

09.16.0 Bebauungsplan

„Waltendorfer Hauptstraße – Schulgasse – Ruckerlberggasse“

IX. Bez., KG Waltendorf

Graz, 16.04.2025

Entwurf

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Innerhalb des Planungsbereiches sind diverse Bauvorhaben geplant; im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauungsplanpflicht für den Gebietsbereich wird daher der gegenständliche Bebauungsplan-Entwurf erstellt.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 32.750 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist der Planungsbereich zur Gänze als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen; wobei unterschiedliche Festlegungen für die Bebauungsdichte vorliegen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F. liegt das Planungsareal überwiegend im Bereich „*Wohngebiet mittlerer Dichte*“.

Für den gegenständlichen Planungsbereich liegen unter anderem folgende Vorplanungen vor:

- Wettbewerbsergebnis des Realisierungswettbewerbs Wohnbau Schulgasse (Gst. Nr. 19/1; KG Waltendorf) – Siegerprojekt: Architekturbüro TRITTHART + HERBST ARCHITEKTEN ZT GmbH
- Projektstudie für die Liegenschaft Waltendorfer Hauptstraße Nr. 19; scherr + fürnschuss architekten zt gmbh

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

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 16. April 2025 über die beabsichtigte Auflage des 09.16.0 Bebauungsplan-Entwurfes „Waltendorfer Hauptstraße – Schulgasse – Ruckerlberggasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgt gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 7. Mai 2025.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 08.05.2025 bis zum 03.07.2025 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 an der nördlichen Straßenseite der Waltendorfer Hauptstraße, zwischen der Rapoldgasse bzw. Schulgasse im Westen und einer abzweigenden Sackstraße der Ruckerlberggasse im Osten. Der Bebauungsplanbereich weist eine Größe von insgesamt ca. 3,3 ha auf und ist im Besitz unterschiedlicher grundbücherlicher Eigentümer:innen.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F.:

(Hinweis: im Zuge des 4.08 STEK-Entwurfs wurden diverse Änderungen in der Verordnung vorgenommen. Diese Änderungspunkte sind mit einer Bausperre [VO rechtskräftig seit 30.12.2023] verbunden und sind daher nachstehend zur Information in grüner Schrift enthalten.)

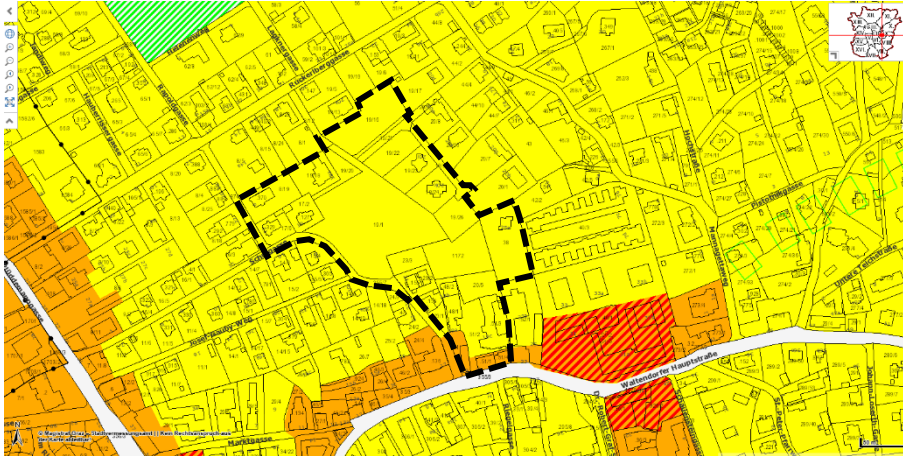
Der Planungsbereich liegt überwiegend im „Wohngebiet mittlerer Dichte“ (§ 14 STEK); Teilbereiche entlang der Waltendorfer Hauptstraße sind als „Wohngebiet hoher Dichte“ (§ 13 STEK) ausgewiesen.

§ 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 (...)
- (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 *und Erhöhung des Grünanteils*
- (8) ...

§ 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 *und Erhöhung des Grünanteils*
- (8) ...
- (9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)



Auszug aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

§26 Naturraum und Umwelt (Auszug)

(1a) Erhalt des schützenswerten Baumbestandes. Berücksichtigung von erhaltenswerten Baumbeständen bei Situierung von baulichen Anlagen.

(2) Vermeidung von störenden Eingriffen in das Landschaftsbild insbesondere durch:

- *den örtlichen topografischen Gegebenheiten angepasste Bauweisen,*
- *weitgehender Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs, flächen- und höhenmäßige Beschränkung von Geländeänderungen in der Bebauungsplanung und in Bauverfahren, Minimierung der Eingriffe in Hanglagen insbesondere auch für die innere Verkehrserschließung.*

BAULANDDURCHGRÜNUNG

(21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch: (...)

- *Intensive Begrünung von Tiefgaragen*
Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten
- *Forcierung von Fassadenbegrünungen, bevorzugt in erdgebundener Ausführung.*

(22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch

- *Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz (...)*

(24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch

- *Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°*
Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 60 m², (...) Eine extensive Dachbegrünung ist mit einer Vegetationstragschicht von min. 15 cm auszuführen. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. (...)

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F.:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Lage innerhalb der Kernstadt
 - Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO (überwiegend)
 - Wasserwirtschaftliche Vorrangzone gem. REPRO (südlicher Teilbereich)

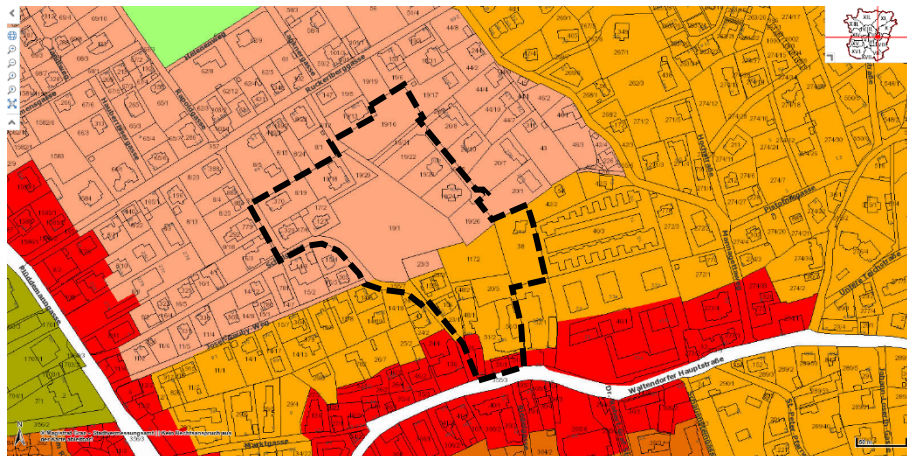
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Überflutungsbereich HQ 30/100
 - Boden mit potenziell erhöhter Rutschgefahr
- Verkehr/ ÖV-Erschließung (Deckplan 3):
 Überwiegend Kategorie 3: „Städtische Bedienqualität“
 Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

 Teilweise auch innerhalb der Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam):

(Hinweis: im Zuge des 4.08 STEK-Entwurfs wurden diverse Änderungen in der Verordnung vorgenommen. Diese Änderungspunkte sind mit einer Bausperre [VO rechtskräftig seit 30.12.2023] verbunden und sind daher nachstehend zur Information in **grüner** Schrift enthalten.)

Gemäß „Räumlichen Leitbild“ liegt der Planungsbereich innerhalb des Teilraumes Nr. 21 und ist in drei Bereichstypen aufgeteilt: Der nördliche Abschnitt entlang der Ruckerlberggasse ist als „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe“ ausgewiesen, der zentrale Teil des Planungsgebietes ist als „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ festgelegt, der südliche Bereich an der Waltendorfer Hauptstraße ist als „Straßenrandbebauung“ definiert.



Auszug aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Bereichstyp „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe“:

Rahmen der Geschosszahl:	max. 3 - 4 G (siehe Teilraum)
Bebauungsweise:	offen
Lage zur Straße:	abgerückt, straßenbegleitend
Begrünung, Einfriedungen, etc.:	Begrünung der Vorgartenzone, Einfriedungen überwiegend blickdurchlässig, Erhalt des durchgrünten Charakters, Ausschluss von abschottenden flächigen Elementen
Zulässige Parkierungsformen:	Tiefgarage oder in Gebäude integriert; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße (d.h. max. 1 Stellplatz in offener Aufstellung pro 300 m² Bauplatzgröße) zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topografie vereinbar
Sonstige Festlegungen:	Grundrißliche Proportionen der Hauptgebäude annähernd quadratisch, Ausschluss von offenen Erschließungen, Ausschluss von außenliegenden

Bauteilen (Stiegehäuser, Balkone u.dgl.), die in den Grenzabstand lt. Stmk. Baugesetz hineinragen; etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen

Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“:

Rahmen der Geschosszahl:	2 – 4 G
Lage zur Straße:	abgerückt, straßenbegleitend
Begrünung, Einfriedungen, etc.:	Einfriedungen max. 1,50 – 1,80 m hoch und überwiegend blickdurchlässig,
Zulässige Parkierungsformen:	Tiefgarage (im Neubaufall) oder in Gebäude integriert; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße (d.h. max. 1 Stellplatz in offener Aufstellung pro 300 m ² Bauplatzgröße) zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topografie vereinbar
Sonstige Festlegungen:	Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen allenfalls unter Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone; Erhalt zusammenhängender bauplatzübergreifender Grünflächen im Siedlungsgebiet
Ergänzende Festlegungen:	Erhalt des durchgrüntes Charakters

Bereichstyp „Straßenrandbebauung“:

Bebauungsweise:	geschlossen, gekuppelt
Lage zur Straße:	straßenraumbildend, straßenbegleitend
Funktionsdurchmischung:	Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoß
Zulässige Parkierungsformen:	Tiefgarage (im Neubaufall); (...); Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße (d.h. max. 1 Stellplatz in offener Aufstellung pro 500 m ² Bauplatzgröße) zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topografie vereinbar
Sonstige Festlegungen:	Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden

Festlegungen für Werbe- und Ankündigungseinrichtungen gem. § 6a 1.0 RLB:

Die Festlegungen stellen einen maximalen Rahmen dar. Das Maß der Ausnutzung ist unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Situation und insbesondere unter Berücksichtigung der Parameter Maßstäblichkeit, Breite des Straßenraums, Beeinträchtigung von Sichtachsen, Fassadengeometrie, Häufung, Fernwirkung und Nutzung festzulegen. Die angegebenen Größen beziehen sich jeweils auf Einzelanlagen.

