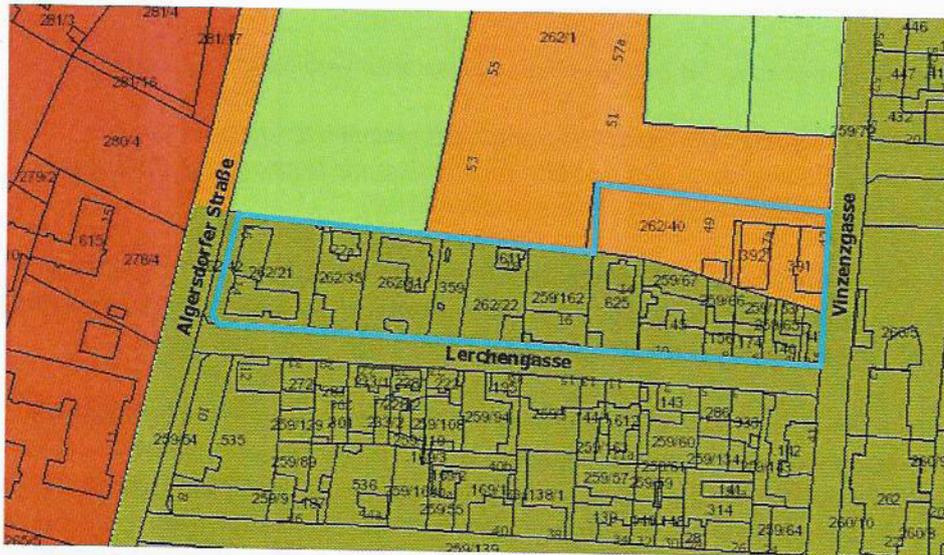
Die Bedienqualität durch den öffentlichen Verkehr ist als sehr gut anzusehen.

Geltungsbereiche Einkaufszentren (Deckplan 5):

Kategorie D: Keine Einkaufszentren zulässig.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

Das Planungsgebiet befindet sich entlang der Lerchengasse im Bereichstyp **Blockrandbebauung** und im nordöstlichen Bereich zur Vinzenzgasse im Bereichstyp **Wohnanlagen und verdichteter Flachbau** im Teilraum Nr. 13 Eggenberg – Alte Poststraße.



Auszug aus dem 1.0
Räumlichen Leitbild.

Der Rahmen
kennzeichnet das
Planungsgebiet

Bereichstyp: § 4 Abs 2: „Blockrandbebauung“

Die Blockrandbebauung verfügt als **kompakte straßenraumbildende Bebauung** über ein klares Ordnungsprinzip. Sie zeichnet sich im Regelfall durch eine vorwiegend einheitliche Traufenhöhe, eine durchgehende straßenseitige Bauflucht und einen **grünen bauplatzübergreifenden Innenhof** aus. Die Ecken sind häufig überhöht ausgebildet. Die Erdgeschoßzonen der Blockrandbebauung sind häufig kommerziellen oder öffentlichen Nutzungen vorbehalten, mit Vorliebe befinden sich Nicht-Wohnnutzungen oder Versorger in den Eckbereichen des Parterres. Aufgrund großflächiger Unterschutzstellung und der Vorteile als Großstadtypologie lauten die Ziele für diesen Bereichstyp die Erhaltung und die qualitative Weiterentwicklung. Die Besonderheiten im Bestand liegen in den **attraktiven Straßenräumen, den durchwegs grün gestalteten Innenhöfen** sowie den straßenbegleitenden Vorgärten. Die gewerbliche Nutzung von Innenhöfen ist ein Relikt früherer Zeiten und eher rückläufig. Die Innenhöfe verfügen im Großteil über hochwertigen Altbaumbestand, dieser sollte weitgehend erhalten werden. Die Versiegelung im Bereich der Vorgärten diene traditionellerweise einzig der Gebäudeerschließung. Große Teile der gründerzeitlichen Blockrandbebauung stehen unter Altstadtschutz.

Charakteristik:

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

Festlegungen:

- *Geschoßzahl: keine verbindliche Festlegung;*
Richtwert 3-5G; verträgliche Gebäudehöhe orientiert sich an der Breite des bestehenden Straßenquerschnitts (Breite in m = verträgliche Höhe in m), somit kann auch eine ausreichende Belichtung der Erdgeschoßzone gewährleistet werden.
- *Bebauungsweise: geschlossen*
Im Bereich von Endgliedern oder traditionellen Solitärbauten (Element der gründerzeitlichen Stadtviertel) sind auch die gekuppelte bzw. die offene Bebauungsweise zulässig.
- *Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend*
Bereits in der klassischen Gründerzeit bestehen Bereiche mit grüner Vorgartenzone und Bereiche, in welchen die Gebäudeflucht der Straßenflucht entspricht.

- *Funktionsdurchmischung: im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen;*
Die Vororte übernehmen traditionell Versorgungsfunktionen für die umliegenden Bereiche. Zur Belebung derselben sind eine funktionierende Nutzungsdurchmischung und attraktive öffentliche Räume unbedingt erforderlich.
- *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe*
Begrünte Innenhöfe und Vorgärten tragen wesentlich zur Charakteristik des Bereichstyps bei und sind daher unbedingt zu erhalten, wiederherzustellen bzw. neu zu errichten.
- *Zulässige Formen des Parkierens: Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten;*
Im Neubaufall ist eine Tiefgarage vorzusehen. Im Falle von Zu- und Umbauten ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob eine Tiefgarage auf dem Bauplatz oder bauplatzübergreifend möglich ist. Das Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche ist erklärtes Ziel der Grazer Stadtentwicklung für Innenhof – und Vorgartenbereiche (vgl. § 26 Abs 26 4.0 STEK idgF). Als Grünflächen gestaltet stellen beide Bereiche ein wesentliches Element des „Ensembles“ Blockrandbebauung dar. Eine Entwertung derselben zur Schaffung von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge ist in jedem Fall abzulehnen. Über das Thema des Ortsbildes hinaus tragen grüne Innenhöfe und Vorgärten zur hohen Lebensqualität im ggst. Bereichstyp bei, verbessern nachhaltig das Kleinklima vor Ort (beispielsweise durch geringere sommerliche Aufheizung im Innenhof) und stellen ein wohnungsnahes Grünangebot im dichten Stadtgebiet dar.
- *Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden;*
Die straßenseitigen Fassaden des ggst. Bereichstyp zeichnen sich traditionell durch hochwertige, repräsentative und belebte Lochfassaden aus. Dieses wichtige Element des Gebietscharakters ist jedenfalls fortzuführen. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe in keinsten Weise und ist daher auszuschließen.
Außerhalb der bestehenden Gründerzeitviertel wird ebenso straßenbegleitend eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Sie fasst den Straßenraum und gestaltet ihn maßgeblich mit. Wiederum entspricht die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen dieser Vorgabe nicht und ist daher auszuschließen.
Der ggst. Bereichstyp ist wie kein anderer geeignet, strukturell den Lärmschutz zu gewährleisten. Eine Lärmschutzwand konterkariert daher sowohl die Charakteristik des Bereichstyps als auch das gebietstypische und angestrebte Straßen- und Ortsbild.

