

04.46.0 Bebauungsplan

„Alte Poststraße 87-107“
IV. Bez., KG: 63104 Lend

Graz, 21. Mai 2026

Dok: Bebauungsplanung/04.46.0

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Eigentümer:in der Liegenschaft „Alte Poststraße 107“ mit den Grundstücksnummern 1135/1 und 1125/9 der KG 63104 Lend hat um die Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 14.161 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,2 ausgewiesen.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor.

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

- Wohngebiet hoher Dichte (§ 13)

Zusammenfassung des städtebaulichen Konzepts:

Die künftige Verteilung der Baumassen wird durch Baugrenzzlinien definiert. Die Baugrenzzlinien sind so festgelegt, dass innerhalb ihrer Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquaten Freiflächenanteil möglich ist. Die Festlegungen im Bebauungsplan orientieren sich an der bestehenden Bebauungsstruktur der Umgebung, insbesondere an der Blockrandbebauung entlang der westlichen Straßenseite der Alten Poststraße.

Entlang der östlichen Straßenseite der Alten Poststraße zeigt sich teilweise ein heterogeneres Stadtbild. Hier wird das klare Konzept der Blockrandbebauung immer wieder durch großmaßstäbliche Wohngebäude, Lebensmittelmärkte, eine Tankstelle sowie neuere Gebäude in offener Bauweise durchbrochen. Um städtebaulich auf diese Heterogenität reagieren zu können, verzichtet der Bebauungsplan auf die Festlegung einer Baufluchtlinie entlang der Alten Poststraße. Dadurch wird eine differenzierte Gestaltung der Baukörper durch architektonische und gestalterische Gliederungen ermöglicht.

Im Bebauungsplangebiet sollen entlang der Alten Poststraße abwechslungsreiche Raumabfolgen geschaffen werden, um gestalterische Monotonie zu vermeiden. Ein vollständiges Abweichen von einer straßenbegleitenden Bebauung ist dabei nicht intendiert, um den erforderlichen Lärmschutz sicherzustellen und lärmgeschützte, adäquate Frei- und Grünraumflächen für Begegnung und Kommunikation zu schaffen. Ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden – der Erhalt eines hohen Durchgrünungsgrades sowie der Erhalt und weitere Ausbau von Grünflächen mit Baum- und Pflanzbestand – sind oberstes Planungsziel. Durch die breite Vorzone zur Alten Poststraße, bedingt durch den Schutzbereich zur bestehenden Platanenbaumreihe von mindestens 7,50 m, ergibt sich eine Potentialfläche zur Straße, die auf

unterschiedliche Weise bespielt werden kann mit angrenzender gewerblicher, gemeinschaftlicher Nutzung und dergleichen.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan-Entwurf durch das Stadtplanungsamt erstellt. Es liegen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Stellungnahmen/Informationen vor:

- Informationen der A 17 – Bau- und Anlagenbehörde – Referat Wasser-, Umwelt- und Gesundheitsrecht vom 30.01.2025
- Informationen der A 10/1 – Straßenamt vom 05.03.2025
- Informationen der A 10/8 – Abteilung für Verkehrsplanung vom 13.05.2025
- Stellungnahme der A 10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer – Referat Grünraum- und Freiraumplanung vom 25.08.2025

2. Verfahren

AUFLAGE

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 08.10.2025 über die Auflage des 04.46.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte gemäß § 40 Abs. 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 29.10.2025.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan-Entwurf über 8 Wochen, in der Zeit vom 30. Oktober 2025 bis zum 25. Dezember 2025 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Bürger:innen-Informationsveranstaltung hat am 26. November 2025 innerhalb des Auflagezeitraums stattgefunden.

Während der Auflagefrist vom 30. Oktober 2025 bis 25. Dezember 2025 langten insgesamt 10 Einwendungen und 1 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein:

Aufgrund der, während der Auflagefrist eingegangenen Einwendungen wurde der 04.46.0 Bebauungsplan-Entwurf in folgenden Punkten abgeändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen dargestellt)

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl. Nr. ~~48/2025~~ 20/2026 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedung und lebende Zäune) und 89 Abs 4 (Abstellflächen und Garagen) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl. Nr. ~~48/2025~~ 20/2026 und § 3 Abs 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. Nr. 51/2023 wird verordnet:

§ 2 BAUPLÄTZEFELDER, BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN, MINDESTGRÖSSEN, NEBENGEBÄUDE

- (1) Es wird gemäß dem Planwerk ein Baufeld (Baufeld A) festgelegt.
Das ~~Bauplatz~~feld besteht aus mehreren Grundstücken.
- (2) Das „~~Bauplatz~~feld A“ umfasst die Grundstücke 1125/9 und 1135/1 KG Lend.
- (3) Das ~~Bauplatz~~feld A ist folgendermaßen festgelegt:

| | |
|---------------------|----------------------------|
| Bauplatzfeld | Nettobauplatzfläche |
| Bauplatzfeld A | ca. 634 m ² |
- (4) Für das ~~Bauplatz~~feld A gilt: die offene oder die gekuppelte Bauungsweise zum Grundstück 1135/2 KG Lend.

- ~~(8) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten je Bauplatz muss mind. 50 m² betragen. Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten hat mindestens 50 m² Wohnnutzfläche pro Bauplatz zu betragen.~~

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, HÖHENBEZUGSPUNKTE, AUFBAUTEN ÜBER DER MAXIMALEN GESAMTHÖHE, RAUMHÖHEN, DÄCHER

- (6) Es sind ausschließlich Satteldächer, Steildächer, Walmdächer und dergleichen und Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- ~~(2) Pro Bauplatz darf eine Fläche von maximal 40 % unterbaut, überbaut und versiegelt werden.~~
- ~~(3) PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung sind nicht zulässig.~~
- ~~(8) Baumfällungen im öffentlichen Gut für Zufahrten sind unzulässig. Grundstückszufahrten im Bereich der bestehenden Bäume in der Alten Poststraße sind unzulässig.~~
- (11) Für Neu- und Zubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude im Nahbereich der Eingänge zu errichten und gestalterisch zu integrieren. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen. Davon sind mindestens 15 % der erforderlichen Fahrradabstellplätze für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen; der Anteil ist auf ganze Abstellplätze aufzurunden.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, GRAD DER BODENVERSIEGELUNG

- (5) Ein öffentlich zugänglicher Gehweg, welcher die Grundstücke 1125/11 KG 63104 und 2463/1 KG 63104 (Alte Poststraße) verbinden soll, ist parallel zur nördlichen Grundgrenze (gemäß Eintragung im Planwerk) herzustellen. Die genaue Lage ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung; zulässig sind geringfügige Abweichungen. Der Weg ist mindestens 2,00 m breit, barrierefrei herzustellen und dauerhaft öffentlich zugänglich zu halten. Eine Unter- und Überbauung ist im Bereich der festgelegten Baugrenzlinsen zulässig; eine Einzäunung ist unzulässig.

§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE UND BAULICHE ANLAGEN

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und baulichen Anlagen außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan, nicht jedoch Zubauten. Davon ausgenommen ist das Grundstück 1125/4 KG Lend, hier ist ein Zubau außerhalb der Baugrenzlinsen im Ausmaß von maximal 100 m² zu den Bestandsgebäuden (Flächenbilanz zum Zeitpunkt der Beschlussfassung) zulässig. Der Zubau hat einen Mindestabstand von 7,00 m zur nördlichen Nachbargrundgrenze einzuhalten und ist unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Baumbestände zu errichten.
- ~~(2) Nutzungsänderungen bei Gebäudebeständen außerhalb der Baugrenz- und Baufuchtlinien sind zulässig, soweit sie dem relevanten Baugebiet entsprechen.~~

§ 10 SONSTIGES

- (3) Werbeanlagen sind ~~nur~~ in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben ohne Grundplatten) an der Fassade zulässig.
- (6) Pro Bauplatz ist ausschließlich ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 2,50 m und einer Breite von maximal 0,7 m, im Nahbereich der Gebäude, zulässig.

PLANWERK:

Im Planwerk wurden die Bäume entlang der Alten Poststraße außerhalb des Bebauungsplangebietes als zu erhaltende Bäume eingetragen.

Die Vorgartenzone an der Alten Poststraße und die Straßenfluchtlinie wurden im Planwerk bemaßt.

Der Auflagezeitraum wurde in der Legende ergänzt.

Im Verordnungstext wurden redaktionelle Anpassungen vorgenommen; im Erläuterungsbericht wurden sowohl redaktionelle Anpassungen durchgeführt als auch die Begründungen ergänzt.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 14.161 m² auf.



Luftbild 1 mit Kataster (2024) Auszug aus dem Geodaten-Graz @Stadtvermessung Graz, Blick in nördliche Richtung. Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

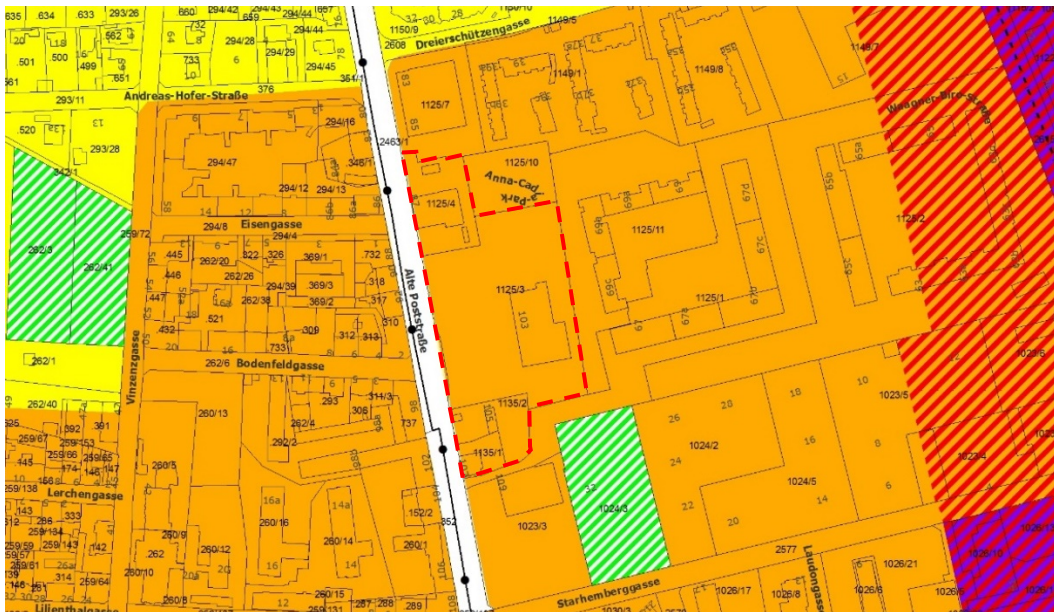
- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Die Grundstücke liegen gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF in einem „Wohngebiet hoher Dichte“ (§ 13).

§ 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 und Erhöhung des Grünanteils
- (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.



Auszug aus dem
Entwicklungsplan zum 4.0
Stadtentwicklungskonzept.

Die rot strichlierte
Umrandung bezeichnet
das Bauungsplangebiet.