Bereichstyp „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe“:

Größe:	Schriftzüge bzw. max. Kleinformat (bis max. 0,50 m ²)
Höhe:	freistehende Werbeanlagen bis 2,50 m bzw. An der Fassade: Parapethöhe 1. OG bzw. max. Oberkante 5,00 m
Abstand zur Straße:	Am Gebäude montiert (...)

Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“

Größe: Schriftzüge bzw. max. Kleinformat (= max. 4,99 m²)
 Höhe: An der Fassade: Parapethöhe 1. OG bzw. max. Oberkante 5,00 m
 Abstand zur Straße: Am Gebäude montiert bzw. Abstand lt. Höhenprofil **

Bereichstyp „3a. Straßenrandbebauung“

Größe: Schriftzüge bzw. max. Kleinformat (= max. 4,99 m²)
 Höhe: An der Fassade: Parapethöhe 1. OG bzw. max. Oberkante 5,00 m
 Abstand zur Straße: Am Gebäude montiert (...)

****Höhenprofil:**

Freistehende Werbeanlagen müssen in der Regel einen Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die maximal zulässige Höhe beträgt hierbei 6,0 m. (...) Höhere Werbeanlagen (...) sind ausschließlich bei einem erhöhten Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig; dabei ist ab einer Höhe von 6,0 m ein gedachter Neigungswinkel von 60 Grad zu berücksichtigen und als Hüllkurve zu betrachten. (siehe Erläuterungsbericht zum 1.0 RLB)

Gemäß § 5 Abs. 1 des 1.0 Räumlichen Leitbildes sind Abweichungen zur Abgrenzung der Bereichstypen (...) in der Größenordnung einer ortsüblichen Einfamilienhaus-Bauplatztiefe zulässig (...). Unter Berücksichtigung der neu geplanten Zufahrtsstraße am südlichen Rand der Liegenschaft Nr. 19/1; KG Waltendorf sowie der Größe und Lage des südlich angrenzenden Grundstücks Nr. 23/3; KG Waltendorf wird demnach (gemäß § 5 Abs. 1 des 1.0 RLB) die gegenständliche Liegenschaft dem Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ zugeordnet; für dieses Grundstück wurden daher im vorliegenden 09.16.0 Bebauungsplan die Festlegungen des Bereichstyps „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ angewendet.

Hinweis zur Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors:

Im Bereichstyp „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe“ ist ein Grünflächenfaktor von min. 0,7 nachzuweisen, im Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ ein Grünflächenfaktor von min. 0,6.

Innerhalb des Bereichstyps „Straßenrandbebauung“ ist bei einer gewerblichen Nutzung von min. 30 % der Bruttogeschossflächen ein Grünflächenfaktor von 0,4 einzuhalten. Bei einem Anteil von über 70 % Wohnnutzung (der Bruttogeschossflächen) erhöht sich der Grünflächenfaktor auf 0,6. (vgl. „Verordnung des Stadtsenats der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli über die Festlegung des Grünflächenfaktors“; rechtswirksam seit 20. Juli 2023; Informationen unter: www.graz.at/cms/beitrag/10412985/10226196/Gruenflaechenfaktor_Verordnung.html)

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

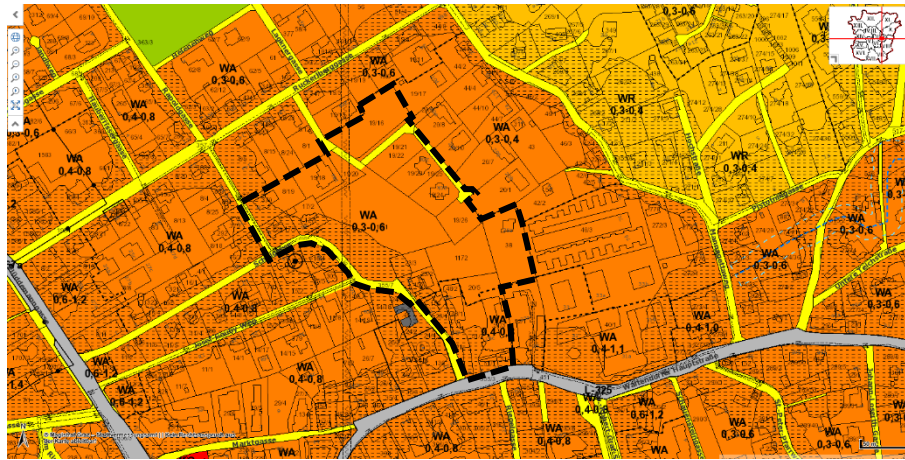
Teilweise Lage im aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristigen Erweiterungsgebiet für Fernwärme (2017 bis ca. 2025). Teilweise liegen die Grundstücke außerhalb des Versorgungs- und Erweiterungsgebietes Fernwärme.

4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz

Der Planungsbereich ist zur Gänze als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen; wobei unterschiedliche Festlegungen für die Bebauungsdichte vorliegen:

Der überwiegende Bereich ist mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 bis 0,6 definiert, der südliche nördliche Teilbereich an der Waltendorfer Hauptstraße ist mit einer Bebauungsdichte von 0,4 bis 0,8 festgelegt. Eine Liegenschaft am nördlichen Rand des Planungsbereiches ist mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,4 festgelegt.

Von der Ruckerlberggasse abzweigend ist eine Stichstraße in den Gebietsbereich bereits als Verkehrsfläche ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Teilbereiche entlang der Waltendorfer Hauptstraße und der Schulgasse sind als Sanierungsgebiet Lärm gekennzeichnet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

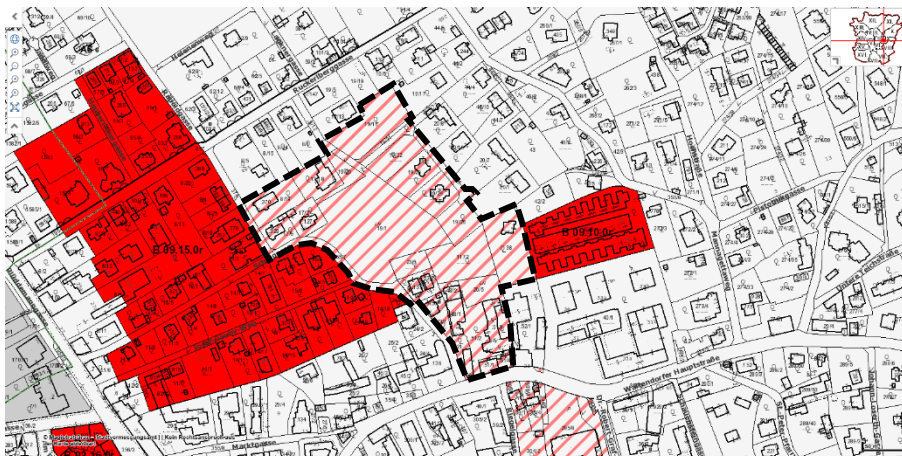
- (1) ...
- (2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

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

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

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

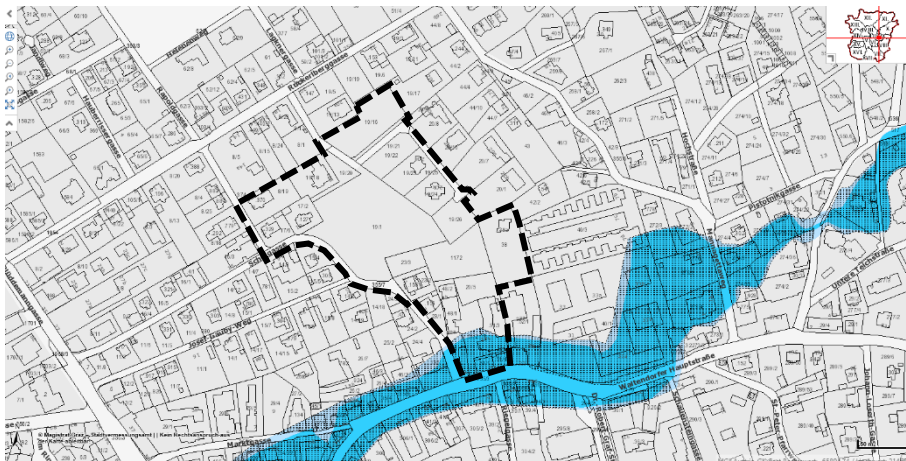
- Baulandzonierungsplan (Deckplan 1): Ein Bebauungsplan ist erforderlich.
Hinweis: Aufgrund des Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofes vom 11. Dezember 2024 (V 80/2024-6) besteht für die Liegenschaft Nr. .52/1 keine Bebauungsplanpflicht.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2) 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. (...)
Das Bebauungsplanareal liegt zur Gänze innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3):
Das Planungsgebiet liegt überwiegend außerhalb der Gefährdungszonen.
Teilbereiche entlang der Waltendorfer Hauptstraße (Liegenschaften Nr. 19, 21 und 21a) liegen innerhalb der Gefahrenzonen bzw. im Sanierungsgebiet Hochwasser.