Ziele für den Bereichstyp:

- **Fortführung des Bebauungsprinzips und des Gebietscharakters**
- Erhalt der hohen Durchgrünung
- Sicherung und Fortführung der Nutzungsdurchmischung bzw. Planung nutzungsöffener Grundrisse zumindest im Erdgeschoß im Neubaufall
- Behutsame Nachverdichtung bei untergenutzten Objekten
- **Lückenschlüsse als Ensembleergänzung und zur Lärmabschottung**
- Geschlossene Höfe geschlossen erhalten, insbesondere keine neuen Zufahrten bzw. Durchfahrten für den motorisierten Individualverkehr ermöglichen bzw. keine Öffnungen schaffen, die die Lärmabschottung verschlechtern

- Reduzierung der Versiegelung in Innenhöfen und Vorgärten sowie Vermeidung der Oberflächenparkierung
- Zur Aufwertung der Grünraumausstattung Entsiegelungsmaßnahmen in Innenhöfen und Vorgärten forcieren
- Erhaltung und Ergänzung der Vorgartenzone als Grünraum sowie Fortführung des Vorgartenprinzips im Neubaufall
- Fortführung der Aufwertung der Grünausstattung im Straßenraum
- Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Erhalt von prägenden, baukulturell wertvollen Solitärbauten

Bereichstyp: § 4 Abs 6: „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“

Die Bebauung zeichnet sich durch eine mäßige Höhenentwicklung und eine gute Durchgrünung aus. Sie stellt eine flächensparende Alternative zu Einfamilienhausgebieten dar. Sie verfügt über eine aufgelockerte, aber doch kompakte Struktur, wodurch sie speziell geeignet ist, unternutzte Gebiete baulich zu ergänzen. In der Regel wird der Bereichstyp durch die Wohnfunktion geprägt. Punktuell bestehen, insbesondere in großflächigeren Siedlungsanlagen, Versorgungseinrichtungen. Der Außenraum stellt eine Kombination aus privaten und siedlungsöffentlichen Frei- und Grünflächen dar. Die Durchlässigkeit der Bereiche ist im Bestand häufig nicht gegeben, sollte aber unbedingt angestrebt werden.

Charakteristik:

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

Festlegungen:

- *Geschoßzahl: max. 2- 4G*
Punktuelle Überschreitungen zur städtebaulichen Akzentuierung sind denkbar.
- *Bebauungsweise: keine verbindliche Festlegung*
- *Lage zur Straße: abgerückt, straßenbegleitend*
Da der ggst. Bereichstyp vorwiegend dem Wohnen dient, sollte ein grünes Vorfeld in jedem Fall den Übergang vom Gebäude zum Straßenraum markieren.
- *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Einfriedungen max. 1,50 m – 1,80 m hoch und überwiegend blickdurchlässig*
- *Zulässige Formen des Parkierens: Tiefgarage (im Neubaufall) bzw. ins Gebäude integriert; bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar*
- *Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße und mit entsprechender Begrünung anzuordnen*

Ziele für den Bereichstyp:

- *Oftmals Schaffung von neuem Wohnen im Bestand*
- *Gewährleistung eines verträglichen Umbruchs im Bereich von bisher unternutzten Gebieten*
- *Beachtung einer ansprechenden Raumbildung und Schaffung unterschiedlicher Raumabfolgen, Vermeidung von gestalterischer Eintönigkeit und monotonen Strukturen*
- *Beachtung der Maßstäblichkeit und der Höhenentwicklung der Umgebung, gegebenenfalls abtreppe Bebauung zu angrenzenden Bereichstypen*
- *Erhöhung der Funktionsdurchmischung bei Anlagen, Planung nutzungsöffener Grundrisse in Teilbereichen der Erdgeschoßzone*

- **Erhalt und Entwicklung von Freiraumqualitäten. Schaffung eines abgestuften Freiraumkonzepts (öffentliche – siedlungsöffentlich - privat)**
- *Beschränkung der Versiegelung*
- *Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der Nachbarschaft bei Großanlagen (ab 10 Wohneinheiten) durch gemeinschaftlich genutzte Räume und Ergänzung von Funktionen des Alltags je nach Lage/ Bedarf (z.B. Kindertagesbetreuung) inkl. Erhöhung des Angebotes entsprechender Frei- und Grünräumen*
- *Gewährleistung einer öffentlichen fußläufigen Durchlässigkeit, Vermeidung von Barrieren und eines introvertierten abwendenden Gebietscharakters*

Teilraumgliederung § 8 Festlegungen zu den Bereichstypen (Teilräume)

Teilraum Nr. 13 Eggenberg – Alte Poststraße

Zielbeschreibung

- Großflächige Entwicklung einer Blockrandstruktur zur Sicherstellung eines Immissionsschutzes und zur Verbesserung des Freiflächenangebots im Quartier

Festlegungen im Teilraum

Bereichstyp Blockrandbebauung: (...) Die bestehenden Blockrandstrukturen nördlich der Eggenberger Allee zeichnen sich durch belebte Lochfassaden aus. Dies trägt maßgeblich zu attraktiven und sozial überwachten öffentlichen Räumen bei und ist jedenfalls fortzuführen. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.

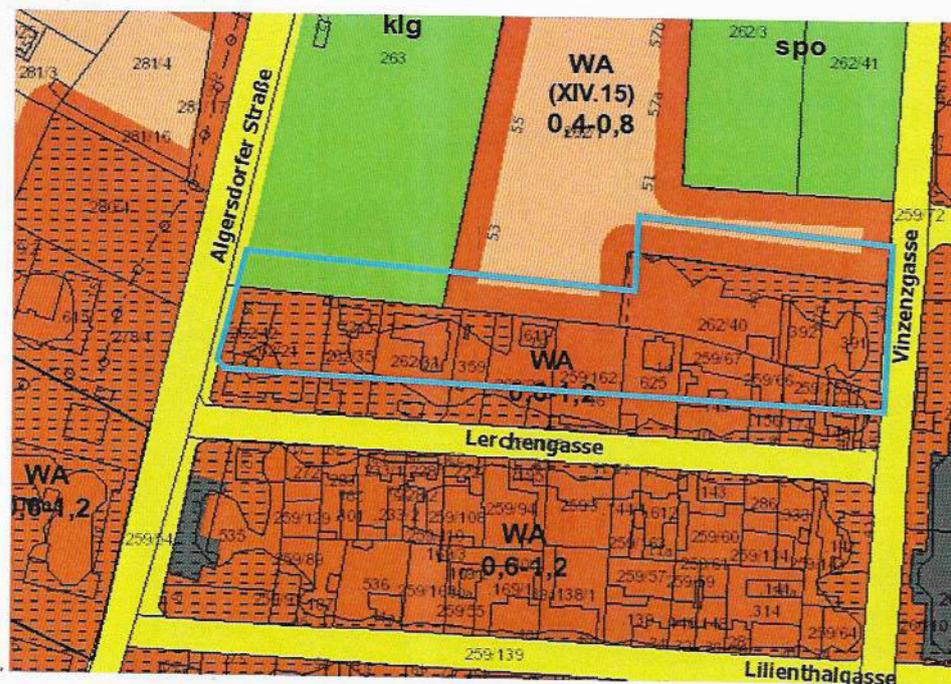
Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau: Eine verträgliche Überführung der teilweise bestehenden Einfamilienhausgebiete in eine verdichtete Form des Wohnens kann nur gelingen, wenn im Zuge des Gebietsumbaus auf die bestehende kleinteilige Parzellierung und den Baubestand Rücksicht genommen wird. **Ein Hineinragen von Bauteilen in den Grenzabstand lt. Stmk. Baugesetz entspricht weder dem Bestand – Einfamilienhausgebiet mit großzügigen Grenzabständen – noch der Zielvorstellung – kompakte Anlagen mit großzügigen Freibereichen.** Vielmehr sollte allenfalls eine gemeinsame Bebauung mehrerer Parzellen geprüft werden. **Der Erhalt und die Schaffung von Freiraumqualitäten sind im Zuge der Weiterentwicklung des Gebietes unbedingt erforderlich.**

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im *aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)*

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im Bereich „**Allgemeines Wohngebiet**“, teilweise Sanierungsgebiet Lärm, mit einem Bebauungsdichtewert von **0,6 bis 1,2**.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan.

Der Rahmen kennzeichnet
das Planungsgebiet

§ 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 ($L_{A,eq}$) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Nachtstunden – überschritten wird.