RELEVANTE SACHBEREICHSBEOZUGENE ZIELE UND MAßNAHMEN:

§ 26 NATURRAUM UND UMWELT

TOPOGRAFIE, LANDSCHAFT UND SCHUTZGEBIETE

- (1a) Erhalt des schützenswerten Baumbestandes Berücksichtigung von erhaltenswerten Baumbeständen bei der Situierung von baulichen Anlagen auf allen Bauplätzen

KLIMA, LUFT, LÄRM

- (7b) Erhaltung der für das Kleinklima, den Luftaustausch und die Luftgüte bedeutsamen Bereiche:

- [...]
- Erhalt von bestehenden Bäumen, Sträuchern und auch kleineren Grün- und Waldflächen, insbesondere in dicht bebauten Gebieten

- (7c) Verbesserung/Reduktion von städtischen Hitzeinseln

- Einsatz von hellen Oberflächenmaterialien mit geringer Wärmespeicherfähigkeit, angestrebt wird ein Hellbezugswert zwischen 30 - 85
- Vorgabe von entsprechender Farb – und Materialgestaltung von Gebäuden in Bebauungsplänen
- Sparsamer Einsatz von großflächigen Glasfassaden und großflächigen reflektierenden Metallfassaden durch entsprechende Festlegungen in Bebauungsplänen und Wettbewerbsausschreibungen; Ausnahmen zum Zwecke solarer Energiegewinnung sind im Einzelfall zu prüfen.
- [...]
- Vorschreibung von Begrünungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen, Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf Bauflächen

BAULANDDURCHGRÜNUNG

- (20) Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet.

- Erhalt und weiterer Aufbau des Baumbestandes unter Berücksichtigung eines ausreichend großen durchwurzelbaren Raumes.

- (21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:

- Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern
- 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. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.
- 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. Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.
- (22a) Nachhaltiger Umgang mit Hang- und Oberflächenwässer zur Grundwasseranreicherung, zur Schadensminimierung bei Starkregen sowie als Klimawandelanpassungsmaßnahme
- Flächendeckende Untersuchung des Stadtgebietes zur Identifizierung von stark betroffenen Gebieten insbesondere auf Basis der Erkenntnisse des KIS, der Topographie, der Baugrunderkarte und der Versiegelungskarte
 - Erhöhung des zu erhaltenden Mindestanteils an gewachsenen Boden in den stark betroffenen Bereichen; dabei ist mindestens ein Wert von 20 % festzulegen
 - Erstellung von Niederschlagswässerbewirtschaftungskonzepten in Bebauungsplanverfahren in stark betroffenen Gebieten
 - Nutzung auch privater Niederschlagswässer zur Bewässerung des Straßenbegleitgrüns, sofern im öffentlichen Interesse
 - Anwendung des sog. Schwammstadtprinzip in versiegelten Bereichen
- (23) Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils
- (23a) Festlegung eines Grünflächenfaktors entsprechend der Bereichstypen des räumlichen Leitbildes; Vollzug der Umsetzung des Grünflächenfaktors in sämtlichen baubehördlichen Verfahren und in den Verfahren gemäß StROG
- (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, sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. Eine extensive Dachbegrünung ist mit einer Vegetationstragschicht von mind. 15 cm auszuführen. [...] Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. Intensiv begrünte (auch betretbare) Dachflächen sind hierbei als begrüntes Dach zu werten. Darüber hinaus sind Ausnahmen für Anlagen zur erweiterten Nutzung von Solarenergie nach Maßgabe der mikroklimatischen Auswirkungen zulässig. Fotovoltaikanlagen sind bevorzugt in Kombination mit einem Gründach zu errichten. [...]
- (27) Erhalt und Fortführung bzw. Wiederherstellung der bestehenden Vorgartenzonen.

§ 27 SIEDLUNGSRAUM UND BEVÖLKERUNG

[...]

- (3) Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch:
- Abstimmung der Bebauungsdichten auf die vorhandene bzw. geplante Infrastrukturausstattung und Grünraumversorgung.
 - Maßvolle Innenentwicklung unter Berücksichtigung der Erhaltung bzw. Verbesserung vorhandener stadträumlicher Qualitäten.
 - [...]
- (4) Weitere Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes durch:
- [...]
 - Erhaltung bzw. Neuanlage von klimawirksamen Grünbereichen in dicht bebauten Stadtgebieten. [...]
 - Schutz, Pflege und Erweiterung der vorhandenen Stadtvegetation.
 - Erhöhung des Baumbestandes im dicht bebauten Stadtgebiet, Baumpflanzungen entlang von Straßenzügen.
 - Begleitgrün an Verkehrsbändern.

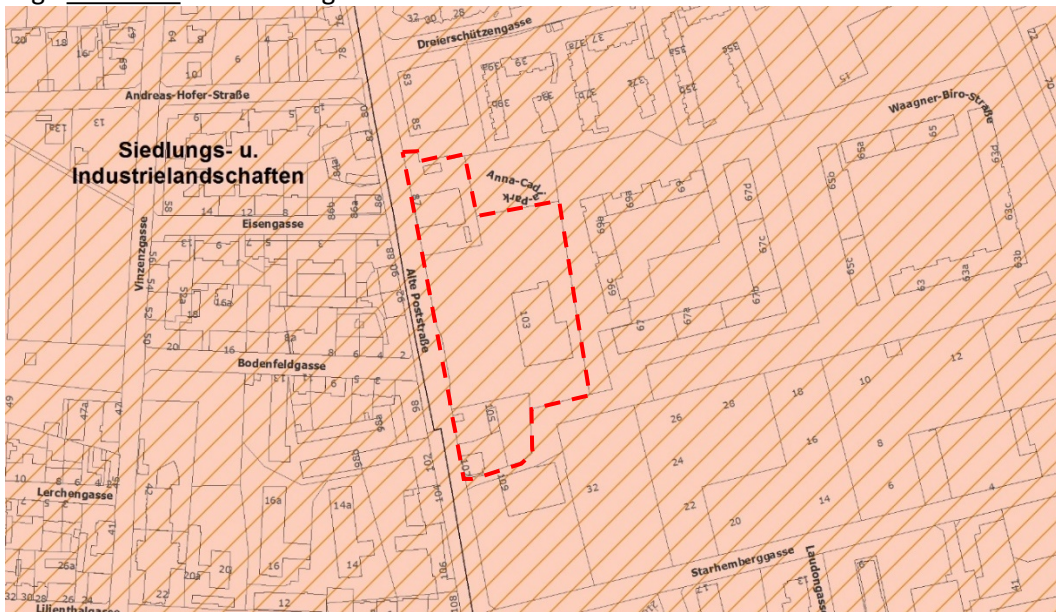
(4a) Reduktion von städtischen Wärmeinseln insbesondere durch:

[...]

- Höchstmögliche Reduktion von Asphaltflächen- und Metalloberflächen zugunsten von hellen Betonflächen, Platten- bzw. Pflasterbelägen (Beton, Naturstein), schottergebundener Decken u.dgl.
- Schaffung und Erhalt eines dichten vitalen Baumbestandes
- Vorschreibung von Dach- und Fassadenbegrünungen

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

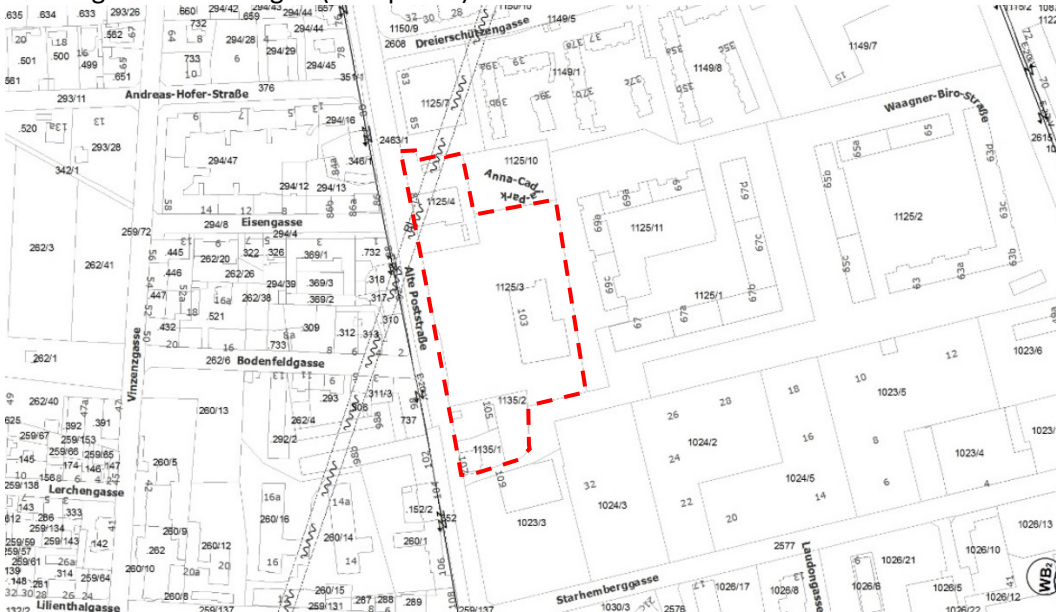
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes „REPRO“ (Deckplan 1):

Lage innerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“ und innerhalb der „Abgrenzung Kernstadt“.Lage innerhalb der Siedlungs- und Industrielandschaften.

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

Die rot strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):



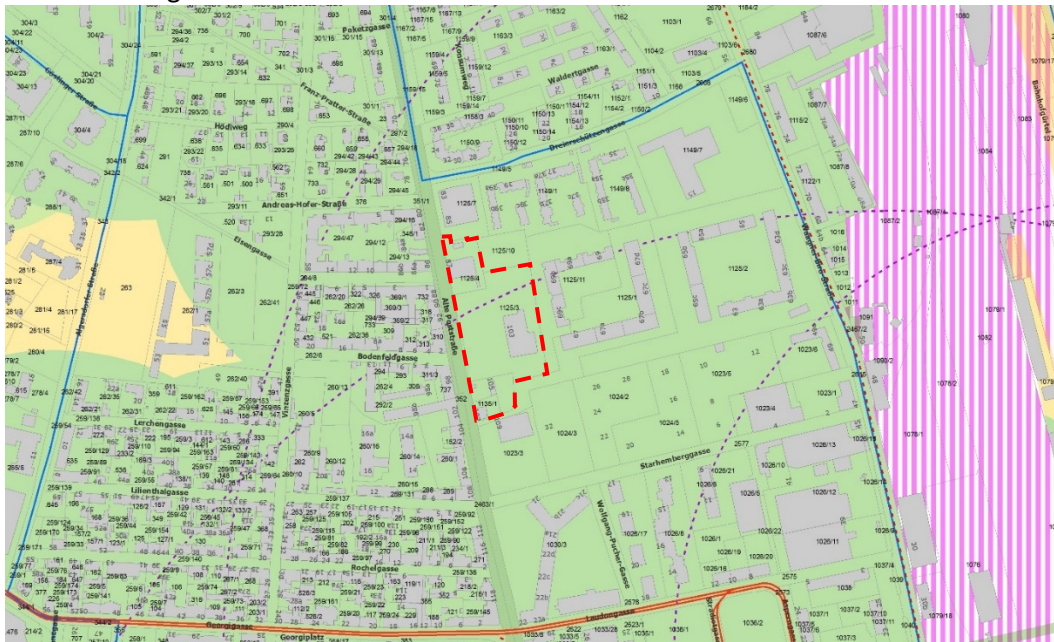
Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die rot strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Kategorie 1 (300 m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“ Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende. Lage innerhalb des 1000 m Einzugsbereiches der Bahnhöfe Grazer Hauptbahnhof und teilweise Bahnhof Graz-Köflacher Bahn u Busbetrieb GmbH (GKB).

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmittel entlang der Alten Poststraße ist durch die Buslinie Nr. 65, im Kreuzungsbereich Alte Poststraße / Georgigasse / Laudongasse in ca. 350 m fußläufiger Entfernung durch die Straßenbahnlinie Nr. 1 und durch die Buslinie Nr. 62 und im Kreuzungsbereich Starhembergasse / Wagner-Biro-Straße in ca. 450 m fußläufiger Entfernung durch die Straßenbahnlinie Nr. 6 als sehr gut zu bezeichnen.