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

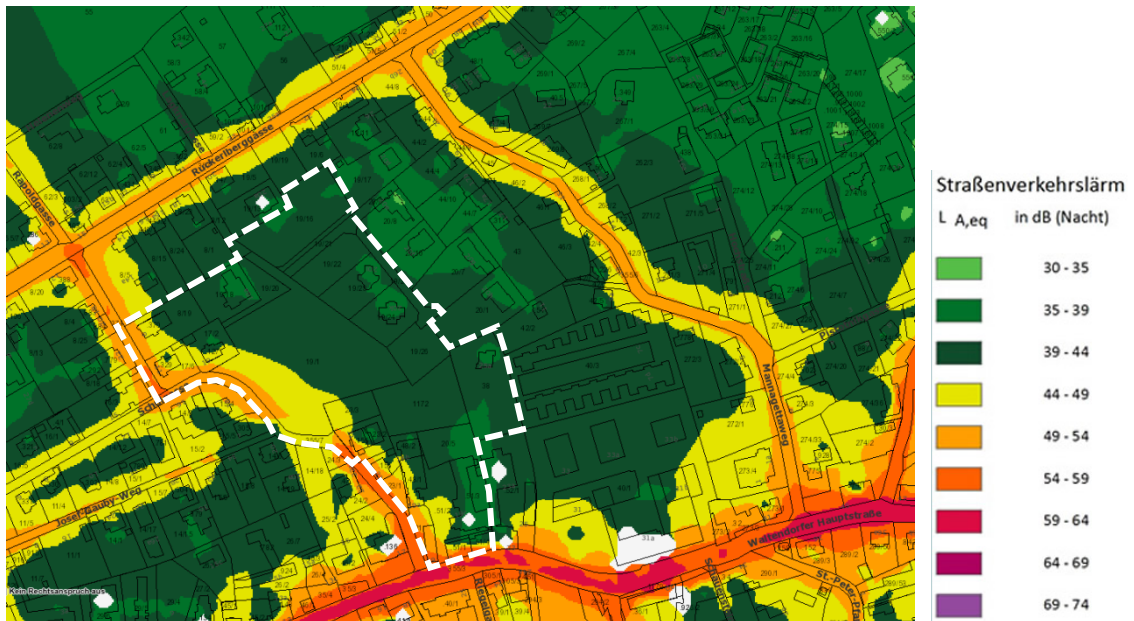
- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4): Es sind keine Mobilisierungsfristen festgelegt.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsareal liegt im kommunalen Entsorgungsbereich (Leitungsführung gemäß nachstehendem Auszug aus dem GAP).

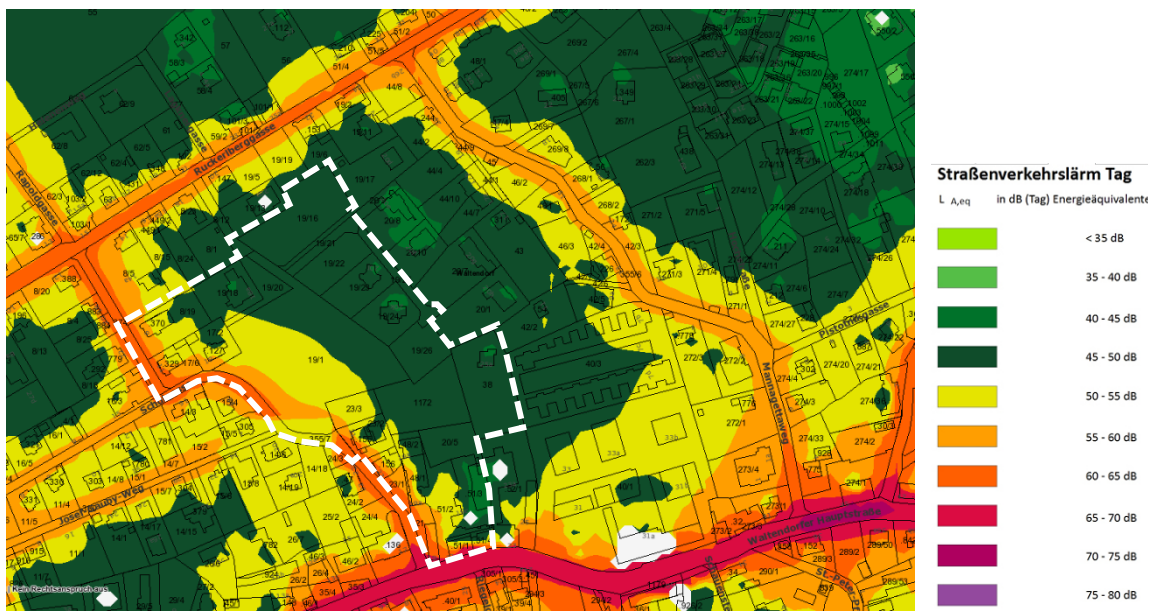


- Verkehrslärmkataster *Straßenverkehrslärm* (Karte 2A)
Wie in der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, werden entlang der Waltendorfer Hauptstraße bis zu 64 dB L_{Aeq} während der Nachtstunden (22-6h) erreicht.



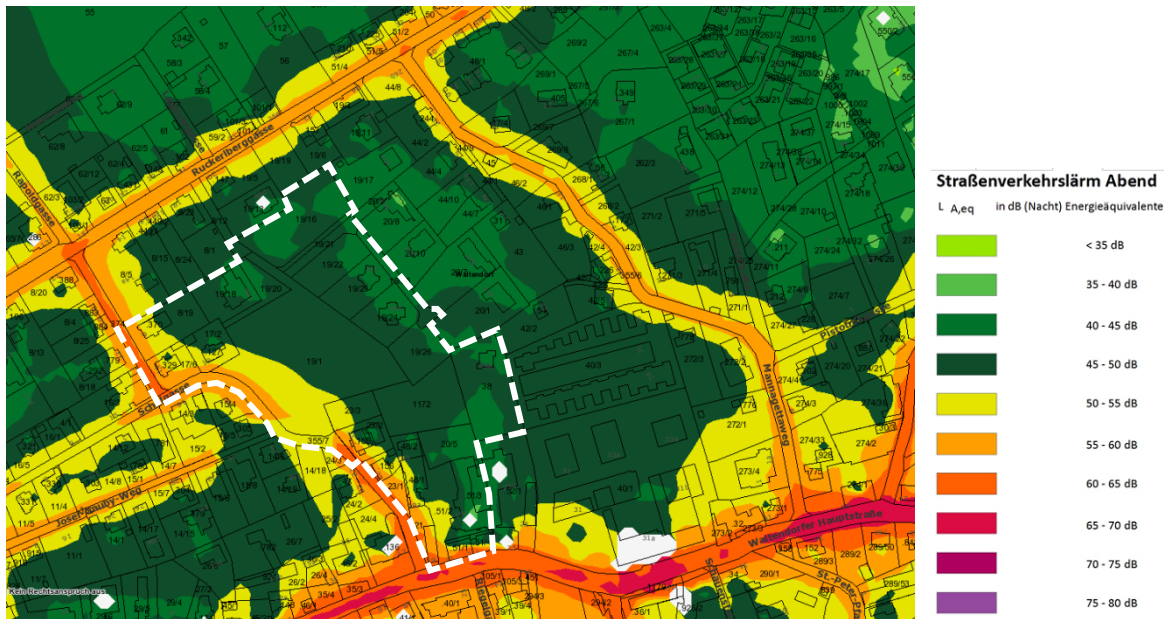
Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- **Bahn/ Fluglärm (Karte 2B)**
Kein Bahn-, oder Fluglärm im Planungsbereich.
- **Verkehrslärmkataster Straßenverkehrslärm (Karte 2C)**
Wie in der Karte 2C zum 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, werden entlang der Waltendorfer Hauptstraße bis zu 70 dB L_{A,eq} während der Tagstunden (6-19h) erreicht.



Auszug aus der Karte 2C zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- **Verkehrslärmkataster Straßenverkehrslärm (Karte 2D)**
Wie in der Karte 2D zum 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, werden entlang der Waltendorfer Hauptstraße bis zu 70 dB L_{A,eq} während der Abendstunden (19-22h) erreicht.



Auszug aus der Karte 2D zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Sonstiges:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF:

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.