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

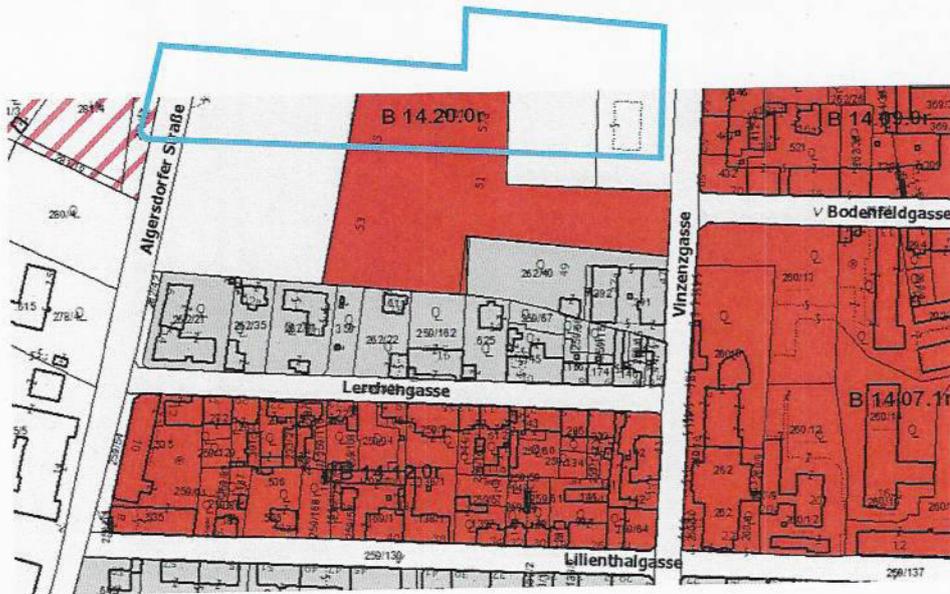
Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Für das Planungsgebiet gilt Bebauungsplanpflicht.

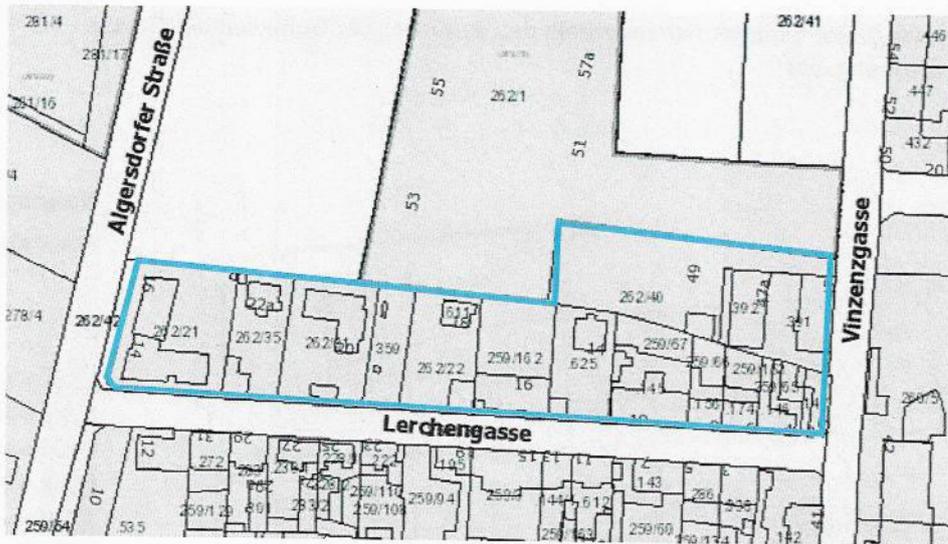
Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan
Deckplan 1.

Der Rahmen
kennzeichnet das
Planungsgebiet



- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (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; [...]“

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwassers.



Auszug aus dem
Deckplan 3 zum 4.0
Flächenwidmungsplan.

Der Rahmen
kennzeichnet das
Planungsgebiet

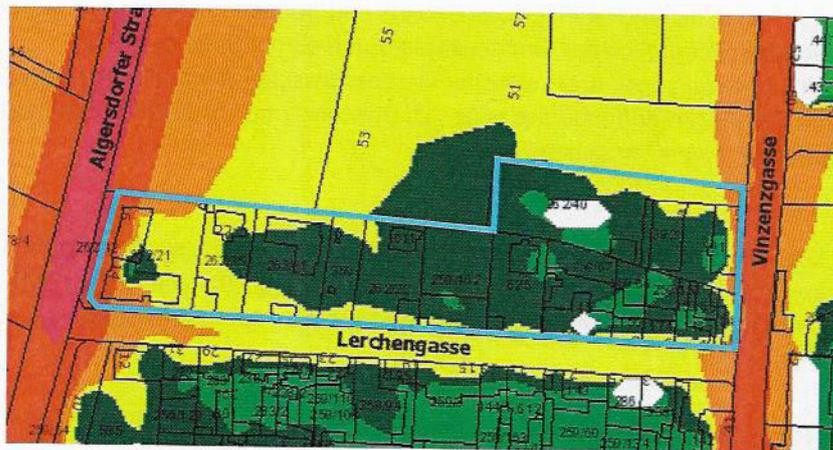
Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im kommunalen Entsorgungsbereich.

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):

Darstellung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich.



Straßenverkehrslärm
L_{A,eq} in dB (Nacht)

Green	30 - 35
Light Green	35 - 39
Dark Green	39 - 44
Yellow	44 - 49
Orange	49 - 54
Red-Orange	54 - 59
Red	59 - 64
Purple	64 - 69
Dark Purple	69 - 74
Blue	74 - 79
Dark Blue	79 - 80

Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Der Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet

Gemäß dem Verkehrslärmkataster ist das Planungsgebiet nachts im Bereich der Lerchengasse mit 44 bis 59 dB belastet, an der Algersdorfer Straße mit 59 bis 64 dB und an der Vinzenzgasse mit 49 bis 59 dB angeführt.

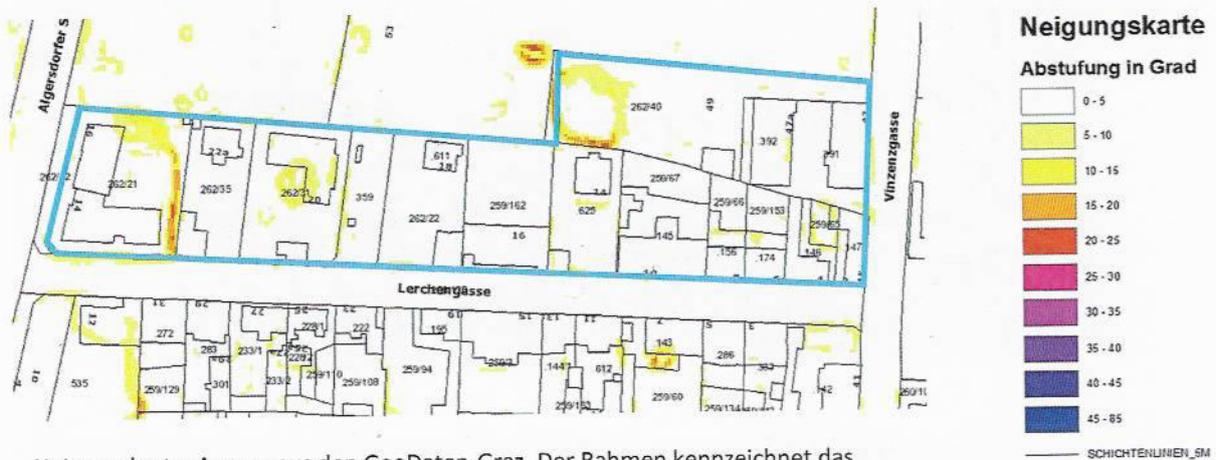
Stadtklimaanalyse:

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

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb des Bereiches der Gültigkeit der Grazer Baumschutzverordnung idgF.

Neigungskarte:



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

• Situierung und Umgebung

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Teil der Stadt, im Bezirk Eggenberg und nördlich des Sportbades Auster und damit nördlich der Georgigasse, westlich der Alten Poststraße und südöstlich des Areals des Unfallkrankenhauses.

Der Plabutsch erhebt sich in östlicher Nahelage des Gebiets und befindet sich somit in Sichtweite. Baulich wird der Gebietsbereich südlich der Lerchengasse durch eine gründerzeitliche Blockrandbebauung in Form von zwei-, drei-, seltener viergeschossigen Gebäuden mit vorwiegend Satteldächern geprägt. Die Blockrandbebauung zeigt sich teilweise unterbrochen durch unbebaute Grundstücke oder durch niedrigen Garagengebäuden.

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Eggenberger Allee zwischen der Waagner Biro Straße und Bahnhofgürtel und westlich des Plabutsch und damit dem Unfallkrankenhause und dem LKH Graz II. Weiter nördlich des Planungsgebietes liegen die Peter-Tunner-Gasse und die Göstinger Straße.