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungs-konzept (idGF).

Die rot strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam):

„Geschoßbau“ im Teilraum Nr. 13 (Eggenberg - Alte Poststraße)

Charakteristik: kompakte mehrgeschossige Bebauung, vorwiegend in offener Bauweise und mit siedlungsöffentlichen Freiräumen, meist lineare Baukörper, sowohl als Einzelobjekt als auch in Form von raumbildenden Anlagen, meist Nutzungsdurchmisch.

Festlegungen zum Bereichstyp

Rahmen der Geschoßzahl: Mind. 3G

Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – zumindest im straßenseitigen Erdgeschoß

Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall), allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße (dh: max. 1 Stellplatz in offener Aufstellung pro 500m²)

Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen

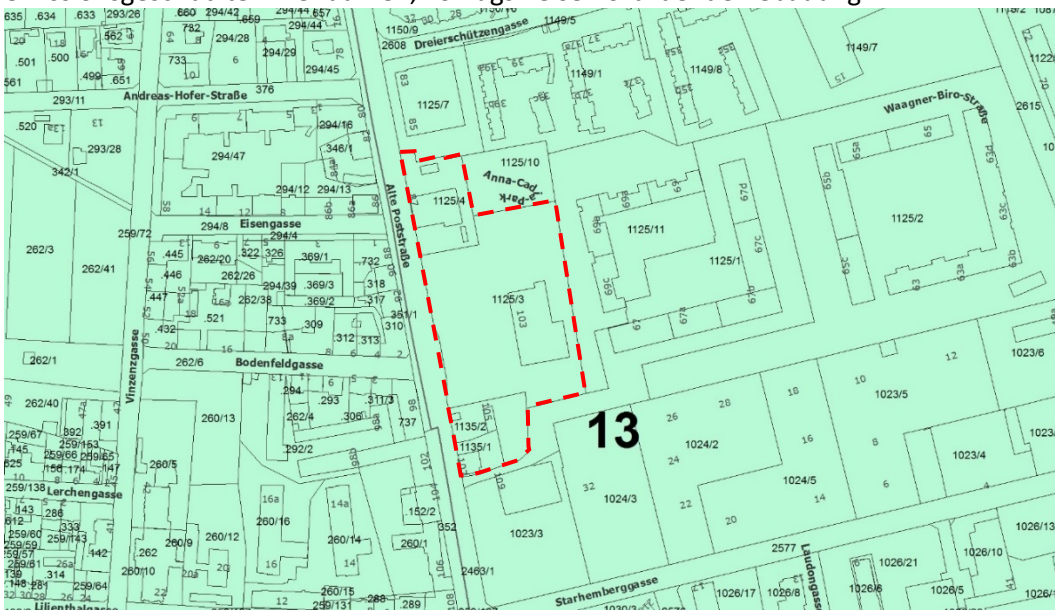


Auszug aus dem Bereichstypenplan des 1.0 Räumlichen Leitbildes.

Die blau strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Festlegungen innerhalb des Teilraums:

Ergänzende Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen; Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen, vorzugsweise hofbildende Bebauung



Auszug aus dem Deckplan 1 des 1.0 Räumlichen Leitbildes - Teilraumabgrenzungen.

Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Gemäß § 6a Gestaltung der Werbeanlagen in Abhängigkeit zum Bereichstyp im 1.0 Räumlichen Leitbild sind Werbeanlagen in der Größenordnung **Schriftzüge, Kleinstformat bis Kleinformat**, vertikal bis zur Parapethöhe 1. OG bzw. zu einer Höhe von max. 5,00 m Oberkante, am Gebäude montiert und mit einem Abstand lt. Höhenprofil** zulässig.

** Höhenprofil für die Einfügung von Werbeanlagen wird wie folgt definiert: 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. Freistehende Werbeanlagen, die näher an die Straßenflucht heranrücken, sind in ihrer Höhe zu reduzieren. Dabei ist ein gedachter abfallender Neigungswinkel von 60 Grad zu berücksichtigen. Höhere Werbeanlagen (bis zur anderthalbfachen Gebäudehöhe) 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.

„Schriftzüge / Einzelbuchstaben“: Schriftzüge bieten hervorragende Möglichkeiten der Einfügung von Werbung vor allem im Bereich historischer Baustrukturen (Blockrandbebauung, Villenviertel, Dorfgebiete, etc.). In Anlehnung an die Vorgaben des GAEG 2008 ist hierbei auf die Ausführung in Einzelbuchstaben und eine Abstimmung auf die Fassadengliederung zu achten. Eine Beleuchtung kann in Form von hinterleuchteten Buchstaben erfolgen.

„Kleinstformat“ (Werbeflächen bis 0,5 m²): kleinstformatige Werbeanlagen wie z.B. Hinweisschilder und Informationstafeln können üblicherweise gut in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild integriert werden. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf die Einfügung in bestehende Fassadengliederungen, eine eventuelle Häufung bzw. Kumulierung sowie die Flächenwirkung von seriellen Werbeanlagen zu legen.

„Kleinformat“ (Werbeflächen von 0,5 bis 4,99 m²): Kleinformatige Werbeflächen bis 4,99 m² sind in Abhängigkeit zum Maßstab der umgebenden Bebauung und der Fassadengliederung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild integrierbar. Bei der Beurteilung derartiger Werbeanlagen ist besonders auf die Abstimmung mit bestehenden Gestaltungselementen sowie die Einfügung in den Straßenquerschnitt inklusive bestehender und geplanter Grünflächen Acht zu geben. Eventuelle Beeinträchtigungen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes im Zusammenhang mit bestehenden Werbeflächen (Häufung, Überlagerung, etc.) sind zu vermeiden.

§ 9 Ausnahmebestimmungen

(1) Ausnahmen hinsichtlich Geschoßanzahl:

[...]

- Ausbildung eines kleinräumigen Übergangs zu erhaltenswerten Beständen
- Wenn unter Einhaltung der Bestimmung ein rechtswidriger Zustand gemäß Stmk. Baugesetz entstünde [...]
- bei Zu- und Umbauten hinsichtlich der Mindestgeschoßanzahl

Im Erläuterungsbericht zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurden zum konkreten Bereichstyp bzw. Teilraum, folgende Zieldefinitionen formuliert:

Ziele für den Bereichstyp:

- Schaffung einer raumbildenden Bebauung und Schaffung von unterschiedlichen Raumabfolgen, Vermeidung gestalterischer Monotonie
- Schaffung von lärmgeschützten adäquaten Frei- und Grünraumflächen für Begegnung und Kommunikation
- Sicherstellung von Funktionsvielfalt und -offenheit zumindest in den Erdgeschoßzonen im Neubaufall
- Beachtung der Maßstäblichkeit der Umgebung, gegebenenfalls abtreppende Übergänge zu niedrigeren angrenzenden Typologien
- Im Zuge von Sanierung bestehender Baubestände Beseitigung von Gestaltungsdefiziten wie beispielsweise großflächigen Abstellflächen bzw. versiegelte Flächen generell
- Nutzungsangepasste Gestaltung von Frei- und Grünräumen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten
- Sicherstellung einer öffentlichen Nutzung von Fuß- und Radwegen, Vermeidung baulicher Barrieren, Durchlässigkeit für Fuß- und Radverkehr sichern
- Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts durch gemeinschaftlich genutzte Räume und Ergänzung von Funktionen des Alltags je nach Lage/ Bedarf (z.B. Kindertagesbetreuung) inkl. Erhöhung des Angebotes entsprechender Frei- und Grünräume

Zielbeschreibung für den Teilraum 13:

- Konsequente Fortführung der Entwicklung des Grazer Westens, wie mit Errichtung der Fachhochschule Joanneum begonnen
- Aufwertung der Westseite des Hauptbahnhofes; hier sind u.a. Hochhäuser zur Bildung einer Silhouette westlich des Hauptbahnhofes vorstellbar.

- Entwicklung einer urbanen Achse entlang der Eggenberger Straße mit einer höheren, möglichst geschlossenen bzw. gekuppelten Bebauung (Betonung und Fassung des Straßenraums, Immissionsschutz für die 2. Reihe), jeweils unter Berücksichtigung des Prädikats Weltkulturerbe
- Entwicklungsschwerpunkte Waagner-Biro-Straße Smart City und Bahnhofsviertel West; in beiden Fällen wird ein Nutzungsdurchmischer Stadtteil angestrebt und stellt der Lärmschutz zur Bahn ein wesentliches Kriterium der Bebauung östlich der Waagner-Biro-Straße dar. Westlich der Waagner-Biro-Straße ergänzen Geschoßbauten und öffentliche Einrichtungen den Stadtteil.
- Großflächige Entwicklung einer Blockrandstruktur zur Sicherstellung eines Immissionsschutzes und zur Verbesserung des Freiflächenangebots im Quartier
- Die Quartiere im Umfeld der Burenstraße stellen Wohnviertel mit großem Entwicklungspotential dar. Aufgrund der hervorragenden infrastrukturellen Lage soll hier künftig eine nachhaltigere Nutzung des bestehenden Baulandes ermöglicht werden. Angestrebt wird eine Veränderung des Gebietscharakters von bisher von Einfamilienhäusern geprägten Bereichen in Wohnanlagen udgl. Die Bebauungen sollen nach wie vor an der Straße konzentriert werden und somit grüne Gärten erhalten werden. Die Vermeidung von Laubengängen sowie die Integration der Stellplätze in die Gebäude wird ein verträgliches Miteinander gewährleisten.

Zielbeschreibung für den Teilraum 13 – Geschoßbau:

Der Straßenraum stellt den wesentlichen öffentlichen Raum innerhalb des gegenständlichen Gebietes dar. Um eine entsprechende Aufenthaltsqualität gewährleisten zu können, wird straßenbegleitend eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe nicht und ist daher auszuschließen. Der Teilraum verfügt einerseits über stark emissionsbelastete Straßenräume und weiters leidet er an einem Mangel an öffentlichen Freiflächen. Es ist daher besonders wichtig, im Zuge des Geschoßbaus nutzbare Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität anzubieten. Dies kann erfahrungsgemäß besonders gut durch hofbildende Bebauung gewährleistet werden.