- Stadtklimaanalyse:

Klimatopkarte:

- (5c & 5e) „Blockbebauungszonen mit mäßiger Überwärmung (Ost und West)“

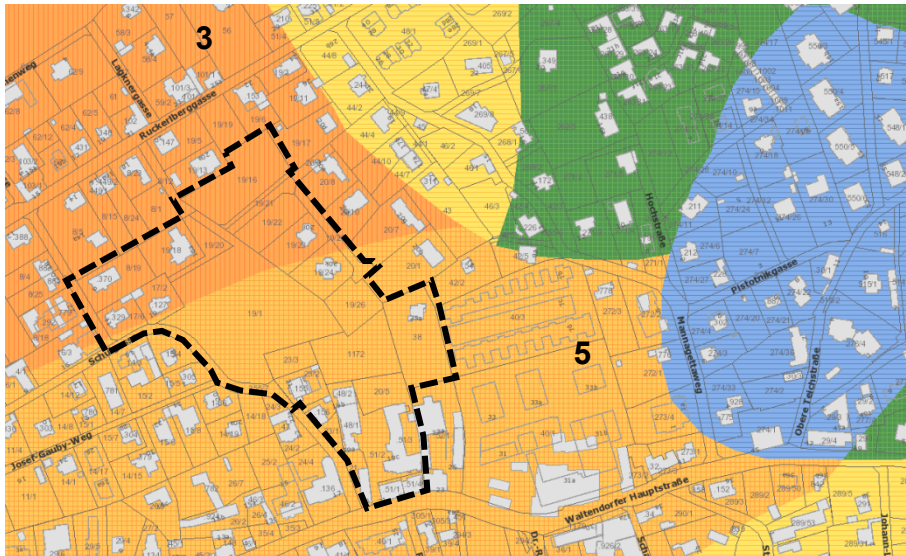


Auszug aus der
Klimatopkarte der
Stadtklimaanalyse.

Die Umrandung
markiert das
Planungsgebiet.

- Planerische Empfehlungen gemäß Stadtklimaanalyse:

- (3) „mittlere Bebauung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung N-S“
- (5) „mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad und Gebäudeausrichtung beachten“



Auszug aus der Karte der planerischen Hinweise der Stadtklimaanalyse.

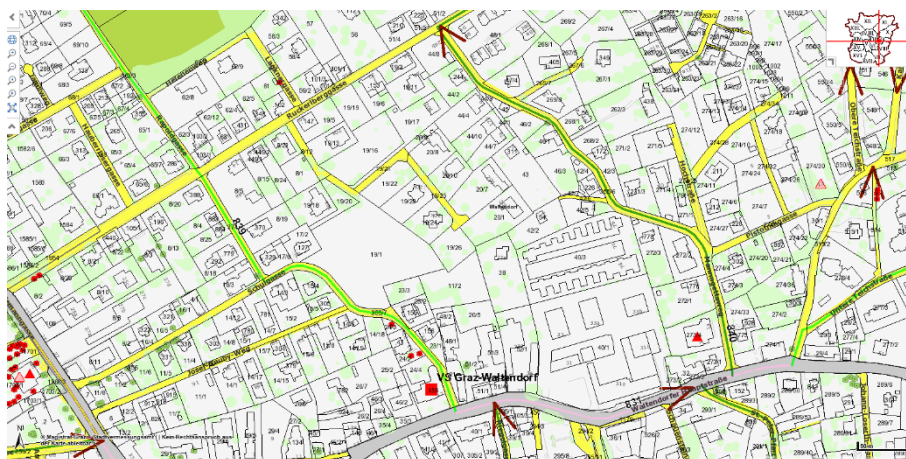
Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Grünes Netz Graz:

Das Grüne Netz in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung.

Wie man anhand des vorliegenden Ausschnittes aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die Grünverbindung (hellgrüne Farbe) entlang der Schulgasse aufgewertet werden. (Grünverbindung und deren Funktionen aufwerten/ verbessern).

Entlang der Waltendorfer Hauptstraße soll eine Grünverbindung hergestellt werden (rosa Farbe; sämtliche Funktionen verbessern/ herstellen).



Auszug aus den GeoDaten – Grünes Netz Graz

Situierung und Umgebung

Der Planungsbereich erstreckt sich nordöstlich der Schulgasse, zwischen der Waltendorfer Hauptstraße und der Ruckerlberggasse.

- Im Westen des gegenständlichen Planungsgebietes erstreckt sich ein Gebietsbereich mit einer Bebauung in Form von Einfamilienhäusern und Villen auf begrünten Liegenschaften; für diesen Bereich wurde der 09.15.0 Bebauungsplan „Siemensgasse - Rapoldgasse - Schulgasse - Josef-Gauby-Weg“ verordnet. Direkt westlich der Kreuzung Waltendorfer Hauptstraße – Schulgasse liegt das Areal der Volksschule mit einem dreigeschossigen Schulgebäude mit Walmdach.
- Südlich der Waltendorfer Hauptstraße sind überwiegend bis zu fünfgeschossige Wohnbauten gegeben.
- Osten: Im östlichen Anschluss ist ein viergeschossiges Gebäude erkennbar, welches durch den

Z-förmigen Grundriss einen begrünten Vorplatz an der Waltendorfer Hauptstraße ausbildet. Die Erdgeschosszone dieses Gebäudes ist mit gewerblichen Nutzungen belegt. Im dahinterliegenden Bereich sind mehrere punktförmige, drei- bis viergeschossige Wohnhäuser situiert. In weiterer Folge ist eine kammförmige Siedlungsstruktur aus niedrigen Reihenhäusern erkennbar.

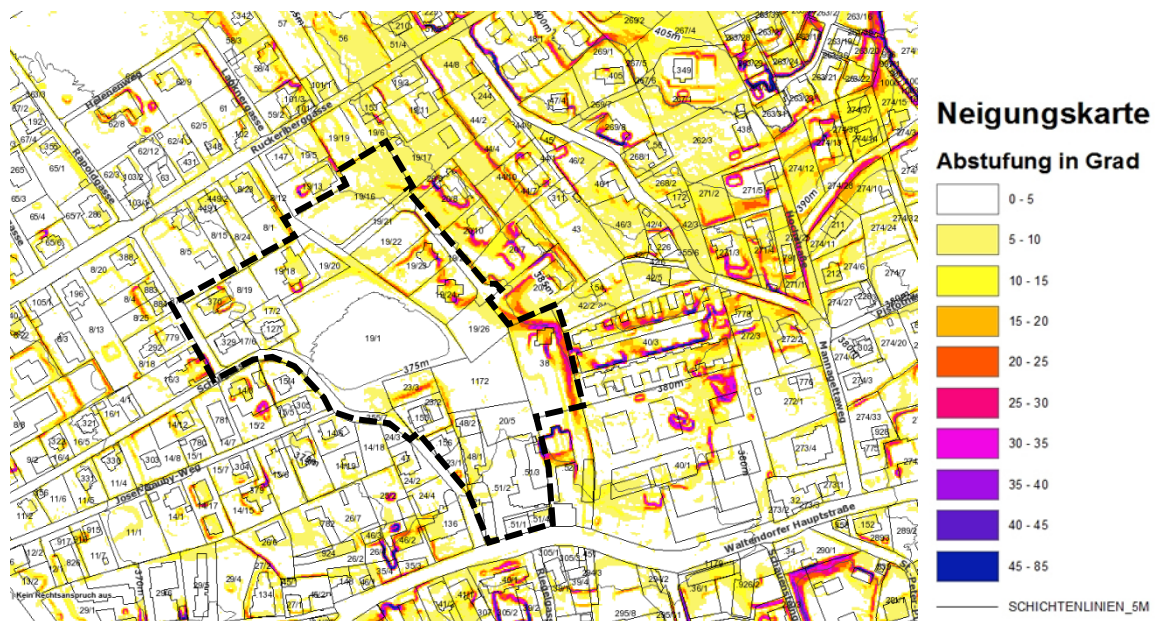
- Im Norden und Osten schließt wiederum ein Gebietsbereich mit einer Bebauung in Form von Einfamilienhäusern und Villen auf begrünten Liegenschaften entlang der Ruckerlberggasse an.



Schrägaufnahme: Blick in nördliche Richtung. Die gelbe Markierung bezeichnet das Planungsgebiet.
© Stadt Graz – Stadtvermessung; Befliegung 2024 # LE_42_3619 „CaptureCat“

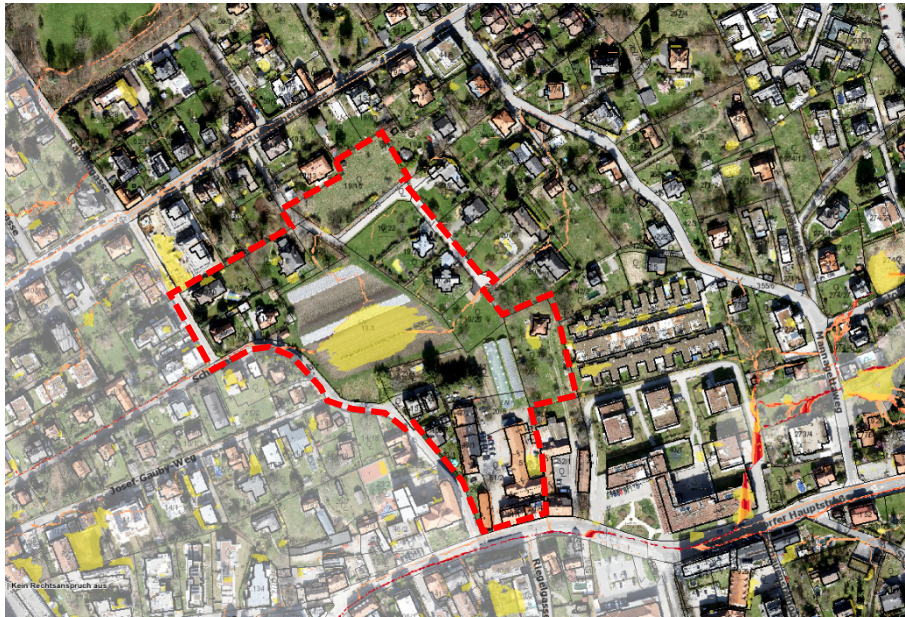
- **Topografie**

Das Planungsgebiet liegt an einem leicht geneigten Südwesthang und steigt demnach von der Schulgasse (rd. 375 müA) hin zur (Sackgasse) Ruckerlberggasse (rd. 380 müA) leicht an.