Kleinräumige Lage:

Unmittelbar begrenzt wird das Planungsgebiet von der Algersdorfer Straße im Westen, der Lerchengasse im Süden und der Vinzenzgasse im Osten.

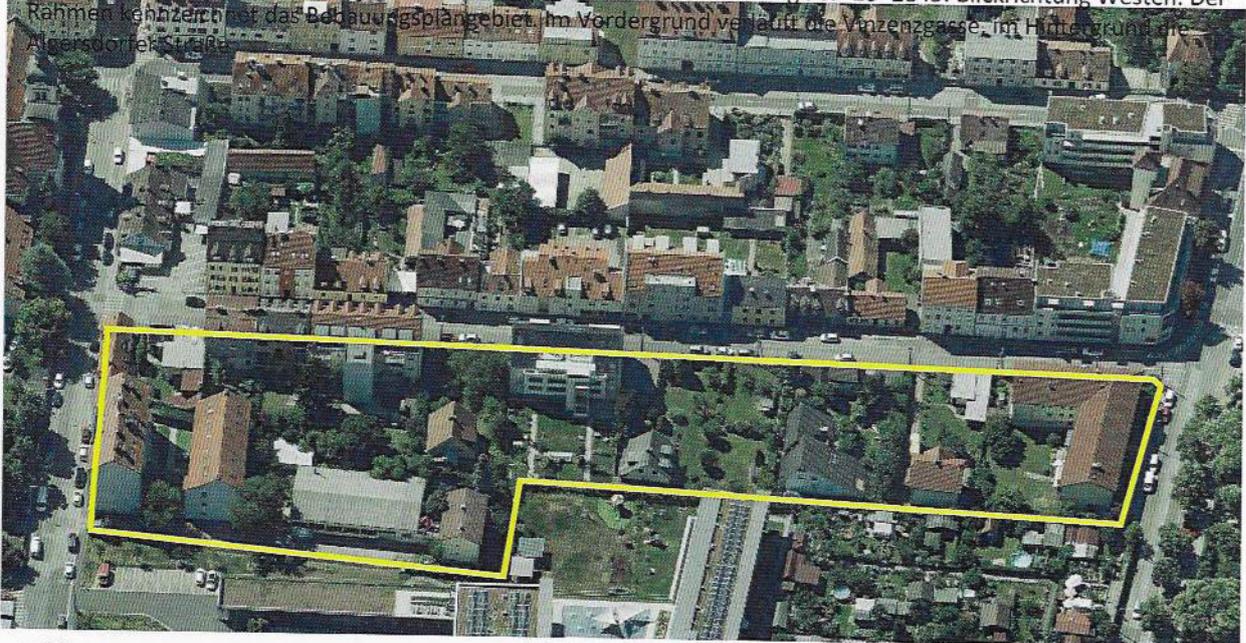
Im Norden grenzt teilweise die ca. 14.000 m² große Kleingartenanlage „Heimgartenverein Luisiengarten“ im Freiland an. Weiter östlich davon stellt das Anschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet (Dichte 0,4-0,8) mit der kürzlich errichteten Wohnanlage „Wohnquartier St. Vinzenz“ eine ähnlich große Fläche dar. An der Vinzenzgasse, ebenso nördlich des gegenständlichen Planungsgebietes liegt der Bezirkssportplatz St. Vinzenz.

Westlich der Algersdorfer Straße befinden sich der Kindergarten Algersdorf, die Mittelschule Algersdorf und die Volksschule Algersdorf. Weiter südlich an der Georgigasse bzw. Janzgasse befindet sich das große Areal der „Auster“, Sport- und Wellnessbad mit Freibad, weiter westlich davon liegt das ASKÖ Sportzentrum und wiederum weiter westlich das Schloss Eggenberg mit großem Schlosspark.

An der Vinzenzgasse, östlich des Planungsgebietes befindet sich die Vinzenzkirche mit der Pfarre St. Vinzenz und dem VinziHaus der Ordensgemeinschaft der Kongregation der Mission vom hl. Vinzenz von Paul. Weiter östlich davon befindet sich an der Lilienthalgasse eine Wohnanlage der GWS.



Luftbild 2: Schrägluftbild (2022), Aufnahme©Stadt Graz, Stadtvermessung FW_25_2849. Blickrichtung Westen. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet. Im Vordergrund verläuft die Vinzenzgasse, im Hintergrund die Algersdorfer Straße



Luftbild 3: Schrägluftbild (2022), Aufnahme©Stadt Graz, Stadtvermessung LE_21_2400. Blickrichtung Süden. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet. Rechts verläuft in Nord-Süd Richtung die Algersdorfer Straße, in Bildmitte von rechts nach links die Lerchengasse

Charakteristik der baulichen Umgebung

Der Gebietsbereich zeigt sich sehr heterogen, da große unterschiedliche Areale, teilweise auch sehr großflächige wie die Kleingartenanlage im Freiland, die Schulareale im Westen der Algersdorfer Straße, das LKH und UKH Gelände, das Schwimmbad Auster sowie der Bereich Pfarre St. Vinzenz in unmittelbarer Umgebung auftreten. Diese Areale nehmen eine Sonderstellung, was die Bauweise, die Freiräume und die Nutzung betrifft, ein.

Einen großen, vergleichsweise homogenen Bereich nimmt die Blockrandstruktur bzw. die vorwiegend auftretende Blockrandstruktur ein die den Gebietsbereich von der Alten Poststraße bis zur

Algersdorfer Straße und auch den größten Teil des gegenständlichen Bebauungsplangebiets umfasst ein.

Diese Blockrandstruktur zeigt sich im Gebietsbereich durch vorwiegend straßenbildende Gebäudeaufstellung in vorwiegend geschlossener und gekuppelter Bauweise. Gekuppelt deshalb, da im Vergleich zur Blockrandbebauung im Zentrumsnähe (beispielsweise Jakomini) hier noch Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich Lückenschlüsse oder der Aufbau der Blockrandstruktur über mehrere Grundstücke noch erfolgen kann.

Wie im gegenständlichen Gebiet zeigen sich auch teilweise Grundstücke mit eingeschossigen Einfamilienhäusern in offener Bebauung, diese stehen teilweise abgerückt von der Straße.

Es bestehen also, wie auch im gegenständlichen Planungsgebiet, Entwicklungspotenziale die Ansätze die Blockrandbebauung weiterzuentwickeln. Diese Weiterentwicklung begünstigt höhere Gebäude in geschlossener Bebauung an der Straße und die Freihaltung eines unverbauten und begrünten Innenhofbereichs.

Ein zweites Charakteristikum das durch den Bebauungsplan im nördlichen Bereich weitergeführt wird, sind Wohnanlagen und verdichteter Flachbau mit großen begrünten Freiflächen.

Der gegenständliche Bereich lässt die typische Blockrandstruktur entlang der drei oben genannten Straßenzüge zu, im Nordosten jedoch schließen bereits Wohnanlagen auf einem größeren Bauplatz an. Dieser Typus ist auch im 1.0 Räumliches Leitbild festgelegt.