Karte 1 – Stadtmorphologie

Gemäß „1.0 Räumlichen Leitbild“ Karte 1 setzt sich das Bebauungsplangebiet aus einer Kategorie zusammen:

- Betriebsgebiete (Produktions-, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe) (graue Schraffur)

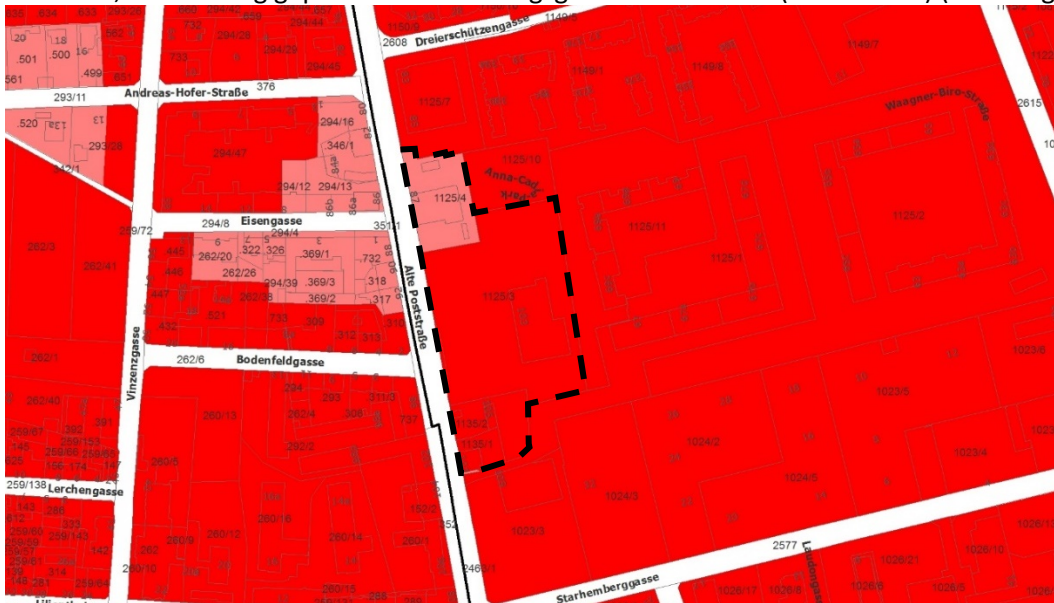


Auszug aus der Karte 1 aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

- Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) (in Rot gefärbt)
- Kurz-, mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2025) (in Rosa gefärbt)

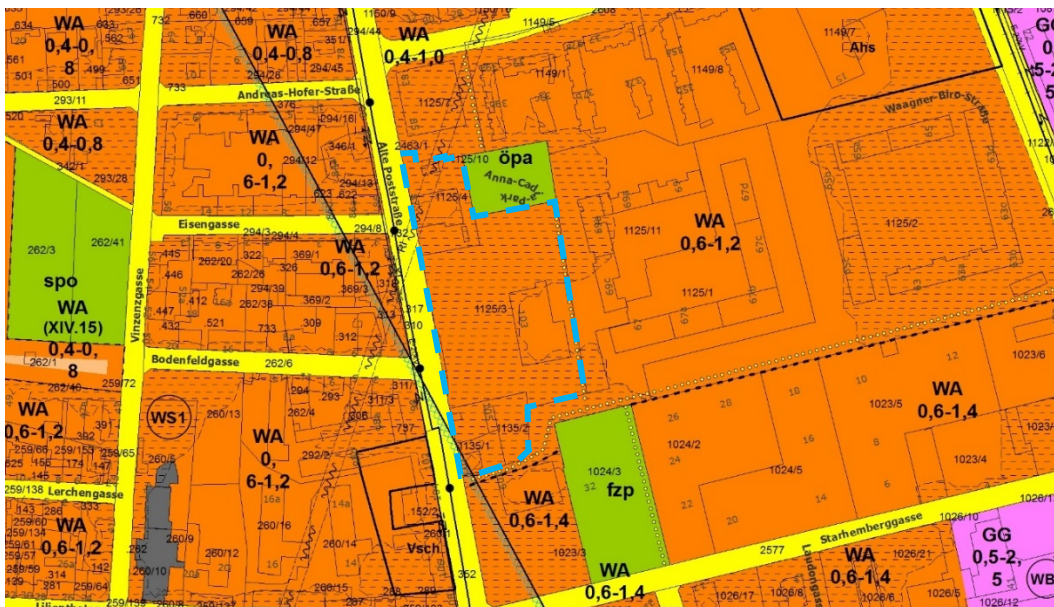


Auszug aus dem Kommunalen Energiekonzept 2017.

Die schwarz strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebietes Lärm. Es erfolgt der Hinweis, dass eine Richtfunkstrecke im Norden im Bebauungsplangebiet ersichtlich gemacht ist. Es ist ein „Geh- und Radweg ungefähre Lage (außerh. der PZVO)“ eine gelb punktierte Linie als Verbindung zwischen dem „Anna-Cadia-Park“ und dem „Gertie-Pakesch-Kaan-Park“ in ungefähre Lage eingetragen.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

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

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

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

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

Bei Vorliegen einer Überschreitung sind für Neu-, Zu- und Umbauten die Nachweise der Einhaltung der festgelegten Schwellenwerte bzw. Widmungsgrenzwerte für die relevanten Bauplatzteile (unter Heranziehung von Lärmmessungen oder –gutachten) zu erbringen. Bei Nichteinhaltung dieser sind durch die Baubehörde entsprechende aktive (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand, eines Lärmschutzwalles, bauliche Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise an den Außenwänden, Fenstern und Decken bzw. Dächern und durch den Einbau von Schallschutzfenstern inkl. Lüftungseinrichtung) oder passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. entsprechende Anordnung, Form und Stellung der Gebäude) vorzuschreiben.

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Für das Gebiet ist eine Bebauungsplanpflicht festgelegt.



Auszug aus dem Deckplan 1 Baulandzonierungsplan des 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- 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:
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.



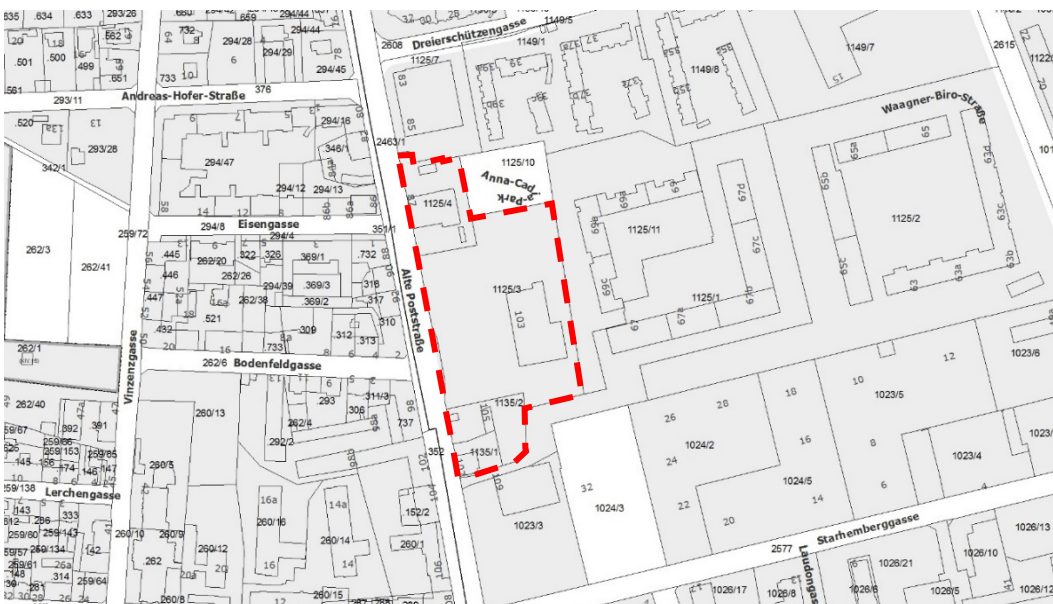
Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

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.

- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb der Sanierungsgebiete Hochwasser sowie außerhalb der Hochwassergefährdungsbereiche HQ 30 und HQ₁₀₀.



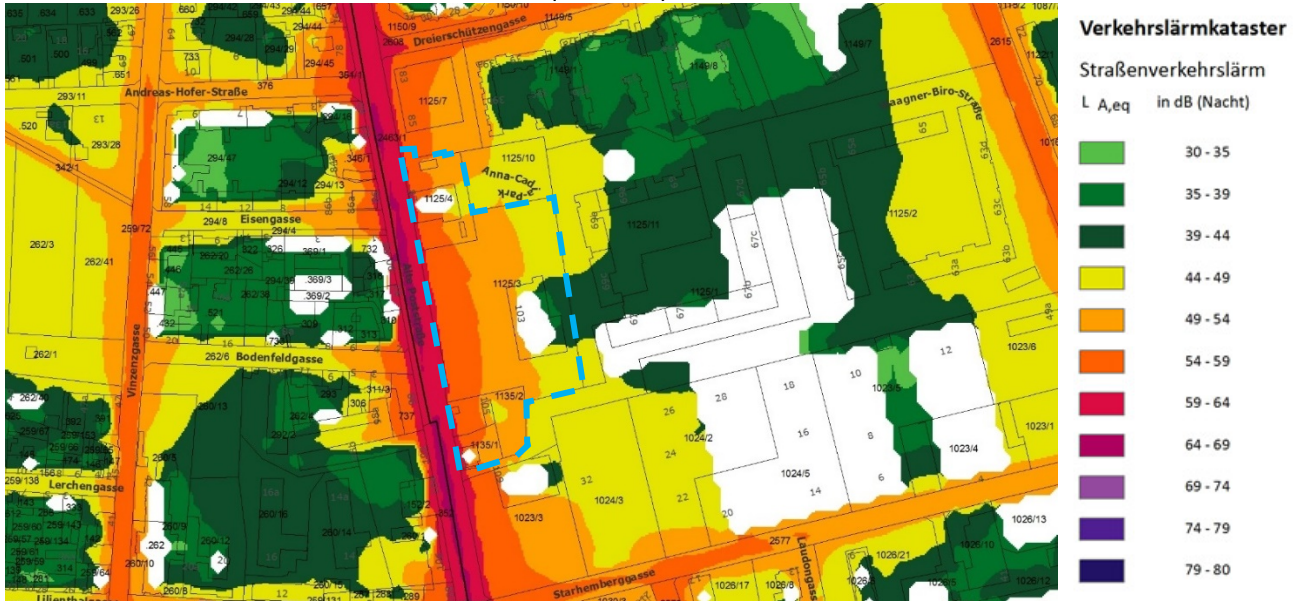
Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rot strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Bebauungsplangebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.

- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A): Nacht



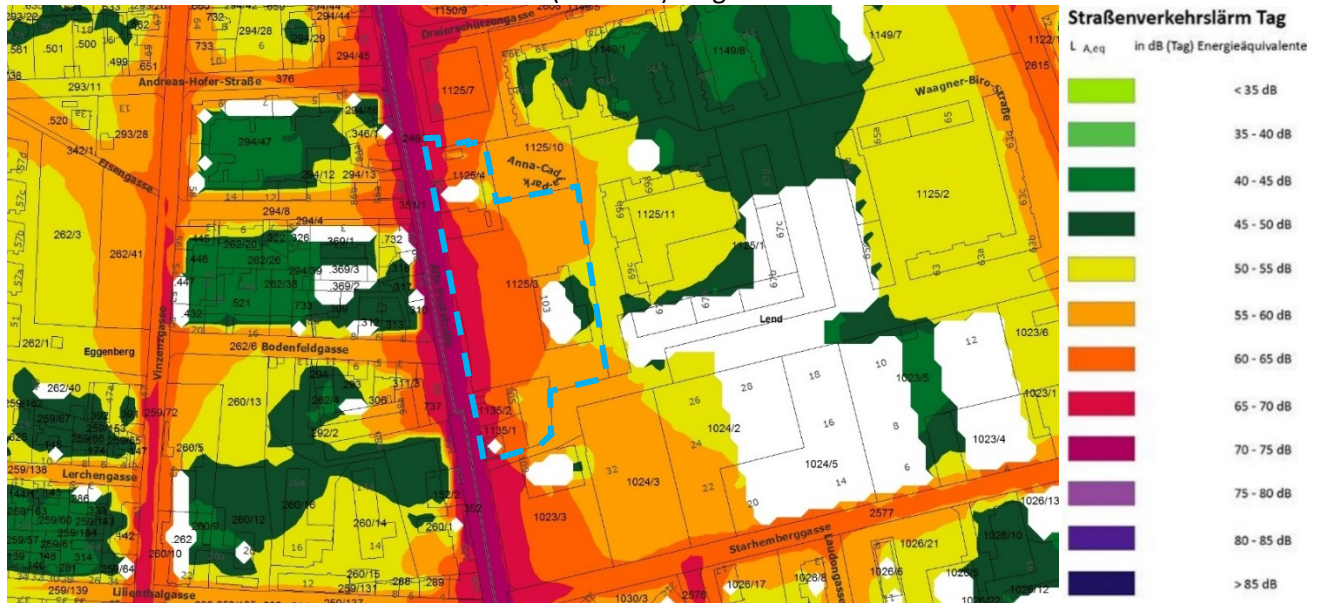
Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan.
Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Baugebiet.

- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2B): Bahn/Fluglärm



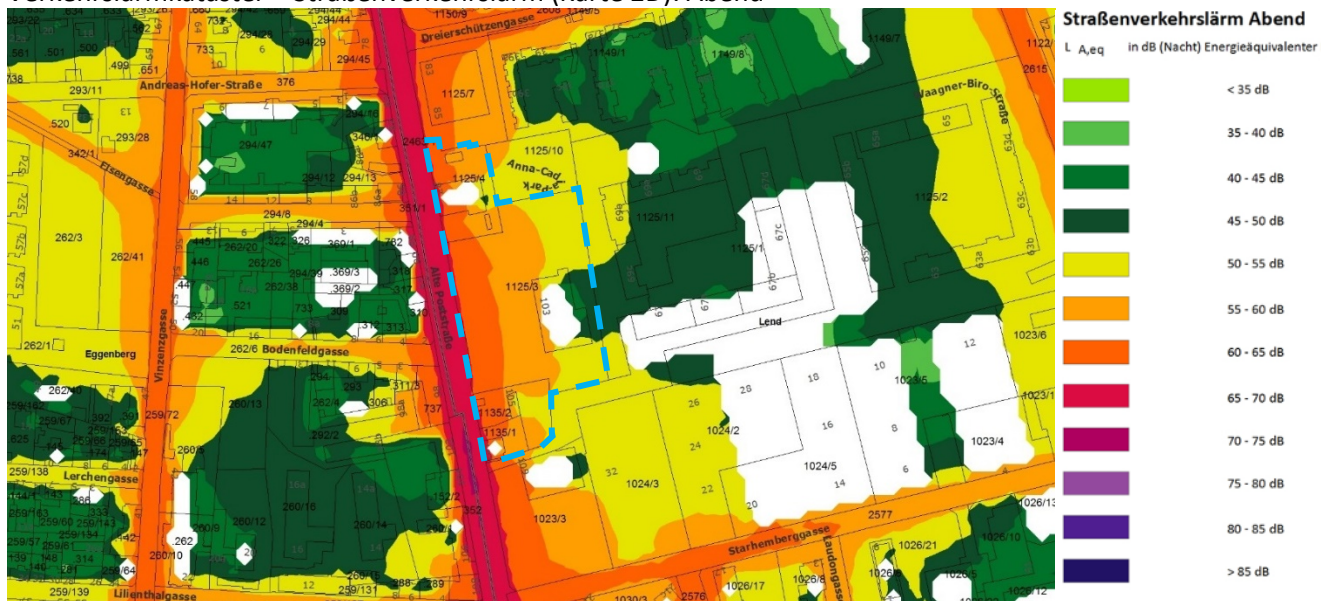
Auszug aus der Karte 2B zum 4.0 Flächenwidmungsplan.
Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Baugebiet.

- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2C): Tag



Auszug aus der Karte 2C zum 4.0 Flächenwidmungsplan.
Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Baugebungsplangebiet.
Energieäquivalenter Dauerschallpegel 6:00 – 19:00.

- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2D): Abend



Auszug aus der Karte 2D zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Baugebungsplangebiet.
Energieäquivalenter Dauerschallpegel 19:00 – 22:00.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):

Es erfolgt der Hinweis, dass eine Richtfunkstrecke im Norden des Baugebungsplangebietes ersichtlich gemacht ist, welche durch das Baugebungsplangebiet verläuft. Das Bau Feld A liegt teilweise innerhalb des Wasserschongebietes 1.

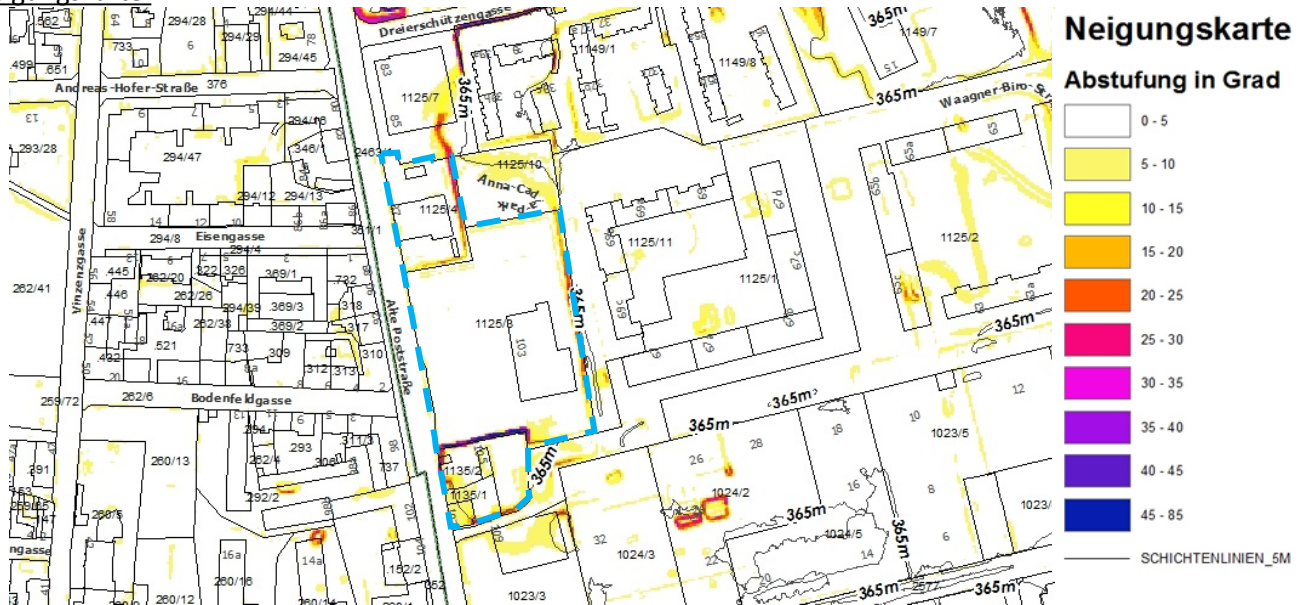


Auszug aus der Karte 6 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die rot strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Es gilt die Grazer Baumschutzverordnung.
- Es gilt die Grünflächenfaktorverordnung.
Für den Bereichstyp „Geschoßbau“ (lt. Räumlichen Leitbild) gilt der Mindestwert von 0,6.
Siehe <https://www.graz.at/cms/beitrag/10412985/10226196/>
Gemäß § 3 Abs 5 kann der festgelegte Grünflächenfaktor in jedem einzelnen Bereichstyp unterschritten werden. Voraussetzung für diese Unterschreitungsmöglichkeit ist die Einhaltung des Verbesserungsgebotes und eine der folgenden Bauführungen:
 1. Bei Neubauten auf bereits rechtmäßig bebauten Bauplätzen, auf welchen der festgelegte Grünflächenfaktor im Bestand nicht erreicht wird, wenn diese nicht zu einer gänzlichen Neuordnung des Bauplatzes führen.
 2. Bei Zubauten auf bereits rechtmäßig bebauten Bauplätzen, auf welchen der festgelegte Grünflächenfaktor im Bestand nicht erreicht wird.
 3. Voraussetzung für die Unterschreitung des Grünflächenfaktors ist jeweils die Wahrung der Verhältnismäßigkeit zwischen der geplanten baulichen Maßnahme und dem Ausmaß der zwingend erforderlichen Verbesserung.
- Wasserschutz- und Schongebiete: Wasserschongebiet 2
- Wasserschutz- und Schongebiete 2023: Wasserschongebiet 1

Neigungskarte:

Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

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, sowie auch für diverse Behördenentscheidungen.

Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.

Wie man anhand des vorliegenden Ausschnittes (gelbe Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die Hauptverkehrsstraße – Alte Poststraße – aufgewertet werden. (Straßenräume gestalterisch aufwerten, vorhandene Grünelemente erhalten/pflegen).



Auszug aus dem Grünen Netz Graz.

Die blau strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich westlich der Mur und damit westlich des Grazer Stadtzentrums im Bezirk Lend, nördlich der Eggenberger Straße und nordöstlich des großflächigen Areals des Sportbades Auster und des ASKÖ Stadions, sowie östlich des Schloß Eggenberg mit Schloßpark. Das Bebauungsplangebiet befindet sich ca. 850 m nordwestlich des Grazer Hauptbahnhofes sowie westlich der Waagner-Biro-Straße und der Smart City.



Luftbild 2 mit Kataster (2024) Auszug aus dem Geodaten-Graz @Stadtvermessung Graz, Blick in nördliche Richtung. Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



Luftbild 3 (2024) Auszug aus dem Geodaten-Graz @Stadtvermessung Graz, Blick in nördliche Richtung. Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

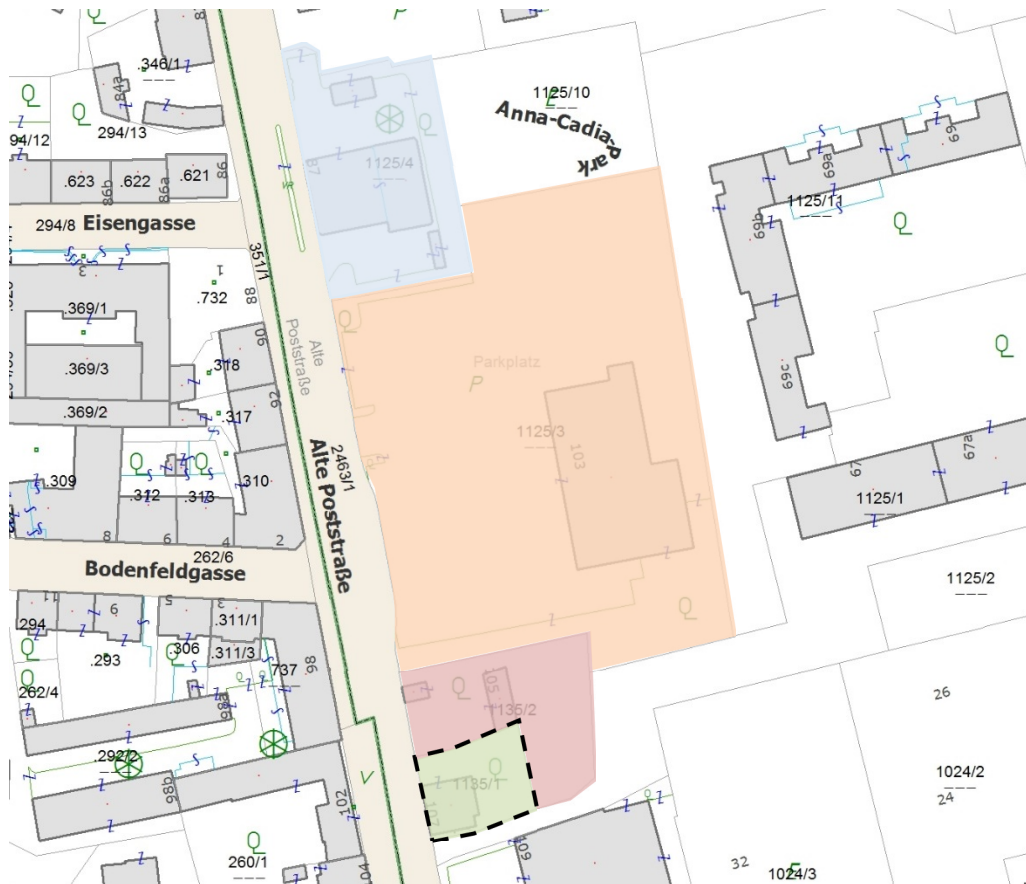
Kleinräumige Lage:

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Westen an die Alte Poststraße.