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

In diesem Zusammenhang wird auch auf die (nachstehend abgebildete) Fließpfadkarte hingewiesen: Insbesondere im Bereich der bisher unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Fließpfade und Senken erkennbar.



Auszug aus den GeoDaten Graz-Fließpfadkarte.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- **Bestehende Objekte**

Im gegenständlichen Planungsbereich sind diverse Gebäudebestände gegeben. Insbesondere sind im nordwestlichen Teilbereich (an der Schulgasse und Ruckerlberggasse) mehrere Liegenschaften mit Einfamilienhäusern bebaut. Im Bereich entlang der Waltendorfer Hauptstraße sind zweigeschossige Gebäude mit Satteldächern in geschlossener Bebauungsweise vorhanden; im Kreuzungsbereich mit der Schulgasse und in den dahinterliegenden Bereichen sind diverse gewerblich genutzte, eingeschossige Gebäude (Garagen, Lager, Werkstätten etc.) erkennbar.

- **Baumbestand**

Diverse Baumbestände sind vor allem auf den Gartenflächen im Bereich der Einfamilienhausbebauungen vorhanden.

Auf den zentralen Liegenschaften, welche bisher landwirtschaftlich genutzt wurden, sind aufgrund dieser bisherigen Nutzung überwiegend keine Bestandsbäume gegeben.

In zwei Bereichen wurden erhaltenswerte Bestandsbäume festgestellt.

- **Infrastruktur**

Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen insbesondere auch durch die Entwicklung im östlich angrenzenden Bereich gut versorgt. Geschäfte, Kindergärten und Schulen sind im direkten Nahbereich des Planungsgebietes vorhanden.

- **Erschließung/ Verkehr**

Öffentlicher Verkehr

Derzeit ist eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr in folgenden Bereichen gegeben:

- Waltendorfer Hauptstraße 21a: Haltestelle „Waltendorfer Schule“ Buslinie 60;
- Plüddemanngasse 37: Haltestelle „Schörgelgasse“, Buslinien 60, 63, 64; Entfernung ca. 300 m
- Plüddemanngasse 23: Haltestelle „Ruckerlberggasse“, Buslinien 63, 64; Entfernung ca. 550 m

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Waltendorfer Hauptstraße (L-325) oder die Ruckerlberggasse bis zur Plüddemanngasse im Westen (B-67a).

Geh- und Radwege

Eine Radwegverbindung in Nord-Südrichtung ist entlang der Achse Rapoldgasse - Schulgasse - Riegelgasse gegeben.

Entlang der Waltendorfer Hauptstraße, der Schulgasse und der Rapoldgasse sind Gehsteige überwiegend lediglich einseitig vorhanden; teilweise ist daher innerhalb des Planungsgebietes ein Ausbau der Gehsteige bzw. der Durchwegungsmöglichkeiten im Gebietsbereich vorgesehen.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur grundsätzlich voll erschlossen. Parallel werden die Leitungsführungen im gesamten Gebiet Reininghaus seitens der Stadtbaudirektion in Zusammenarbeit mit einem externen Büro in Hinblick auf die zu erwartende Entwicklung planerisch bearbeitet.

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 auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 7 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/ Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoff- und Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind, dem Aufkommen entsprechende, Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) für die anfallenden Abfälle 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 sind abrufbar unter:

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

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6; 9-10 der VO)

Grundsätzlich wird festgehalten, dass mit dem Beschluss von Bebauungsplänen keine direkten Auswirkungen auf rechtmäßige Bestände verbunden sind. Auf der (raumordnungsrechtlichen) Ebene der Bebauungsplanung werden ausschließlich städtebauliche Festlegungen (in den Themenbereichen Bebauung, Verkehr und Frei- und Grünraum) für das zukünftige Erscheinungsbild eines Gebietsbereiches definiert, welche ihre Wirkung ab Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes entfalten und somit in nachfolgenden (Bau-)Verfahren umzusetzen sind. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des 09.16.0 Bebauungsplanes ausschließlich innerhalb des festgelegten Gültigkeitsbereiches zur Anwendung kommen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf einerseits durch die festgelegten Baugrenz- und Baufluchtlinien und die einzuhaltenden maximalen Gebäudehöhen bestimmt, andererseits durch die Festlegung des maximalen Bebauungsgrades, der maximalen Bebauungsdichte sowie eines Mindestanteils an Grünflächen auf den jeweiligen Liegenschaften.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf wird das Ziel verfolgt, aufbauend auf der bestehenden Bebauungsstruktur im Planungsbereich, mögliche städtebauliche Erweiterungspotentiale (in Form von Neu- oder Zubauten) darzustellen.

Als städtebauliche Grundlage für die Bebauungsplanerstellung wurde für einen größeren Teilbereich des Bebauungsplangebietes (Grundstück Nr. 19/1; KG Waltendorf) ein einstufiger Architekturwettbewerb nach dem Grazer Modell durchgeführt. Grundlage für das Wettbewerbsverfahren wiederum waren Gutachten Stadtplanung, der Verkehrsplanung und der Abteilung Grünraum und Gewässer. Auf Basis des Wettbewerbsergebnisses und der entsprechenden städtischen Grundlagen wurde der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf ausgearbeitet.

Das Wettbewerbs-Ergebnis sieht für das Grundstück Nr. 19/1 die Errichtung von vier Punktgebäuden vor, wobei die Gebäude leicht zueinander verdreht um einen zentralen Hof angeordnet werden. Die Übergangszonen zu den angrenzenden Liegenschaften werden intensiv begrünt. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist am nördlichen Rand der Liegenschaft an der Ruckerlberggasse situiert. Am südlichen Rand des Grundstücks wurde eine Zufahrt zum Grundstück Nr. 1172 berücksichtigt. Im straßenseitigen Kreuzungsbereich ist ein Vorplatz mit Baumpflanzungen vorgesehen.

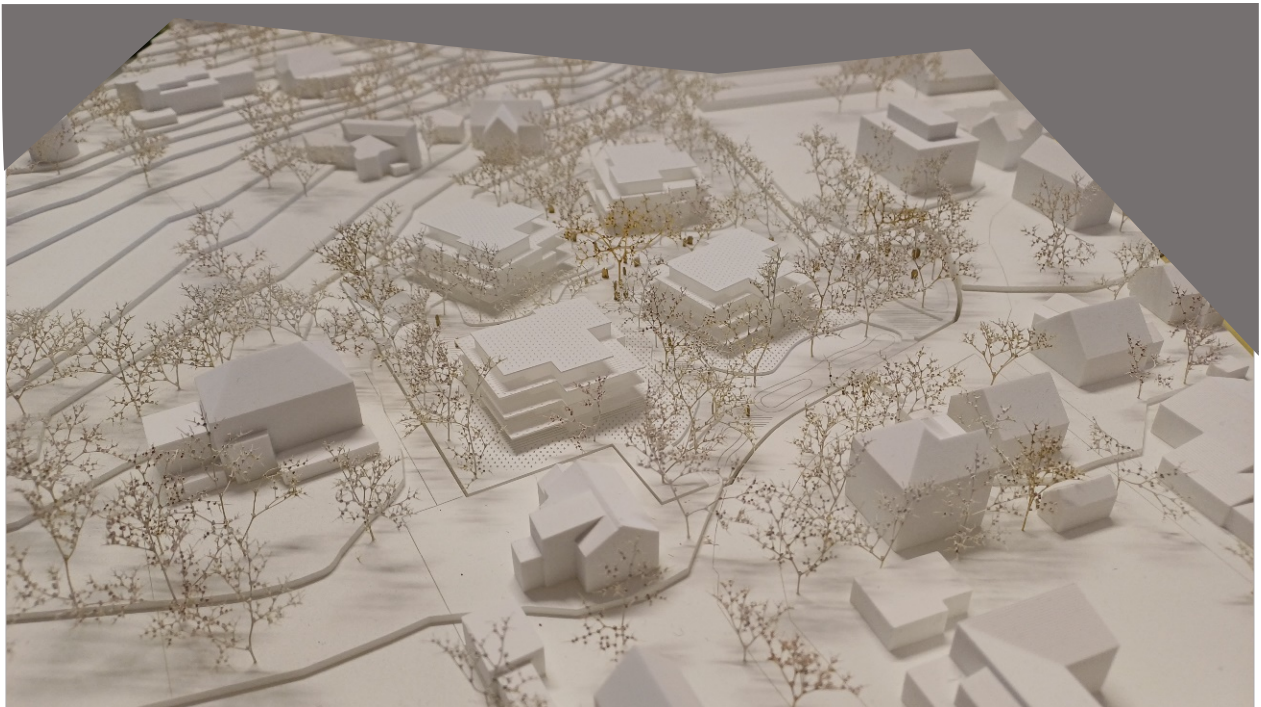


Foto 1.: Modell des Wettbewerb-Siegers des Realisierungswettbewerbs Wohnbau Schulgasse (Gst. Nr. 19/1; KG Waltendorf) – Siegerprojekt: Architekturbüro TRITTHART + HERBST ARCHITEKTEN ZT GmbH

Bebauungsweise

Auf Basis der übergeordneten Planungsinstrumente für den Gebietsbereich (Bereichstyp „*Straßenrandbebauung*“ gem. 1.0 Räumlichen Leitbild) und unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Gebäudebestände wurde für die Bestandsbebauung an der Waltendorfer Hauptstraße eine gekuppelte oder geschlossene Bebauungsweise festgelegt.