Foto 1: Blick vom Kreuzungsbereich Richtung Vinzenzgasse / Lerchengasse (links im Bild) in nördliche Richtung. Rechts die begrünten Freiflächen der Pfarre St. Vinzenz. Links, im Bebauungsplangebiet, die Liegenschaft Lerchengasse 2, im Hintergrund die viergeschossige Wohnanlage Vinzenzgasse 47



Foto 2: Blick in südwestliche Richtung auf die Bebauung Vinzenzgasse 41 (rechts) / Lerchengasse 3 südlich des Bebauungsplangebiets



Foto 3: Blick in nordwestliche Richtung auf die Vinzenzgasse 2, links im Hintergrund die Lerchengasse 4, 6 und 8 im gegenständlichen Bebauungsplangebiet



Foto 4: Blick in südliche Richtung entlang der Vinzenzgasse, rechts ist die Vinzenzgasse 41 zu sehen

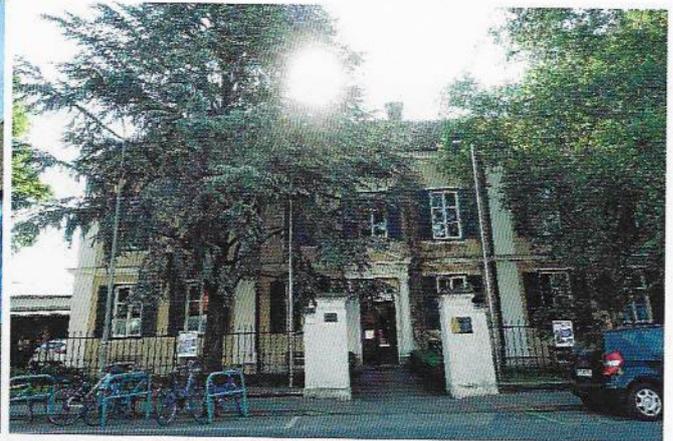


Foto 5: Blick in östliche Richtung auf das Pfarrhaus St. Vinzenz



Foto 6: Blick in nordwestliche Richtung auf die Liegenschaften Lerchengasse 4 und 6 (viergeschossiges Gebäude links)



Foto 7: Blick in nordwestliche Richtung auf die Wohnhäuser Lerchengasse 10 (rechts im Bild) und Lerchengasse 16 (in Bildmitte). Dazwischen befindet sich ein Bauplatz mit einem hofseitigen Einfamilienhaus (Bauplatz siehe Pfeil)



Foto 8: Blick in nordwestliche Richtung auf die dreigeschossige Bebauung mit Penthouse der Lerchengasse 16. Links davon befindet sich auf dem Bild die Garage der Liegenschaft Lerchengasse 18

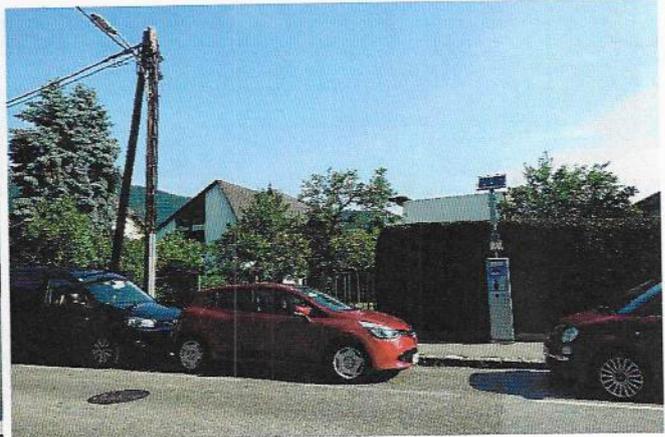


Foto 9: Blick in nördliche Richtung, rechts die Liegenschaft Lerchengasse 18. Der Bereich der sich hinter dem Strommast befindet, ist eine unbebaute Liegenschaft der Stadt Graz, links davon die Liegenschaft Lerchengasse 20



Foto 10: Blick in südöstliche Richtung, im Vordergrund ist die dreigeschossige Bebauung der Lerchengasse 3, rechts davon die Lerchengasse 5, rechts davon die eingeschossige Bebauung der Lerchengasse 7 zu sehen



Foto 11: Blick in südöstliche Richtung auf die Wohnbebauung im Blockrand der Liegenschaft Lerchengasse 19



Foto 12: Blick in südwestliche Richtung auf die Bebauung der Lerchengasse 23



Foto 13: Blick in nördliche Richtung auf das unbebaute Grundstück im Eigentum der Stadt Graz



Foto 14: Blick in nördliche Richtung auf die Liegenschaft Lerchengasse 20



Foto 15: Blick in westliche Richtung entlang der Lerchengasse auf Höhe der Lerchengasse 29 (links im Bild)



Foto 16: Blick in nördliche Richtung, im Bild das Wohnhaus der Lerchengasse 22a



Foto 17: Blick in südwestliche Richtung, in Bildmitte die zweigeschossige Bebauung der Lerchengasse 31, dahinter die Bebauung der Liegenschaft Algersdorfer Straße 12



Foto 18: Blick in nordwestliche Richtung auf die dreigeschossige Bebauung Algersdorfer Straße 14



Foto 19: Blick in südwestliche Richtung auf das Schulgebäude der Neuen Mittelschule an der Algersdorfer Straße 11



Foto 20: Blick in nordwestliche Richtung auf die Liegenschaft Algersdorfer Straße 15 mit großen begrünten Freiflächen zum Straßenraum



Foto 21: Blick in südwestliche Richtung entlang der Algersdorfer Straße auf Höhe der Liegenschaft Algersdorfer Straße 16



Foto 22: Blick in südöstliche Richtung auf die Eckbebauung zum Kreuzungsbereich Lerchengasse / Algersdorfer Straße südlich des gegenständlichen Bebauungsplangebiets



Foto 23: Blick in nordöstliche Richtung auf die Eckbebauung zum Kreuzungsbereich Lerchengasse / Algersdorfer Straße im gegenständlichen Bebauungsplangebiet



Foto 24: Blick in östliche Richtung, links im Bild die Bebauung der Lerchengasse 16



Foto 25: Blick in südwestliche Richtung auf das Wohngebäude Vinzenzgasse 47



Foto 26: Blick in westliche Richtung auf die TG-Einfahrt des „Wohnquartiers St. Vinzenz“, links davon das Wohngebäude Vinzenzgasse 47 mit dem dahinterliegenden Wohngebäude Vinzenzgasse 47a



Foto 27: Blick in nordöstliche Richtung auf das viergeschossige Eckgebäude im Blockrandverbund der Bodenfeldgasse 20



Foto 28: Blick in südwestliche Richtung auf das Lagergebäude der Liegenschaft Vinzenzgasse 49



Foto 29: Blick in südliche Richtung entlang der Vinzenzgasse auf Höhe der Vinzenzgasse 47

- **Gebäudebestand**

Das Bebauungsplangebiet ist hinsichtlich der Topografie nahezu eben. Hinsichtlich dem Gebäudebestand zeigt das Gebiet eine noch teilweise unvollständige Blockrandbebauung, hier bestehen teilweise Innenhofbebauungen mit Gärten bzw. Garagen zur Lerchengasse, teilweise aber auch bereits straßenraumbildende, kuppelnde Bauungen an der Lerchengasse mit grünen Innenhofbereichen.

Diese straßenraumbildende Bebauung zeigt, entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten die die im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegte Dichte vorgibt, vorwiegend dreigeschossige (Ausnahme ist die Lerchengasse 6 mit einer viergeschossigen Bebauung) Gebäude mit teilweise ausgebauten Dachgeschossen. Dies zeigt sich straßenseitig bei den Gebäuden der Liegenschaften Lerchengasse 8 und 10 durch Gaupen, innenhofseitig durch SchlepPGAUPEN bzw. kleine Dachaufklappungen. In der Lerchengasse 16 zeigt sich der Dachausbau durch Einschnitte in Traufenhöhe straßenseitig, innenhofseitig durch Dachaufklappungen und Dachflächenfenster. Geparkt wird in einer Tiefgarage. Die dreigeschossigen straßenraumbildenden Bauungen mit Vorgartenzone im Eckbereich Algersdorfer Straße / Lerchengasse zeigen keinen Dachgeschossausbau. Auch hier befinden sich Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage. Der Innenhof ist von Bebauung freigehalten und begrünt.

Im nordöstlichen Gebiet des Bebauungsplanes, betreffend die Liegenschaften Vinzenzgasse 47, 47a und 49, zeigen sich aufgrund der offenen Bebauung der Gebäude grüne Randstreifen, und im Falle der Wohnnutzung auch ein begrünter Garten bzw. ein Innenhof.

Eine großflächigere Versiegelung zeigt sich im Bereich der Zufahrt von der Vinzenzgasse.

Das eingeschossige Hallengebäude der Liegenschaft Vinzenzgasse 49 stellt ein Relikt aus einer ehemaligen gewerblichen Nutzung dar.

An der Vinzenzgasse befindet sich ein viergeschossiger Wohnbau, westlich davon ein dreigeschossiger Wohnbau, dieser Bauplatz zeigt geringe Grünflächen und keine Pkw-Abstellplätze am Bauplatz.