Das Bebauungsplangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 14.161 m² auf und beinhaltet folgende Grundstücke in der KG 63104 Lend: 1125/9, 1135/1, 1135/2, 1125/3, 1125/4.

Das Grundstück der Antragsteller:in umfasst das Grundstück „Alte Poststraße 107“ mit den Grundstücksnummern 1125/9 und 1135/1 der KG 63104 Lend mit ca. 634 m².

Die derzeitigen Eigentumsgrenzen sind dem Kataster unten zu entnehmen, wobei das Grundstück der Antragsteller:in schwarz strichliert umrandet ist:



Auszug aus den GeoDaten-Graz: Kataster. Grundbücherliche Eigentümer:innen im Bebauungsplangebiet farblich differenziert dargestellt.

Das Grundstück der Antragsteller:innen ist schwarz strichliert umrandet.

Das Bebauungsplangebiet ist mit zwei 2-geschossigen Wohngebäuden in straßenbegleitender Lage sowie in abgerückter Lage zur Alten Poststraße, einem Lebensmittelmarkt, einer Tankstelle sowie zahlreichen PKW-Abstellplätzen bebaut.



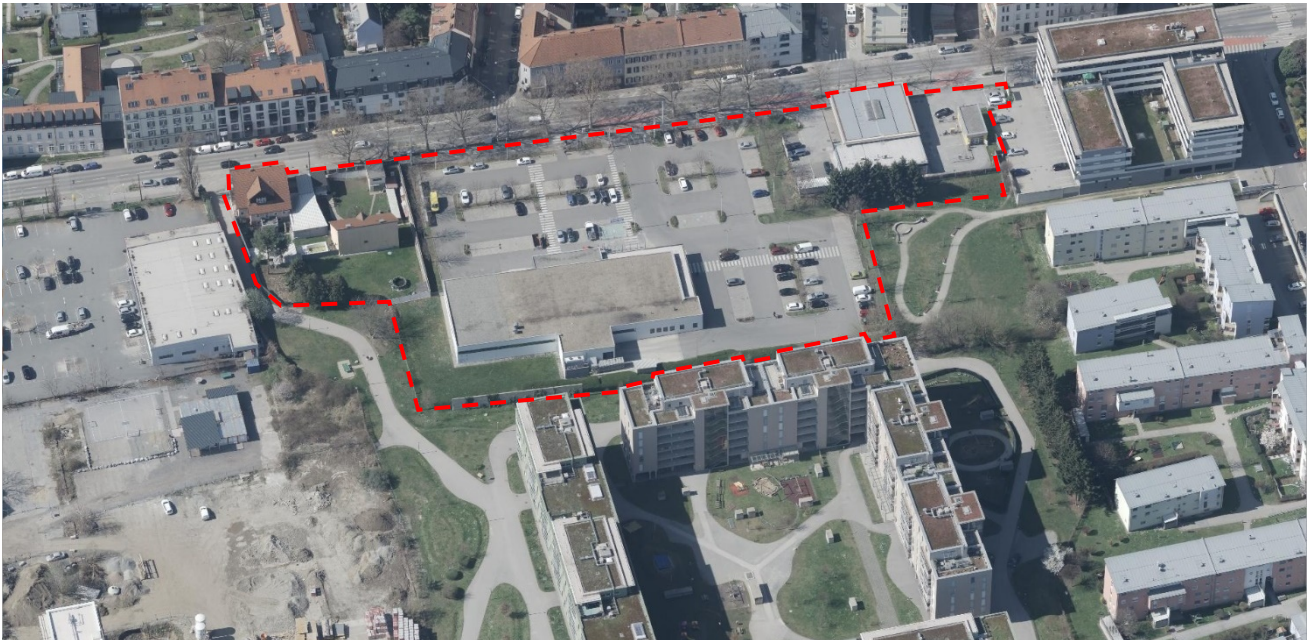
Luftbild 4 (2024) Schrägaufnahme ©Capture Cat Graz RI_39_3229. Blick in nördliche Richtung. Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



Luftbild 5 (2024) Schrägaufnahme ©Capture Cat Graz FW_36_2799. Blick in östliche Richtung. Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



Luftbild 6 (2024) Schrägaufnahme ©Capture Cat Graz LE_33_2433. Blick in südliche Richtung. Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



Luftbild 7 (2024) Schrägaufnahme ©Capture Cat Graz BW_36_2816. Blick in westliche Richtung. Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- Gebäudebestand und Umgebung



Foto 1: Blick in östliche Richtung entlang der Eisengasse auf das gegenständliche Bebauungsplangebiet. Der gelbe Pfeil markiert die Tankstelle am Grundstück „Alte Poststraße 87“.



Foto 2: Blick in nördliche Richtung im Kreuzungsbereich Eisengasse / Alte Poststraße. Der gelbe Pfeil markiert die Tankstelle am Grundstück „Alte Poststraße 87“.



Foto 3: Blick in nördliche Richtung entlang der Alten Poststraße auf das gegenständliche Bebauungsplangebiet (rechts am Foto). Der gelbe Pfeil markiert die Tankstelle am Grundstück „Alte Poststraße 87“.



Foto 4: Blick in südöstliche Richtung entlang der Alten Poststraße auf das Grundstück „Alte Poststraße 103“ (Lebensmittelmarkt der Firma Hofer), mit gelbem Pfeil markiert.



Foto 5: Blick in nördliche Richtung entlang der Alten Poststraße auf das gegenständliche Bebauungsplangebiet (rechts am Foto). Der gelbe Pfeil markiert die Tankstelle am Grundstück „Alte Poststraße 87“.



Foto 6: Blick in östliche Richtung entlang der Alten Poststraße auf das Grundstück „Alte Poststraße 103“ (Lebensmittelmarkt), mit gelbem Pfeil markiert.



Foto 7: Blick in südliche Richtung entlang der Alten Poststraße auf das gegenständliche Bebauungsplangebiet (links am Foto). Der gelbe Pfeil markiert das 2-geschossige Bestandsgebäude am Grundstück der Antragsteller:in.



Foto 8: Blick in östliche Richtung entlang der Alten Poststraße auf das Grundstück „Alte Poststraße 103“ (Lebensmittelmarkt) mit einer Sichtschutzwand zum Grundstück „Alte Poststraße 105“.



Foto 9: Blick in östliche Richtung entlang der Alten Poststraße auf das Grundstück „Alte Poststraße 105“.



Foto 10: Blick in nordöstliche Richtung entlang der Alten Poststraße auf das Grundstück „Alte Poststraße 107“ (Antragsteller:in des Bebauungsplanes), mit gelbem Pfeil markiert.



Foto 11: Blick in westliche Richtung entlang eines Fußweges südöstlich des gegenständlichen Bebauungsplangebietes auf das Grundstück „Alte Poststraße 107“ (Antragsteller:in des Bebauungsplanes).



Foto 12: Blick in nördliche Richtung entlang eines Fußweges südöstlich des gegenständlichen Bebauungsplangebietes auf das Grundstück „Alte Poststraße 105“.



Foto 13: Blick in östliche Richtung entlang eines Fußweges südöstlich des gegenständlichen Bebauungsplangebietes auf eine 6- bis 8-geschossige Wohnbebauung zwischen dem gegenständlichen Bebauungsplangebiet und der Waagner-Biro-Straße im Osten.



Foto 14: Blick in südöstliche Richtung entlang der Alten Poststraße südlich des gegenständlichen Bebauungsplangebietes auf das Grundstück „Alte Poststraße 109“ (Lebensmittelmarkt). Dahinter ist eine 10-geschossige Wohnbebauung ersichtlich.



Foto 15: Blick in südliche Richtung entlang der Alten Poststraße südlich des gegenständlichen Bebauungsplangebietes. 2- bis 4-geschossige Blockrandbebauung entlang der westlichen Straßenseite der Alten Poststraße ersichtlich.



Foto 16: Blick in nördliche Richtung entlang der Alten Poststraße, rechts am Foto befindet sich das gegenständliche Bebauungsplangebiet. 3- bis 4-geschossige Blockrandbebauung entlang der westlichen Straßenseite der Alten Poststraße.



Foto 17: Blick in südwestliche Richtung im Kreuzungsbereich Alte Poststraße / Bodenfelsgasse, links am Foto befindet sich das gegenständliche Bebauungsplangebiet. 3- bis 4-geschossige Blockrandbebauung entlang der westlichen Straßenseite der Alten Poststraße.



Foto 18: Blick in nördliche Richtung entlang der Alten Poststraße, rechts am Foto das gegenständliche Bebauungsplangebiet. Auf öffentlichem Gut besteht eine Baumreihe mit großgewachsenen Platanen zwischen Radweg und Fahrspur.

- **Topografie**

Siehe Neigungskarte.

- **Grünraum, Baumbestand**

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Gültigkeitsbereiches der Grazer Baumschutzverordnung. Eine Bewertung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer liegt vor – siehe unten Punkt 7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG.

Die Alte Poststraße ist im Bereich des Bebauungsplangebietes durch eine markante Baumreihe entlang der Alten Poststraße, welche aus großgewachsenen Platanen besteht, geprägt. Diese Baumreihe trägt nicht nur wesentlich zur städtebaulichen und ökologischen Qualität des Gebietes bei, sondern erfüllt auch wichtige Funktionen wie die Verbesserung des Mikroklimas, die Bereitstellung von Lebensraum für lokale Tierarten sowie die Erhöhung der Aufenthaltsqualität.

Im Zuge der weiteren Planungen wird besonderer Wert auf den Erhalt dieser wertvollen Baumreihe gelegt.

- **Umwelteinflüsse**

Lärm

Das Bebauungsplangebiet ist entlang der Alten Poststraße durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens beeinträchtigt – siehe bestehende Planungsgrundlagen (Verkehrslärmkataster, Flächenwidmung – Sanierungsgebiet Lärm, Stadtklimaanalyse).

Klima

Stadtklimaanalyse:

Nr. 4 Zonen mit mittlerer Bebauungsdichte

- Klimatische Besonderheiten: „Zone mit heterogener Bebauung und guter Durchlüftung (Murtalauswind dominant)“
- Planerische Empfehlungen: „Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad beachten, Gebäudeausrichtung (NW-O)“

Gewässer- und Hochwasserangelegenheiten

Im gegenständlichen Bebauungsplangebiet befindet sich kein bekanntes Oberflächengewässer und es sind auch keine Hochwasser-Überflutungsflächen ausgewiesen.

Die städtische Fließpfadkarte zeigt, dass sich die gegenständlichen Flächen nur im Randbereich von zu erwartbaren Oberflächen- bzw. Hangabflüssen befinden. Eine besondere Dichte bzw. Stärke der Abflüsse ist aber nicht ableitbar. Der Überlastfall von städtischen Entsorgungseinrichtungen (Straßenentwässerung, Kanalanlagen, etc.) ist aufgrund der Topologie möglich und ist zu beachten. Es sind daher bauliche Vorkehrungen zu treffen, um das Schadenspotential so gering wie möglich zu halten.