Abgesehen von der Möglichkeit einer gekuppelten Bebauung auf den Liegenschaften Rapoldgasse 9 und 11 (bei Erweiterung oder Neubebauung) wurde für den überwiegenden Planungsbereich auf Basis der Festlegungen im 1.0 Räumlichen Leitbild für die Bereichstypen „*Wohnanlagen und verdichteter Flachbau*“ und „*Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe*“ die offene Bebauungsweise definiert.

Nutzungen

Unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Nutzungen in den Bestandsgebäuden an der nördlichen Straßenseite der Waltendorfer Hauptstraße wurde für die Grundstücke Nr. .51/1 und .51/4; KG Waltendorf sowie für das Baufeld „D“ ein Ausschluss der Wohnnutzung in der Erdgeschosszone festgelegt. Mit dieser Festlegung soll der Erhalt der bestehenden gewerblichen Nutzungen bzw. eine Wiedererrichtung gewerblicher Nutzungen in den Erdgeschossbereichen möglicher Neubauten auch in der dahinterliegenden Hofzone umgesetzt werden. Für Gebäude mit Gewerbebereichen im Erdgeschoss wurde daher eine Mindestraumhöhe von min. 3,50 m und somit auch eine erhöhte Gebäudehöhe (abhängig von der Anzahl der Obergeschosse) definiert.

Baufelder

Die Baufelder „A“ und „B“ wurden im Hinblick auf eine spätere Teilungsmöglichkeit definiert; die Baufelder „C“ und „D“ umfassen jeweils mehrere Einzelgrundstücke, welche möglicherweise neu konfiguriert werden sollen. Die einzelnen Baufelder wurden insbesondere zur einfacheren Nachvollziehbarkeit der getroffenen Festlegungen (Bebauungsweise, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte etc.) festgelegt.

Eine Abweichung der Größe der Baufelder („ca.“) ist aufgrund von geringfügigen Anpassungen hinsichtlich der Genauigkeit (Vermessung, GIS-Kataster) zulässig.

Bebauungsgrad, Bebauungsdichte:

Unter Berücksichtigung der Festlegungen im südwestlich angrenzenden 09.15.0 Bebauungsplan „Siemensgasse - Rapoldgasse - Schulgasse - Josef-Gauby-Weg“ wird der Bebauungsgrad für den gegenständlichen Planungsbereich mit max. 0,4 festgelegt. Mit dieser Festlegung können ausreichend große, zusammenhängende und gut nutzbare Freiräume für eine Grünflächengestaltung im Sinne einer offenen Bebauung mit umliegenden Gartenflächen gesichert werden.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

Wie in der nachstehenden Tabelle ersichtlich gemacht wird, bleiben die maximalen Bruttogeschossflächen grundsätzlich, den Festlegungen im 4.0 Flächenwidmungsplan entsprechend, unverändert erhalten. Auf dem Grundstück Nr. 19/1; KG Waltendorf wurden unter Berücksichtigung der zusätzlich erforderlichen Verkehrsflächen (Gehsteig entlang der Schulgasse und Erschließungsstraße) zwei Baufelder („A“ und „B“) definiert, um die geplante Bebauung auf Basis des Wettbewerbsergebnisses in zwei Bauabschnitten zu ermöglichen.

Die Baufelder „C“ und „D“ wurden im Hinblick auf eine mögliche Neuordnung der Grundstücksflächen festgelegt. Auf dem Baufeld „C“ wurden die bestehenden Bereiche mit unterschiedlichen Maximalwerten der Bebauungsdichte bei der Festlegung der maximalen Bruttogeschossfläche berücksichtigt.

	Baufeld „A“	Baufeld „B“	Baufeld „C“	Baufeld „D“
Baulandfläche gem. 4.0 FLÄWI	7.250 m ²		4.300 m ²	
Bebauungsdichte gem. 4.0 FLÄWI	0,6		0,6 (695 m ²) 0,8 (1.000 m ²)	0,8
Max. BGF gem. 4.0 FLÄWI	4.350 m ²		3.300 m ²	
Baufeldgröße gem. BBPL	2.950 m ²	3.355 m ²	1.695 m ²	2.550 m ²
Max. BGF je Baufeld gem. BBPL	2.175 m ²	2.175 m ²	1.250 m ²	2.050 m ²
Summe gem. BBPL	4.350 m ²		3.300 m ²	

Baugrenzlinien, Baufluchtlinien

Die Baumassenverteilung erfolgt im überwiegenden Teil des Planungsgebietes unter Berücksichtigung der Zielsetzung einer offenen Bebauung in straßennahen Bereichen mit umliegenden Grünflächen. Im Bereich der Baufelder „A“ und „B“ erfolgt die Festlegung der Baugrenzlinien entsprechend dem zu Grunde liegenden Gestaltungskonzept des Architekturwettbewerbs. Diese grundsätzliche Systematik wurde auf angrenzende Liegenschaften übertragen.

In den Teilbereichen an der Waltendorfer Hauptstraße (Baufelder „C“ und „D“) ist auf Basis einer Projektstudie die Umsetzung eines L-förmigen Baukörpers vorgesehen, welcher einen Hofbereich mit gewerblichen Nutzungen (Hofladen, Café, etc.) ausbildet. Das straßenseitige, eingeschossige Gebäude mit Satteldach (Haus Waltendorfer Hauptstraße Nr. 19) soll aus städtebaulicher Sicht aufgrund seiner wesentlichen Wirkung im Erscheinungsbild des bestehenden Straßenabschnitts erhalten werden. Der Erhalt kann jedoch mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf nicht durchgesetzt werden.

Abhängig von der Größe der einzelnen Baufelder und Liegenschaften, der maximalen Bebauungsdichte und der Lage der geplanten Bebauungen wurde zudem die maximale Baukörperlänge möglicher Gebäude in der Verordnung auf 18,0 bzw. 22,0 m beschränkt. Durch diese differenzierte Festlegung der Baukörperlänge inklusive der Einschränkung auf ein Verhältnis von maximal 2:3 in der Grundfläche kann eine gute Einbindung in die umgebende bzw. geplante Bebauung erreicht werden.

Das Ausmaß unterirdischer Gebäudeteile wird einerseits durch die Baugrenzlinien und andererseits durch die Tiefgaragengrenzen (gemäß Darstellung im Plan) beschränkt.

Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sowie in der Verordnung sind die maximale Geschossanzahl und Gebäudehöhen festgelegt. Durch die differenzierte Festlegung der Geschossanzahl und der resultierenden Gebäudehöhen kann eine gute Einbindung in die umgebende bzw. geplante Bebauung erreicht werden.

Die Bestandsgebäude an der nördlichen Straßenseite der Waltendorfer Hauptstraße sollen in ihrer Lage, Höhenentwicklung und Dachform erhalten werden und wurden bestandsbeschreibend im Plan dargestellt.

Bei der Festlegung der maximalen Geschossanzahl wurde, insbesondere an den nördlichen und östlichen Rändern des Planungsbereiches, die Höhenentwicklung der angrenzenden Bestandsgebäude berücksichtigt und die Geschossanzahl auf maximal drei Geschosse beschränkt, um einen städtebaulich adäquaten Übergang auszubilden.

Ebenso ist unter Berücksichtigung der geplanten offenen Bebauung auf den kleineren Liegenschaften mit nachteiligen Grundstückszuschnitten im Bereich der Schulgasse und der Rapoldgasse eine Beschränkung auf drei Geschosse vorgesehen.

Auf den großflächigen Baufeldern und Liegenschaften im zentralen Bereich des Planungsgebietes können Gebäude mit maximal vier Geschossen errichtet werden.

Dächer sind, unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude- bzw. Dachformen im Gebietsbereich, mit einer Neigung bis maximal 45° Grad zulässig.

Demnach ist sowohl die Errichtung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern bis 10° mit Gründachaufbau als auch die Errichtung von Steildächern (Satteldächer, Walmdächer, etc. bis 45° Dachneigung) zulässig. In Bereichen, welche im Plan mit dem Textzusatz „SD“ markiert sind, ist ein Steildach zur gestalterischen Einfügung erforderlich.

Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Die Höhe der Vegetationsschicht ist mit mind. 15 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) zu gewährleisten. Dachbegrünungen verringern Aufheizungseffekte, verbessern das Kleinklima und verzögern den Abfluss von Niederschlagswässern. Insbesondere sind Dachbegrünungen auch zur Dämpfung von Wärmeinseleffekten in Bereichen mit

großflächigen und verdichteten Bebauungsstrukturen von großer Bedeutung. Photovoltaikanlagen (und dergleichen) sind auf flach geneigten Dächern (mit bis zu 10° Neigung) mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand zur Dachkante zu errichten.

Technische Aufbauten auf flach geneigten Dächern (mit bis zu 10° Neigung) sind im Hinblick auf gestalterische Aspekte um 3,0 m vom Dachsaum abzurücken und mit einem Sichtschutz zu verkleiden. Bei Steildächern sind technische Anlagen - im Hinblick auf die gestalterische Zielsetzung einer Reduktion von technischen Aufbauten - innerhalb des Dachraumes unterzubringen.

Formale Gestaltung von Gebäuden

Offene Laubengänge widersprechen einerseits den bestehenden Gebäudestrukturen im Gebietsbereich und andererseits dem hohen architektonischen Gestaltungsanspruch innerhalb der Bereichstypen „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ und „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe“ und werden daher ausgeschlossen.