Baumbestand zeigt sich vorwiegend in den begrünten Innenhöfen sowie auch in den Gärten zum Straßenraum. Eine umfassende Bestandsaufnahme des Baumbestandes findet sich in der Stellungnahme der Abteilung für Grünraum & Gewässer vom 5. September 2023.

- **Umwelteinflüsse/Lärm**

Das Planungsgebiet ist durch Verkehrslärm im Bereich der Lerchengasse mit 44 bis 59 dB, an der Algersdorfer Straße mit 59 bis 64 dB und an der Vinzenzgasse mit 49 bis 59 dB belastet – siehe dazu die Planungsunterlagen STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung- Sanierungsgebiet Lärm; und den Verkehrslärmkataster.

- **Infrastruktur**

Das Bebauungsplangebiet ist infrastrukturell sehr gut erschlossen. Nächstgelegene Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Angabe Entfernung: Radius):

Lebensmittel:

- Bäckerei Eggenberger Allee 36, Entfernung ca. 490 m
- Billa Supermarkt, Alte Poststraße 109, Entfernung ca. 275 m
- Billa Supermarkt, Eggenberger Allee 10, Entfernung ca. 600 m
- Billa Supermarkt, Peter-Tunner-Gasse 47, Entfernung ca. 650 m
- Billa Plus Supermarkt, Gaswerkstraße 2, Entfernung ca. 580 m
- Hofer Supermarkt, Alte Poststraße 103, Entfernung ca. 260 m
- Lidl Supermarkt, Eggenberger Alle 6, Entfernung ca. 550 m

Gesundheit:

- Schutzengel-Apotheke, Lilienthalgasse 24, Nahelage (unter 100 m)
- Schlossapotheke, Eggenberger Allee 44, Entfernung ca. 490 m
- Allgemeinmediziner, Laudongasse 29, Entfernung ca. 395 m
- Allgemeinmediziner, Vinzenzgasse 87, Entfernung ca. 460 m
- Facharzt, Lilienthalgasse 26, Nahelage (unter 100 m)

Krankenhaus:

- AUVA Unfallkrankenhaus, Göstinger Straße 24, Entfernung ca. 400 m
- LKH Graz II, Standort West, Göstinger Straße 22, Entfernung ca. 300 m
- Krankenhaus der Elisabethinen, Standort Eggenberg, Bergstraße 27, Entfernung ca. 700 m

Fachhochschule:

- FH Joanneum, Alte Poststraße 149, Entfernung ca. 750 m

Schulen:

- Volksschule Graz-Algersdorf, Algersdorfer Straße 9, Entfernung ca. 150 m
- Mittelschule Algersdorf, Algersdorfer Straße 11, Nahelage (unter 100 m)

- Privatmittelschule der Schulschwestern Eggenberg, Georgigasse 84, Entfernung ca. 450 m
- Höhere Lehranstalt für Landwirtschaft und Ernährung, Georgigasse 84a, Entfernung ca. 450 m
- Graz International Bilingual School - BG GIBS, Georgigasse 85, Entfernung ca. 450 m
- BORG Dreierschützengasse, Dreierschützengasse 15, Entfernung ca. 700 m

Kindergärten:

- Kindergarten, Vinzenzgasse 51, Nahelage (unter 100 m)
- Kindergarten, Algersdorfer Straße 11, Nahelage (unter 100 m)
- Kindergarten, Georgigasse 89, Entfernung: 700 m

Bank:

- Steiermärkische Sparkasse – Filiale Eggenberg, Eggenberger Allee 42, Entfernung ca. 490 m
- BAWAG, Eggenberger Allee 49, Entfernung ca. 550

Sport und Freizeit:

- Sport- und Wellnessbad Eggenberg, Janzgasse 21, Entfernung ca. 265 m
- ASKÖ Stadion Graz-Eggenberg, Schloßstraße 20, Entfernung ca. 380 m
- Schloss Eggenberg, Eggenberger Allee 90, Entfernung ca. 610 (Eingang Park)

• Erschließung/Verkehr

Das Planungsgebiet kann fußläufig, mit dem Fahrrad oder mit dem PKW von Norden kommend über die Algersdorfer Straße sowie über die Vinzenzgasse und über die Lerchengasse (alle Öffentliches Gut) erreicht werden. Die Anbindung an den Haltstellen des öffentlichen Verkehrs ist innerhalb eines 300 m Radius gegeben. Die Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel entspricht damit der Kategorie 1 – „Innerstädtische Bedienqualität“. Dies sind Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln:

- in der Georgigasse durch die Straßenbahnlinie Nr. 1
- in der Waagner-Biro-Gasse durch die Straßenbahnlinie Nr. 6
- in der Alten Poststraße durch die Buslinie 65
- in der Algersdorfer Straße durch die Buslinie 62

Die Bedienqualität durch den Öffentlichen Verkehr ist als sehr gut anzusehen.

Fuß- und Radverkehr:

Fußläufig kann man entlang des Bebauungsplangebiets die vorhandenen Gehsteige entlang der Algersdorfer Straße, der Vinzenzgasse und der Lerchengasse, jeweils auf beiden Straßenseiten nutzen. Entlang der Eggenberger Allee verläuft von Osten nach Westen eine Radroute, die Innenstadt bzw. Bahnhof mit dem Bezirk Eggenberg verbindet. Von dieser Route aus besteht die Möglichkeit über die Algersdorfer Straße und die Vinzenzgasse weiter nördlich ins Bebauungsplangebiet zu gelangen.

• 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.

Im Zuge des Bauverfahrens ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

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>

Gemäß Kommunalem Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme.

Kleinparkanlage („Pocket-Park“)

Das unbebaute Grundstück 359, KG 63107 befindet sich im städtischen Eigentum und soll als begrünter Freiraum für jedermann als Erholungs- und Freizeitfläche von der Lerchengasse aus zugänglich gemacht werden.

Die naturnahe Kleinparkanlage („Pocket-Park“) mit einer Größe von ca. 485 m² wird seitens der Stadtplanung, Referat Gestaltung öffentlicher Raum und der Abteilung für Grünraum und Gewässer, für die öffentliche Nutzung als hochwertiger Grünraum gestaltet.



Luftbild 2: Orthofoto (2022), Aufnahme © Stadt Graz. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet, westlich davon verläuft in Nord-Süd Richtung die Algersdorfer Straße, östlich davon, ebenso in Nord-Süd Richtung die Vinzenzgasse. Unmittelbar im Süden verläuft in Ost-West Richtung die Lerchengasse. Der grüne Pfeil kennzeichnet die Lage des städtischen Grundstücks, künftig eine Kleinparkanlage

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 – 6 und § 9 der Verordnung)

Ziel im Gebietsbereich entlang der Lerchengasse, der Algersdorfer Straße sowie der Vinzenzgasse, ist die Schaffung einer straßenraumbildenden und kompakten Bebauung mit Entsiegelung und Begrünung des Innenhofbereiches im Inneren der Grundstücke.

Dies ergibt sich aus dem Stadtentwicklungskonzept, das die Sicherung der Qualität der Innenhöfe in diesem Gebietsbereich festlegt. Der Innenhofbereich ist künftig von jeglicher neuen Bebauung freizuhalten, ein Abbruch der bestehenden Einbauten wird angestrebt. Die durch Lücken unterbrochene, jedoch großteils bereits vorhandene Blockrandbebauung soll komplettiert werden, um dies zu erreichen wird die geschlossene und gekuppelte Bauweise festgelegt.

Durch die geschlossene Bebauung werden die straßenseitigen Lärmimmissionen abgeschirmt und ein ruhiger Innenhof wird erreicht. Dieser Bereich wird mit dem Bebauungsplan als Baufeld A festgelegt.

Baufeld B befindet sich im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes, im Bereichstyp Wohnanlagen und Verdichteter Flachbau. Dies bedeutet, dass die bauliche Entwicklung eine flächensparende, mäßige Höhenentwicklung von vorwiegend für den Wohnbau genutzter Anlagen mit guter Durchgrünung der Freiräume als Zielsetzung zu erfüllen hat.

Die Bauflucht- und Baugrenzl意思 werden mit dem gegenständlichen Bebauungsplan so festgelegt, dass innerhalb dieser definierten Grenzen künftig eine sinnvolle Bebauung entsprechend der oben angeführten städtebaulichen Zielsetzungen mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Für das Baufeld A ist die geschlossene und gekuppelte Bebauung, für das Baufeld B die offene Bebauung einzuhalten.