Es wird generell darauf hingewiesen, dass im Zuge der Bebauung folgende Rahmenbedingungen bzw. Planungsgrundsätze hinsichtlich der Oberflächenentwässerung berücksichtigt werden müssen:

- 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.
- Die frühzeitige Einbindung einer hydrologischen Fachplanung (Simulation von Starkregenereignissen im Planungsgebiet) wird empfohlen.
- Für die Bemessung der Oberflächenentwässerung sowie Betrachtung des Überlastfalles wird die hydraulische Simulation eines 100-jährlichen Starkregenereignisses im Bebauungsplangebiet empfohlen.

- **Infrastruktur/Nutzungen**

Das Bebauungsplangebiet ist infrastrukturell gut versorgt, mit unter anderem folgenden Nutzungen und Einrichtungen:

Bildungseinrichtungen, Kindergärten, Kinderkrippen

Volksschule Graz Leopoldinum

Kindergarten, Kinderkrippe

Kindergarten Algersdorf

Mittelschule Graz Algersdorf

Kindergarten u. Kinderkrippe Eckertstraße

BORG Dreierschützengasse

ÖBB Lehrwerkstatt

Forschungsinstitut MERIG

GiP Kinderbildung Cool City

Bildungszentrum Berufliches Bildungs- und Rehabilitationszentrum

FH Joanneum

Soziales, Kultur, Freizeit

Vinziwerke, Soziale Beratungsstelle Vinzihaus, Obdachlosenheim VinziTel

Jugendzentrum Eggenlend

Nachhilfedienst Lernigel

AIS Jugendservice mit Gemeinnützigkeitsstatus

Pfarrkirche/Pfarrkirche Graz-St. Vinzenz

Helmut-List-Halle

Sportverein TanzStudio

Veranstaltungsraum Club Detroit

Hornig Areal derzeit Kunst- und Kultur

Stadtbibliothek Graz West – Eggenberg

Begleitetes Wohnen Krausgasse, Barmherzige Brüder

Auster Sport und Wellnessbad

Kunstatelier, Kunstverein Roter Keil

Askö Center Eggenberg

Versorgung

Zahlreiche Supermärkte (Firma Hofer, Despar express, Spar, Billa, Lidl)

Apotheke

Tankstelle Firma Eni

Konditorei Klescher

Restaurant Gulascheck

Geschäft für Heimtierbedarf Firma Fressnapf

Parkhaus-/garage

Bank Firma Raiffeisen

Fachhandel für Kosmetikbedarf

Drogerie Firma dm drogerie markt
 Bauernmarkt
 Restaurant, Streets
 City Kebap
 Restaurant Calamar
 Self-Storage
 Peruanisches Restaurant
 VinziShop
 Tischlerei Schadler
 Fahrradgeschäft
 Blumengeschäft
 Mehrere Paketkästen
 tim-Standorte in der Waagner-Biro-Straße (tim Smart City und My Smartcity Süd)

Ärzt:innen, etc.

Jugendpsychiatrie, Psychotherapie, Sportpsychologie und Heilmassage, Institut für Kinesiologie, Sport u. Ernährung, Shiatsu, Zahnärztin, Kinderärztin, Prodoc Ärztezentrum, Allgemeinärzt:innen, LKW Graz II, Standort West, Lendarztpraxis Gesundheitszentrum Smart city

Öffentliche Freiflächen

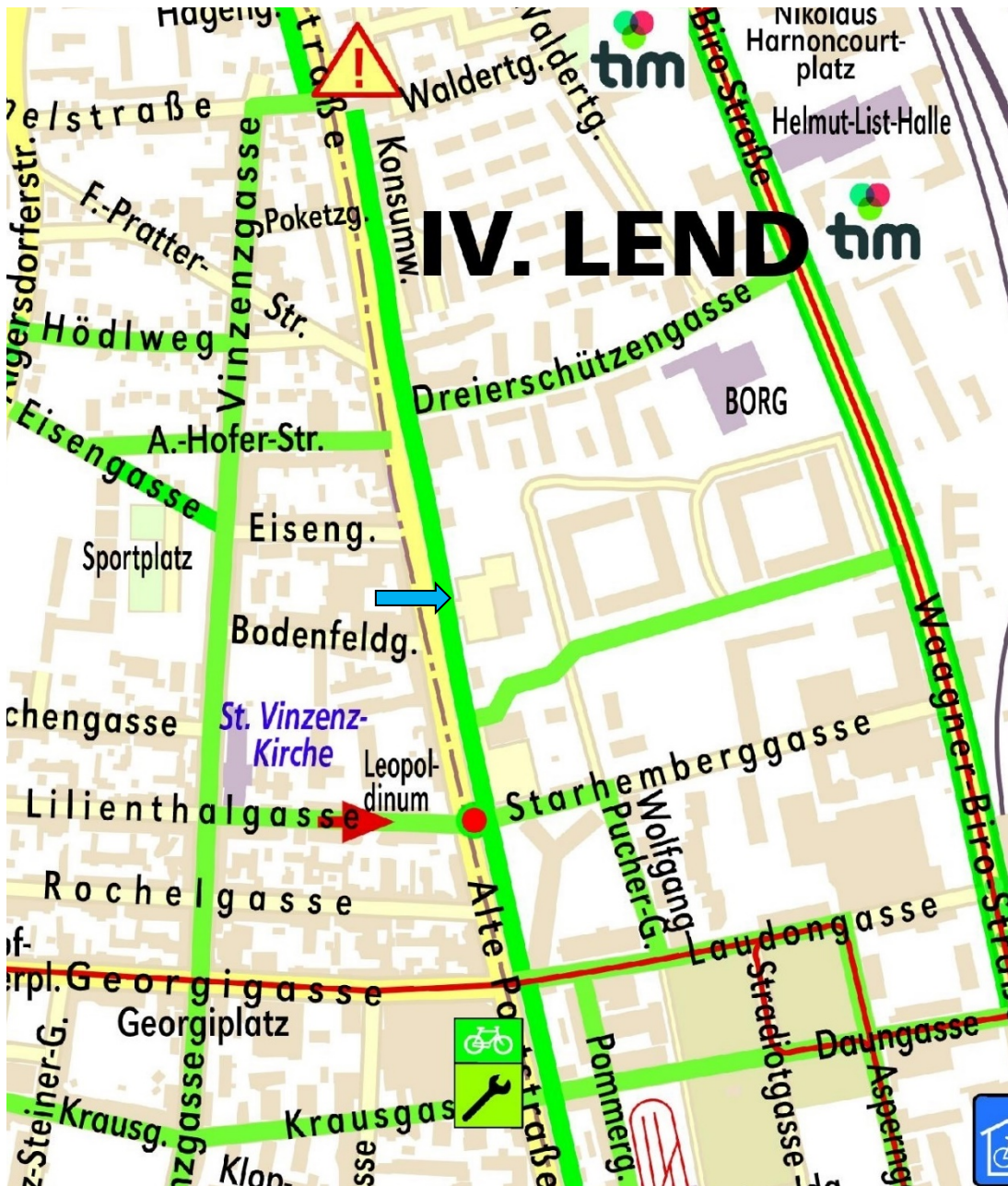
Gertie-Pakesch-Kaan-Park mit Freizeitzentrum mit Jugendzentrum
 Anna-Cadia-Park
 Nikolaus-Harnoncourt-Park
 Öffentlicher Sportplatz mit Tennisplätzen, asphaltierte Sportflächen und Hartplätze
 Spielplatz Laudongasse
 Spielplatz Junges Europa
 Basketball-Platz
 Outdoor Workout Park
 Spielplatz Konsumwiese

• **Erschließung/Verkehr**

Die Alte Poststraße wird im Abschnitt von der Göstinger Straße bis zur Wetzelsdorfer Straße von der Stadt Graz betreut und verwaltet, somit auch im Bereich des Bebauungsplangebietes.
 Die Alte Poststraße ist hier zwischen ca. 18 m und ca. 20 m breit – im Bereich des Supermarkts der Firma Hofer, dort wo der Radweg nach Osten verschwenkt, etwas breiter ausgeführt.
 Der Querschnitt wird wie folgt aufgeteilt (von Westen nach Osten): ca. 2,00 m Gehsteig, ein teilweise vorhandener ca. 2,50 m breiter Parkplatzstreifen/auf Höhe Hausnr. 98 befindet sich eine Bushaltestelle; die Fahrbahn ist etwa 6,50 m breit, ein Geh- und Radweg teilweise mit Grünstreifen mit großgewachsenen Bäumen mit Breiten von ca. 4,50 m im Süden bis zu ca. 8,50 m im Bereich des Supermarkts der Firma Hofer.

Fuß- und Radweg

Entlang der Alten Poststraße verläuft ein Zweirichtungsradweg, der vom Kfz-Verkehr und vom Gehweg teilweise baulich getrennt ist.



Auszug aus der Radkarte – der blaue Pfeil markiert das Bebauungsplangebiet.

Öffentlicher Verkehr:

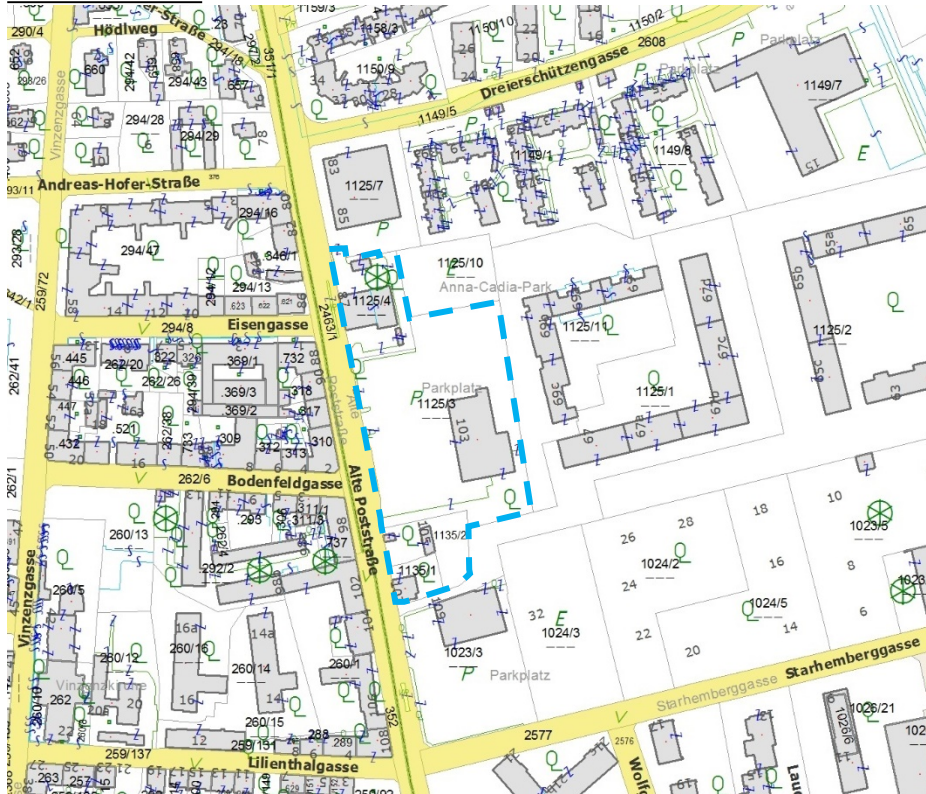
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Kategorie 1 (300 m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Innerstädtische Bedienqualität“ Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Lage innerhalb des 1000 m Einzugsbereiches der Bahnhöfe Grazer Hauptbahnhof und teilweise Bahnhof Grazer Köflacher Bahn u Busbetrieb GmbH (GKB).