Der Gebietsbereich wird insbesondere im nördlichen Teil durch punktförmige Bebauungen mit umliegenden, intensiv begrünten und gestalteten Gartenflächen geprägt. Die Gebäude stehen in offener Bauweise und verfügen in der Regel über annähernd quadratische bis rechteckige Grundrissproportionen. Um diesen Charakter beizubehalten wurden das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge mit höchstens 2:3 festgelegt. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen und -zuschnitte sowie der angrenzenden Bebauungsstrukturen wurde die jeweilige, maximale Gebäudelänge mit höchstens 18,0 m bzw. 22,0 m beschränkt.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100).

Der Hellbezugswert gibt für Zu- und Neubauten sowie für Fassadenneugestaltungen (z.B. thermische Sanierungen, Färbelungen usw.).

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

Des Weiteren wurden Glasflächenanteile und reflektierende Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes getroffen. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon natürlich ausgenommen.

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

Sonstiges

Unter Berücksichtigung der Festlegungen im 4.0 Flächenwidmungsplan (vollflächige Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“) und im 1.0 Räumlichen Leitbild sowie der überwiegenden Wohnnutzung im Bestand wird die Errichtung von flächigen Werbeanlagen auf eine maximale Größe von 0,50 m²

beschränkt. Ausgenommen hiervon sind lediglich jene Bereiche entlang der Waltendorfer Hauptstraße, wo eine gewerbliche Nutzung der Erdgeschosszonen (Ausschluss der Wohnnutzung) ausdrücklich umgesetzt werden soll.

Diese Einschränkungen zielen aus gestalterischer Sicht auf eine gesteigerte Qualität im Erscheinungsbild von Werbeanlagen durch die Umsetzung von Schriftzügen sowie die verbesserte Einfügung von flächigen Werbeelementen in die Fassadengestaltung von Gebäuden ab.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Kfz-Verkehrerschließung

Abgesehen von den Grundstücken Nr. 38 und 1172; KG Waltendorf sind alle Liegenschaften durch bestehende Verkehrsflächen (gemäß Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan) an das öffentliche Straßennetz angebunden; teilweise handelt es sich hierbei um Privatstraßen.

Die Schulgasse ist im Bestand teilweise als Einbahn für Kraftfahrzeuge bzw. an Schultagen vor Schulbeginn als Schulstraße verordnet.

Die Zufahrt zu bestehenden Liegenschaften erfolgt daher gemäß Bestand. Die Zufahrt zum Grundstück Nr. 19/1 erfolgt grundsätzlich über die Ruckerlberggasse. Die interne Erschließung der beiden Baufelder „A“ und „B“ ist (bei einer Änderung der Eigentumsverhältnisse) durch eine unterirdische Verbindung der einzelnen Tiefgaragen(-teil) und in Form entsprechender (beiderseitiger) Dienstbarkeiten zu gewährleisten.

Gleiches gilt für die Baufelder „C“ und „D“: Die Zufahrt zum Baufeld „C“ erfolgt über das straßenseitige Baufeld „D“ und ist im Wege einer Dienstbarkeits-Vereinbarung sicherzustellen.

Für die Liegenschaft Nr. 1172 wurde eine Erschließungsstraße über das Gst. Nr. 19/1 berücksichtigt; bei Umsetzung einer (zumindest fußläufigen) durchgängigen Durchwegbarkeit soll diese Verbindung ins öffentliche Gut übernommen werden. Hierzu ist noch eine privatrechtliche Vereinbarung abzuschließen.

Die Erschließung des Gst. Nr. 38 erfolgt bereits im Bestand über das straßenseitige Gst. Nr. 52/1; eine entsprechende Anbindung ist im Plan dargestellt.

Geh- und Radwege

Gehsteige sind im Bereich der Rapoldgasse und der Schulgasse bisher einseitig gegeben; entlang der nördlichen und östlichen Straßenseite der Schulgasse sind daher Flächen für die Errichtung eines (beidseitigen) Gehsteiges im Plan vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung einer „Stadt der kurzen Wege“ wurden im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf (in logischer Ergänzung zu den bestehenden, teilweise privaten Verkehrsflächen) auch Gehwegverbindungen von der Schulgasse bis zum Mannagettaweg und vom südlichen Ende der (Sackgasse) Ruckerlberggasse bis zur Waltendorfer Hauptstraße eingezeichnet (vgl. punktierte Darstellung im Plan). Die Umsetzung dieser Gehwegverbindungen erfordert - über das Bebauungsplanverfahren hinaus - die Erstellung privatrechtlicher Vereinbarungen. In diesem Zusammenhang soll auch geprüft werden, ob unter Berücksichtigung des bestehenden Geländes auch Radwege umgesetzt werden können.

Ruhender Verkehr

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurden für den gegenständlichen Planungsbereich differenzierte Vorgaben zum PKW-Stellplatzschlüssel für Wohnnutzung und sonstige Nutzungen festgelegt. Die festgelegten Werte stellen jeweils die Ober- bzw. Untergrenze dar:

Für neu errichtete Wohngebäude ist je 60 – 70 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz erforderlich. Beim Neubau von Büro- und Verwaltungsgebäuden sind je Dienstnehmer:in zwischen 0,25 und 0,36 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Entsprechend den Festlegungen im 1.0 Räumlichen Leitbild sind die PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder im untergeordneten Ausmaß auch auf Abstellflächen im Freien (gemäß Darstellung im Plan oder innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien) zu errichten.

Dabei ist das Ausmaß der zulässigen PKW-Abstellplätze im Freien unter Bedachtnahme auf einen möglichst geringen Versiegelungsgrad und einen flächenschonenden Umgang mit dem Bauland auf eine Anzahl von maximal 20 % der erforderlichen PKW-Stellplätze auf den jeweiligen Liegenschaften (vor allem zur Bereitstellung von PKW-Abstellplätzen für Besucher:innen oder Kund:innen) beschränkt. Dementsprechende PKW-Abstellplätze sind mit Baumpflanzungen gemäß den Vorgaben im 4.0 Stadtentwicklungskonzept (mindestens ein Laubbaum je 5 Stellplätze) zu begrünen.

Bei Bauplätzen mit einer Größe unter 800 m² kann unter Berücksichtigung der Grundstücksconfiguration und bestehender Baumpflanzungen – insbesondere bei erhaltenswerten Bestandsbäumen gemäß Plandarstellung – sowie der Zweckmäßigkeit und Machbarkeit einer Garagierung auf den einzelnen Bauplätzen aufgrund der sehr guten Anbindung des Planungsbereiches an den öffentlichen Verkehr von einer Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Abstellplätzen abgesehen werden.

Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Rahmenbedingungen ist die Errichtung von Baufeld- bzw. Grundstücksübergreifenden Tiefgaragen sowie die Reduktion und Bündelung von Zufahrten zielführend. Im Hinblick auf die Minimierung der unterbauten Flächen wurde das maximale Ausmaß der möglichen Tiefgarage (zusätzlich zu den Festlegungen in der Verordnung) plangrafisch abgegrenzt.

Fahrradabstellplätze

Für Fahrradfahrer:innen ist daher je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche bzw. je 50 m² Nutzfläche (bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung) ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.

Der Bezugswert „Wohnnutzfläche“ ist in § 7 Abs. 4 der Verordnung näher definiert; mit dem Bezugswert „Nutzfläche“ ist die Begriffsbestimmung gemäß StROG § 2 Abs. 24 bzw. eine analoge Anwendung für sonstige Nutzungen (wie beispielsweise Büroflächen) gemeint.

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen (oberirdische Abstellflächen), ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstahlhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert. Allenfalls geplante Fahrradrampen sind entsprechend der OIB-RL 4 „Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit“ i.d.g.F. auszuführen.

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

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, ...“

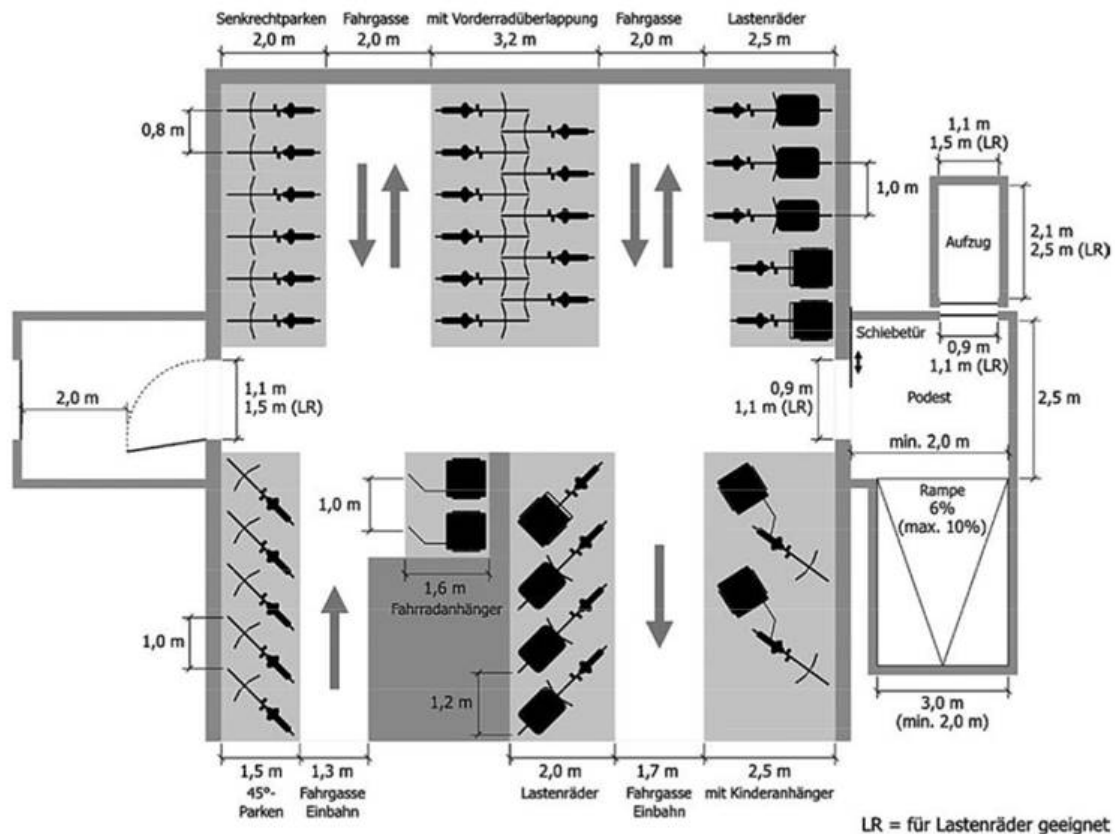


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S.81

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Die Inhalte der Verordnung bzw. im Plan wurden auf Basis des Wettbewerbsergebnisses für die Baufelder „A“ und „B“ und unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Planungsabsichten für die Bereichstypen erarbeitet. Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und der Ausbildung straßenbegleitender Baumreihen mit großkronigen Baumpflanzungen.