Ein Bereich der Nicht-Wohnnutzung im straßenseitigen Erdgeschoss ist parallel von der Fassadenebene zur Vinzenzgasse für die Baufelder A und B festgelegt. Dieser Bereich der Nicht-Wohnnutzung ist mit der Tiefe des Grundstückes am Baufeld A, bzw. mit der Tiefe des Gebäudes am Baufeld B bemessen. Hinsichtlich der Mindestwohnungsgröße sind mindestens 30 m² Wohnnutzfläche festgelegt.

Der Bebauungsgrad ist für bestimmte Grundstücke mit einem Maximum angegeben.
Der Bebauungsgrad ist für die jeweilige Bauplatzfläche als Verhältniszahl der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche zu errechnen.

Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte ist gemäß der des gültigen Flächenwidmungsplans im gesamten Bebauungsplan einzuhalten.

Bebauungsgrad, Bodenversiegelung

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert. Die überbaute Fläche definiert sich durch ein Gebäude, Teile des Gebäudes und bauliche Anlagen, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

Für Grundstücke am Baufeld A, die derzeit Bestandsbebauungen auch außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzl原因en aufweisen, wird zum Teil ein Bebauungsgrad festgelegt, um bei Ausschöpfung des Bebauungsgrades im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen einen Rückbau von Hofgebäuden zu erwirken. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die Hoffreihaltung.

Für Grundstücke am Baufeld B wird ein Bebauungsgrad festgelegt um einen möglichst sparsamen Flächenverbrauch und eine kompakte Bauweise zu erwirken.

Der Versiegelungsgrad ist für das Baufeld B mit einem Maximum des Versiegelungsgrades von 0,4 festgelegt.

Der Grünflächenfaktor ist im Bauverfahren nachzuweisen, dies in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz.

Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzl原因en festgelegt.

Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzl原因en so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Unterschreitungen der Gebäude- bzw. Grenzabstände sind, durch die Festlegung der Baugrenzl原因en und Gebäude- bzw. Gesamthöhen entsprechend den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG möglich.

Die im Plan vorgegebenen Baugrenzl原因en gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten - nur für Bestandsgebäude, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

Balkone, die im Innenhof geplant werden, dürfen maximal 2,0 m über die Baugrenzl原因e hinausragen oder vortreten.

Gebäudeteile wie Erker, Loggien, Balkone und ähnliches dürfen nicht über die straßenseitige Baufluchtlinie ragen.

Geschossanzahl, Dächer, Erdgeschoßzone

Für das Baufeld A wird, entsprechend dem in diesem Geviert entlang der Straßen vorherrschenden Gebietstypus der Blockrandbebauung, mit im überwiegendem Ausmaß bestehenden Satteldächern, auch im Bebauungsplan die Weiterführung dieser Charakteristik der Dachlandschaft verlangt.

Es sind daher ausschließlich Satteldächer im Baufeld A zulässig. Die Dachneigung wird mit 25 Grad bis 41 Grad festgelegt. Die maximal zulässige Gebäude- wie auch Gesamthöhe wird durch konkrete Höhenvorgaben geregelt.

Durch die Vorgabe der Hauptfirstrichtung der Satteldächer parallel zum jeweiligen Straßenzug und der Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern in der Gebäudehülle, wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Am Baufeld B sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 Grad bis 41 Grad, als auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 10 Grad möglich.

Entsprechend der Angabe im Plan, ist ein Gebäude mit einem zurückspringenden Penthousegeschoß möglich. Dieses Penthousegeschoß muss mindestens 2,0 m von der jeweiligen

Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurücktreten und die maximale Höhenvorgabe einhalten.

Haustechnikanlagen auf Flachdächern und flach geneigten Dächern sind einzuhausen, diese Einhausung soll einen geeigneten Sichtschutz aus Lochblech oder Streckmetall oder ähnliches darstellen und mindestens 3,0 m vom Dachsaum zurückweichen.

Die Flachdachnutzung über dem 4. Geschoss für Terrassen, Aufstellung von Pergolen, die Errichtung von Absturzsicherungen oder ähnlichem, welche einer Nutzung dienen, sind nicht zulässig. Zulässig ist jedoch die Aufstellung von flach geneigten Photovoltaikanlagen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10 Grad sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 1/3 der Dachflächen pro Bauplatz.

Vorausgesetzt, dass die Fassadenqualität nicht von der der Wohnnutzung abweicht, sind maximal 1/3 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoss für Nebennutzungen wie Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen möglich.

Erdgeschosszone

Die Nutzung des Gevierts durch die Funktion Wohnen soll mit Hilfe von erhöhten Erdgeschoßzonen entsprechend den Anforderungen Wohnen gestaltet werden.

Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume um mind. 1,0 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.

Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der vorwiegend dominierenden architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im gegenständlichen Gebietsbereich. Diese zeigen sich durch kompakte straßenraumbildende Bebauung.

Ebenso sind die städtebaulichen Zielsetzungen, repräsentativ in Erscheinung tretende Fassaden herzustellen.

Straßenseitige Laubengänge und Balkone entsprechen nicht dieser Intention und sind daher mit dem Bebauungsplan ausgeschlossen.

Zur Wahrung und Weiterentwicklung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich:

- werden definierte Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen festgelegt,
- sind auskragenden Balkone und Terrassen über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen nicht zulässig,
- sind Mindestabstände von eingeschnittenen Dachterrassen und Dachgaupen zu Traufe, First und Ortgang sowie Maximalgesamtlängen von Dachterrassen und Gaupen einzuhalten,
- werden Dachgaupen in einer Ebene des Daches, nicht in zwei Reihen bzw. übereinander festgelegt.

Eingeschnittene Dachterrassen können dauerhafte Überdachungen erhalten, jedoch sind diese nur innerhalb der Dachebene bzw. der Dachschräge des Daches möglich. Aufklappungen von Überdachungen der Dachterrassen sind nicht möglich.

Aus Gründen des Klimaschutzes und um den sommerlichen Aufheizeffekten von dunklen Fassaden entgegenzuwirken, ist in die Verordnung der Hellbezugswert für Fassaden vorgegeben. Der Hellbezugswert ist der Wert, der Lichtmenge die von der Oberfläche reflektiert wird. Gemessen wird dieser Wert in Prozent. (100% = weiß, 0% ist schwarz).

Zusätzlich zum Klimaschutz wurden auch aufgrund möglicher Blendwirkungen großflächige Glasfassaden und reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses ausgeschlossen. Mit großflächig ist das Verhältnis zwischen opaker und transparenter Bauteile (nicht miteinzubeziehen sind Fensteröffnungen) gemeint, bei denen der flächenmäßige Anteil der transparenten Bauteile flächenmäßig über dem der opaken Bauteile liegt.

Bestehende Gebäude

Bei bewilligten Gebäuden im Bestand und bei bestehenden bewilligten Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig. Zubauten und Nutzänderungen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen sind unzulässig.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE (siehe dazu § 7 der Verordnung)

Pkw-Stellplätze müssen in einer Tiefgarage oder im Gebäude integriert errichtet werden. Das bedeutet, dass Pkw-Stellplätze in freier Aufstellung oder im Bereich des nicht für Bebauung vorgesehenen Bereiches nicht möglich sind. Am Baufeld A und teilweise am Baufeld B sind Tiefgaragen unter Gebäuden und innenhofseitig unter Berücksichtigung des Baumbestandes ohne konkrete Vorgabe einer Tiefgaragengrenze möglich, am Baufeld B ist für das Grundstück 262/40, KG 63107 eine Tiefgaragengrenze im Plan eingetragen.

Bei einer Wohnnutzung ist festgelegt, dass je 70 – 80 m² ein Pkw-Abstellplatz herzustellen ist. Die angegebenen Werte stellen jeweils die Ober- bzw. Untergrenze der vorzusehenden Anzahl der Pkw-Stellplätze dar.

Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller und Dachbodenräume, Balkone, Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Bei anderen Nutzungen und einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von Pkw- Stellplätzen gem. § 89 des Stmk. Baugesetzes. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

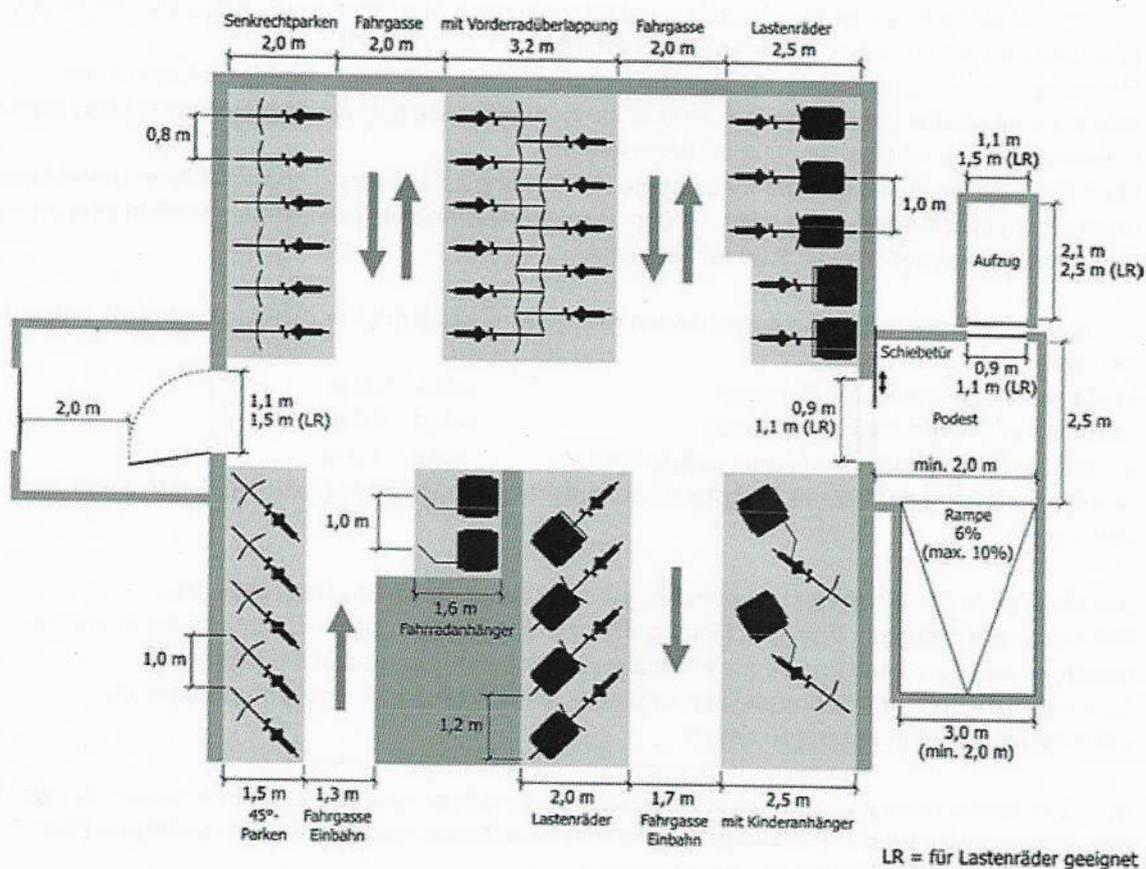
Es besteht sowohl die Möglichkeit Pkw-Abstellplätze außerhalb des entsprechenden Bauplatzes, jedoch innerhalb der Gültigkeitsgrenzen des gegenständlichen Bebauungsplanes anzuordnen, als auch die Möglichkeit bauplatzübergreifender Tiefgaragen.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte großteils oberirdische Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten.

Fahrradabstellplätze für Besucher:innen sind 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.



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, ...“

Straßenraum

In Kreuzungs- und Knotenpunktbereichen sind Eckabschrägungen für Verkehrsflächen mit 3,0 m x 3,0 m vorzusehen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREIFLÄCHEN und GRÜNGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der Verordnung)

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Ein Mindestanteil an unversiegeltem und nicht unterbauten Boden von mind. 10% pro Bauplatz ist einzuhalten. Im Planwerk sind sowohl erhaltenswerte als auch zur pflanzende Bäume eingetragen.

Die Vorgabe gemäß Planwerk, zu den pflanzenden Bäumen, großkronige Bäume 1. Ordnung und mittelkronige Bäume 2. Ordnung, ist einzuhalten. In der Lage sind geringfügige Abweichungen zulässig. Baumerhalt ist oberstes Gebot und geht vor Neupflanzungen.

Pro 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.

Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.

Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m² herzustellen.

Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume (2. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m² herzustellen.

Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk inkl. baulicher Auskragungen (z.B. Balkon) beträgt:

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

Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.

Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u. ä.). Baumscheiben sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m von Leitungen und unterirdischen Einbauten frei zu halten.

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

Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten. Hierzu ist in der Verordnung der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk festgelegt.

Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig. Baumpflanzungen in Betonringen sind nicht zulässig, da die Entwicklungsfähigkeit der Wurzeln beeinträchtigt wird und der Baum damit ganzheitlich in seinem Wachstum und Entwicklung stark eingeschränkt ist. Nicht zulässig sind Baumpflanzungen in Betonringen.

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. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 1,0 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken.

Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.

Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten, diese sind mit immergrünen Pflanzen vollflächig und dauerhaft zu begrünen.

Stützmauern aus Löffelsteinen oder aus großformatigen Steinen sind unzulässig.

Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung nachvollziehbar zu machen.

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

Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang einer Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen sowie der Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

(siehe dazu auch das Infoblatt Aussenanlageplan in Graz,

https://www.graz.at/cms/dokumente/10020472_7757978/3a0a4ad2/2023%2001_INFOBLATT_Au%C3%9Fenanlagenplan%20im%20Bauverfahren.pdf)

Geländeänderungen

Geländemodellierungen sind bis max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

Ausgenommen davon sind Bereiche von Kinderspielplätzen sowie in Bereichen von Baumpflanzungen.

7. SONSTIGES

(siehe dazu § 10 der Verordnung)

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur begrenzt bis zur definierten einer Oberkante von +5,0 m (über Erdgeschossniveau) am Gebäude montiert, in Form von Einzelbuchstaben oder Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. bis maximal 0,5 m², zulässig.

Freistehende Werbeanlagen und Werbepylone sind im gesamten Baugebiet unzulässig.

Einfriedungen, Müll

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. Lärmschutzwände sind unzulässig. Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 11 der Verordnung)

- Der 14.40.0 Baugebietplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung, sowie 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 dem 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)



Signiert von	Inninger Bernhard
Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
Datum/Zeit	2024-05-07T08:14:30+02:00
Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



14.40.0 BEBAUUNGSPLAN "ALGERSDORFERSTRASSE - LERCHENGASSE - VINZENZGASSE"

A14 - 087795/2023

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,6 - 1,2	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
—	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
■	Denkmalgeschütztes Gebäude/Bauwerk

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP:	2 - Blockrandbebauung 6 - Wohnanlagen und verdichteter Flachbau
TEILRAUM:	13 - Eggenberg – Alte Poststraße

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

—	Baufuchtlinie	Bebauung
—	Baugrenzlinie	
—	Tiefgaragengrenze	
■	Keine Wohnnutzung im Erdgeschoss	
4G + PH	max. Geschoßanzahl	
■	Baufeld	Bebauung
(A)	Baufeldbezeichnung	
—	Straßenfuchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
■	Freifläche	Freiflächen
■	zu erhaltende Bäume	
■	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)	
■	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2. Ordnung, ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

25a	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
25a	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

○	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
○	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖßEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 11.294m² Maßstab: 1:500

14.40.0 BEBAUUNGSPLAN "ALGERSDORFERSTRASSE - LERCHENGASSE - VINZENZGASSE"

A14 - 087795/2023

Datum: November 2023, März 2024, Mai 2024
 Inhaltliche Bearbeitung: DI[®] Eva Maria TRASCHLER
 Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLINSCHKE
 AUFLAGE VON: BIS
 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:
 RECHTSWIRKSAM AB:

Signiert von	Inninger Bernhard	Stempelplatz
Datum/Zeit	2024-05-07T08:14:47+02:00	
PrüfInformation	https://sign.app.graz.at/signature-verification	