Gemäß Auskunft der Abteilung Grünraum und Gewässer und entsprechender Darstellung im Plan befindet sich im Planungsbereich der „Annabach“ in einer unterirdischen Verrohrung. Auf den Verlauf dieser Verrohrung wurde insbesondere in der Lage geplanter Verkehrsflächen (Erschließungsstraße und Gehwegverbindungen) sowie der begleitenden Baumreihen Rücksicht genommen.

In der Schulgasse (am südlichen Rand des Gst. Nr. 19/1; KG Waltendorf) soll eine kleinräumige, öffentlich nutzbare Platzfläche mit großkronigen Baumpflanzungen als Erweiterung der bestehenden Vorplatzflächen im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes Schulgasse Nr. 22 (Mehrgenerationenhaus Waltendorf) entstehen. Hierzu ist noch eine privatrechtliche Vereinbarung abzuschließen.

Baumpflanzungen

Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme der Abteilung Grünraum und Gewässer zum vorab durchgeführten Architekturwettbewerb (für das Gst. Nr. 19/1; KG Waltendorf) wurden die Baum- und Gehölzbereiche am südöstlichen Rand des angrenzenden Grundstücks Nr. 19/20; KG Waltendorf als erhaltenswerter Bestand dargestellt.

Zudem wurde der bestehende Laubbaum auf dem Grundstück Nr. .51/2; KG Waltendorf aufgrund seiner wesentlichen städtebaulichen und gestalterischen Wirkung für die bestehende und geplante Hofzone als erhaltenswert im Plan dargestellt.

Je 250 m² Freifläche ist zumindest ein mittel- oder großkroniger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Jeder 4. Baum muss ein großkroniger sein. Die Mindestanzahl der erforderlichen Baumpflanzungen für Bäume 1. Ordnung sind im Plan dargestellt. Baumpflanzen 2. und 3. Ordnung sind im Außenanlagenplan zu den jeweiligen Bauverfahren ergänzend darzustellen.

Bäume sind als Laubbäume Solitärhochstamm in Baumschulqualität mit einem Mindeststamm-Umfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Generell sind standortangepasste, robuste Pflanzenarten, die eine gute Überschirmung sicherstellen, zu wählen.

Baumstandorte sind frei von Entwässerungsmulden und -gräben zu halten. Sind Entwässerungseinrichtungen notwendig, so sind diese so zu planen, dass sie die Baumstandorte nicht beeinträchtigen. Werden Bäume in Entwässerungsmulden und -gräben errichtet, sind diese auf dammartigen Strukturen zu pflanzen, die ein ebenerdiges Niveau (Dammkrone) von min 6 m² aufweisen.

Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die erforderlichen Baum-Achsabstände eingehalten werden, um eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu gewährleisten. Daher gelten in Abhängigkeit von den jeweiligen Baumgrößen folgende Mindestabstände entsprechend den Freiraumplanerischen Standards:

- Großkronige Bäume (1. Ordnung): mind. 9,0 m
- Mittelkronige Bäume (2.Ordnung): mind. 6,0 m
- Kleinkronige Bäume und säulenförmige Bäume (3. Ordnung): mind. 3,0 m

Im Falle von straßenraumwirksamen mittel- bis großkronigen Bäumen (z.B. Allee) können die Abstände auf mind. 4,5 m reduziert werden.

Tiefgaragenbegrünung

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

Für Baumpflanzungen ist die Überdeckung entsprechend den Freiraumplanerischen Standards zu erhöhen. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Beton-Körben oder -Ringen kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig. Bei Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,5 m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m³ pro Baum soll hierbei mindestens berücksichtigt werden.

Bei offenen PKW-Abstellplätzen ist ein großkroniger Laubbaum je fünf Stellplätze zu pflanzen; hierbei ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW- Abstellflächen möglichst überdecken sollen. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Geländeveränderungen wurden unter Berücksichtigung der bereits mitgeplanten angrenzenden öffentlichen Straßenräume mit max. 0,50 m begrenzt. Für die Gestaltung von Kinderspielflächen und im Bereich von Baumpflanzungen wurden punktuelle Überschreitungen der max. Geländeänderungen zur Gestaltung ermöglicht.

Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs. 2 Z. 8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche (z.B. Tiefgaragen), Feuerwehrezufahrten bzw. -Abstellflächen, Höhe der Tiefgaragenüberdeckung, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Leistungsangaben der Freiflächen Kinderspielflächen, Ersichtlichmachung der Leitungsführungen und

Entwässerungseinrichtungen und Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen in realistischer Größendarstellung inkl. Angabe der Art und Pflanzqualität.

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

Oberflächenentwässerung

Hierzu sind im Zuge der Einreichplanung folgende Rahmenbedingungen bzw. Planungsgrundsätze zu berücksichtigen:

- Die Projektierung, Bemessung sowie technische Ausführung von Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung hat entsprechend den aktuell gültigen einschlägigen Normen und Richtlinien zu erfolgen.
- Die durch die Bebauung und Erschließung versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten. Grünflächen, Gründächern sowie versickerungsfähigen bzw. offenen Bodenbelägen ist gegenüber befestigten Flächen, sonstigen Dachausbildungen und Asphalt/Betonoberflächen der Vorzug einzuräumen.
- Sämtliche Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung sind innerhalb des Bebauungsplangebietes zu organisieren.
- Der Versickerung von unbelasteten Wässern ist gegenüber der Retention und gedrosselten Ableitung der Vorzug einzuräumen.
- Retentionsanlagen sind vorzugsweise oberflächlich und in Kombination mit Grünflächen zu organisieren. Unterirdische Becken sowie Speicherkanäle sollen vermieden werden.
- Bei der Planung der Außenanlagen ist der regelmäßig zu erwartende Überlastfall der städtischen Entsorgungseinrichtungen (Straßenentwässerung, Kanalanlagen, etc.) zu berücksichtigen (Rückstauerebenen!). D.h. das Gebäudeöffnungen, Tiefgaragenzufahrten, etc. immer ausreichend hoch über den angrenzenden Straßenzügen, inneren Erschließungswegen sowie Freiflächen zu liegen kommen müssen.
- Für die Bemessung der Oberflächenentwässerung sowie Betrachtung des Überlastfalles wird die hydraulische Simulation eines 100-jährlichen Starkregenereignisses im Bebauungsplangebiet empfohlen.

Oberflächenabfluss - Hangwasser:

In Hangbereichen, aber auch speziell auch in deren Einflussbereichen (Geländesenken am Hangfuß) ist auf eine Gefährdung durch Hangwässer zu achten. Gegenständliches Planungsgebiet wird durch einen erheblichen Hangwasser- bzw. Oberflächenabfluss durchströmt (vgl. Abbildung Fließpfadkarte auf S. 13). Auf dem Grundstück Nr. 19/1; KG Waltendorf befindet sich in der Grundstücksmitte eine Tiefstelle (gelbe flächige Markierung in der Abbildung der Fließpfadkarte auf S. 13), in der sich die Hangwasserabflüsse sammeln und nicht unmittelbar abfließen können. Bei der Bebauung der gegenständlichen Grundstücke ist darauf zu achten, dass Oberflächenabflüsse nicht direkt in z.B. Tiefgarageneinfahrten bzw. Hausöffnungen (Eingangstüren, Lichtschächte, usw.) eindringen können. Bei aufgehenden Bauwerken sind Rückstauereffekte des Hangwasserabflusses zu berücksichtigen.

Die frühzeitige Einbindung einer hydrologischen Fachplanung (Simulation von Starkregenereignissen im Planungsgebiet) wird empfohlen.

Verrohrung Annabach:

Innerhalb des gegenständlichen Planungsgebiets befindet sich kein ausgewiesenes offenes Gewässer, aber die Verrohrungsstrecke Annabach führt vom Mannagettaweg über das gegenständliche Planungsgebiet in Richtung Leonhardbach. Die Trasse des Regenwasserkanals (Breite mind. 10 m) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Es wird empfohlen, im Zuge der nachgereichten Bauverfahren frühzeitig direkt mit der Holding Graz - Wasserwirtschaft eine Abstimmung hinsichtlich der Verrohrungsstrecke durchzuführen.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 09.16.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)