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmittel entlang der Alten Poststraße ist durch die Buslinie Nr. 65, im Kreuzungsbereich Alte Poststraße / Georgigasse / Laudongasse in ca. 350 m fußläufiger Entfernung durch die Straßenbahnlinie Nr. 1 und durch die Buslinie Nr. 62 und im Kreuzungsbereich Starhembergasse / Wagner-Biro-Straße in ca. 450 m fußläufiger Entfernung durch die Straßenbahnlinie Nr. 6 als sehr gut zu bezeichnen.

Öffentliches Gut



Auszug aus den GeoDaten Graz – „Öffentliches Gut“.

Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Das Bebauungsplangebiet grenzt an das öffentliche Gut (Alte Poststraße). Die Alte Poststraße ist in diesem Straßenabschnitt eine Gemeindestraße.

• **Ver- und Entsorgung**

Das Bebauungsplangebiet ist prinzipiell 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.

Es ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten und eine Entsiegelung zu forcieren.

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/Metallverpackungen, Buntglas, Kunststoffverpackungen 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 Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Bebauungsplangebiet innerhalb des aktuellen Versorgungsgebiets Fernwärme und des kurzfristigen Erweiterungsgebiets (2017 bis ca. 2025) sowie innerhalb des Kurz- mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025).

3. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Zu § 2 Baufelder, Bauungsweisen, Nutzungen, Mindestgrößen, Nebengebäude

Auf Grund mehrerer Grundstücke und zur leichteren Lesbarkeit der Verordnung wird ein Baufeld festgelegt. Die Festlegung des Baufeldes erfolgt unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse der Liegenschaften. Die Grundstücksgröße wurde nicht grafisch ermittelt, sondern aus dem Grundbuch übernommen, daher werden ca.-Angaben verwendet.

Ein Großteil des Grazer Stadtgebietes ist Lärmsanierungsgebiet, wie auch das gegenständliche Bebauungsplangebiet. Im 1.0 Räumlichen Leitbild wurden keine Festlegungen hinsichtlich der Bauungsweise getroffen. Aufgrund der Lärmbelastung entlang der Alten Poststraße und der geschlossenen Bauungsweise an der westlichen Straßenseite der Alten Poststraße gegenüber dem Bebauungsplangebiet (Ortsbild) ist entlang der Alten Poststraße eine geschlossene Bauung intendiert, die eine Lärmfreistellung zumindest von wesentlichen Teilflächen der Grundstücke erreichen soll.

Da das Gebäude am Grundstück „Alte Poststraße 85“ in offener Bauungsweise mit Balkonen Richtung Süden errichtet wurde, wurde von einer Bauung an der nördlichen Grundgrenze am Grundstück 1125/4 KG Lend „Alte Poststraße 87“ abgesehen und die gekuppelte Bauungsweise, unter Berücksichtigung des Grenzabstandes Richtung Norden, festgelegt. Da das Grundstück eine gewisse Länge aufweist und zwischen den Grundstücken 1125/4 KG Lend (Alte Poststraße 87) und 1125/3 KG Lend (Alte Poststraße 103) seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer erhaltenswerter Baumbestand erkannt wurde, besteht auch die Möglichkeit hier die Gebäude zu unterbrechen, sofern aus lärmschutztechnischer Sicht keine Einwände bestehen.

Somit wurde am Grundstück 1125/3 KG Lend (Alte Poststraße 103) straßenseitig die offene Bauungsweise, die gekuppelte und die geschlossenen Bauungsweise und hofseitig ausschließlich die offene Bauungsweise festgelegt.

Am Grundstück 1135/2 KG Lend (Alte Poststraße 105) sowie am Baufeld A ist die offene, die gekuppelte und die geschlossene Bauungsweise festgelegt. Das 2-geschossige Bestandsgebäude am Grundstück 1135/2 KG Lend steht im Bestand mit einer Brandwand an der südlichen Nachbargrundgrenze des Bauplatzes A. Der Gebäudeabstand wird im Bestand eingehalten. Das bestehende Gebäude am Baufeld A weist Fensteröffnungen an der Nordfassade auf. Ziel ist grundsätzlich eine gekuppelte bzw. geschlossene Bauung entlang der Alten Poststraße zu realisieren, mit einem straßenabgewandten ruhigen Hofbereich im Osten. Zur Gewährleistung einer vielfältigen und flexiblen Entwicklung der Grundstücke wird die offene Bauungsweise jedoch auch hier ermöglicht.

Entlang des Fußwegs südlich des Bebauungsplangebietes soll künftig am Baufeld A eine wegbegleitende Begrünung mit Erhalt von Bestandsbäumen etabliert werden. Daher wurde am Baufeld A bei der Festlegung der Baugrenzlinien ein Abstand von 5,00 m zur südlichen Grundgrenze vorgesehen.

In der im Plan eingetragenen Fläche (gelb schraffiert) entlang der Alten Poststraße ist keine Wohnnutzung im Erdgeschoss zulässig. Durch den Ausschluss der Wohnnutzung im Erdgeschoss wird auf die Lärmsituation entlang der stark befahrenen Straße reagiert. Gleichzeitig wird damit den Vorgaben des 1.0 Räumlichen Leitbildes, hinsichtlich einer funktionalen Durchmischung im Erdgeschoss, entsprochen. Gemäß 1.0 Räumlichen Leitbild sind im Zuge von Bauungsplänen verbindliche Festlegungen im straßenseitigen Erdgeschoss zu treffen. Die Nutzungsdurchmischung ist ein wesentliches Element des gegenständlichen Bereichstyps (Geschoßbau). Der Geschoßbau übernimmt per se auch Versorgungsfunktion für sich und das Umfeld. Durch die breite Vorzone zur Alten Poststraße, bedingt durch den Schutzbereich zur bestehenden Platanenbaumreihe von mindestens 7,50 m, ergibt sich eine Potentialfläche zur Straße, die auf unterschiedliche Weise bespielt werden kann (einladende Zugänge, Sitzgelegenheiten, Gastgärten,

Gemeinschaftsflächen und dergleichen) mit angrenzender gewerblicher, gemeinschaftlicher Nutzung und dergleichen.

Zur Schaffung einer repräsentativen Straßenfassade sind für maximal 1/4 der straßenseitigen Fassadenlängen im Erdgeschoss Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung und als geschlossene Räume ausgeführt – zulässig.

Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten hat mindestens 50 m² Wohnnutzfläche pro Bauplatz zu betragen.

Mindestgrößen:

Die durchschnittliche Wohnungsgröße je Wohnprojektklasse beträgt im Durchschnitt lt. der Grazer Wohnbaustudie 2021 ca. 53 – 62 m². Größere Projekte dürfen nicht nur einen einzigen Wohnungstyp anbieten. Dies trägt der gesunkenen durchschnittlichen Haushaltsgröße und gebotenen Ressourcenschonung ebenso Rechnung wie dem Ziel der sozialen Nachhaltigkeit und einer Eindämmung der Bewohner:innenfluktuation.

Daher wurde festgelegt, dass die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz mind. 50 m² betragen muss. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime und dergleichen. Darüber hinaus wird in Bauverfahren darauf zu achten sein, dass die Gestaltung der Gebäude dem Duktus der Umgebung gerecht wird. Dies gilt insbesondere für die Erdgeschosszone, der für den Erlebniswert des öffentlichen Raums eine besondere Bedeutung zukommt.

Ziel des Bereichstyps „Geschoßbau“ im 1.0 Räumlichen Leitbild ist die Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts durch gemeinschaftlich nutzbare Räume. Demnach ist je 50 Wohneinheiten pro Bauplatz mindestens 1 gemeinschaftlich genutzter Raum von mindestens 45,00 m² Größe vorzusehen.

Gemeinschaftsräume können funktional sowohl im Erdgeschoss im Nahbereich von Kinderspielplätzen als auch in den Obergeschossen angeordnet werden, beispielsweise in Zusammenhang mit Freibereichen wie Dachterrassen.

Die Festlegung gemäß § 2 Abs 7, wonach je 50 Wohneinheiten ein gemeinschaftlich genutzter Raum vorzusehen ist, wird im Sinne einer Konkretisierung der zulässigen Nutzungsverteilung innerhalb von Gebäuden interpretiert.

Der gemeinschaftlich genutzte Raum stellt eine der Wohnnutzung zugeordnete ergänzende Nutzung dar und dient der funktionalen und sozialen Qualität größerer Wohnanlagen.

Die Vorgabe konkretisiert somit die im Raumordnungsgesetz vorgesehene Möglichkeit, Nutzungen innerhalb von Gebäuden näher zu bestimmen, und steht im Zusammenhang mit der Festlegung von Wohnnutzflächen sowie ergänzenden infrastrukturellen Einrichtungen.

Darüber hinaus basiert die Regelung auf den Zielsetzungen des örtlichen räumlichen Leitbildes, insbesondere zur Förderung der sozialen Durchmischung und Aufenthaltsqualität.

Es wird empfohlen barrierefrei zugängliche Kinderwagenabstellplatz vorzusehen (mindestens 1,0 m² Flächenbedarf je Kinderwagenabstellplatz (ohne Erschließungsflächen)).

Gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz gelten als Nebengebäude *„ingeschoßige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschoßhöhe bis 3,0 m, einer Firsthöhe bis 5,0 m und bis zu einer bebauten Fläche von 40 m²“*.

Nebengebäude sind gemäß Luftbild 2024 innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie in der näheren Umgebung eher untergeordnet ersichtlich.

Um einer „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenzuwirken, ist aus städtebaulichen Gründen pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von max. 3,00 m x 5,00 m / maximal 15,00 m² zulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden in den Vor(garten)zonen entlang der Alten Poststraße, entlang des Fußweges südlich des Bebauungsplangebietes, entlang der östlichen Grundgrenze sowie entlang der Grundgrenze zum Anna-Cadia-Park ist demnach nicht erwünscht. Diese Bereiche sind offen, einladend und mit Begrünung auszugestalten.

Die Festlegung erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstruktur im Nahbereich des Planungsgebietes, welche überwiegend durch Freiflächen ohne Nebengebäude geprägt ist. Ziel der Regelung ist die Sicherstellung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes.

Zu § 3 Bebauungsdichte, Bebauungsgrad

Die Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten. Die Bebauungsdichte darf nicht überschritten werden. Da einige Grundstücke im Bestand teilweise die Mindestdichte von 0,6 nicht erreichen, sind Bebauungsdichte-Unterschreitungen zulässig, wenn dem städtebauliche Gründe, Gründe im Sinne des Ortsbildschutzes oder naturräumliche Gegebenheiten und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dafür ist ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich. Die rechtliche Grundlage bildet hierbei der § 4 der Bebauungsdichteverordnung 1993.

Gemäß § 3 Abs 2 sind Kellerersatz-, Abstell-, Technik-, Müll-, Kinderwagenabstellräume und dergleichen – als geschlossene Räume – innerhalb der Hauptgebäude unterzubringen und gestalterisch in das Fassadenbild zu integrieren. Die Festlegung soll ein Auslagern von Nebenflächen außerhalb der Hauptgebäude verhindern und einer „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenwirken.

Ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden – der Erhalt eines hohen Durchgrünungsgrades sowie der Erhalt und weitere Ausbau von Grünflächen mit Baum- und Pflanzbestand – sind oberstes Planungsziel. Nebenflächen sind daher gestalterisch in ein Gesamtkonzept zu integrieren.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der bebauten und überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes, Gebäudeteilen (Vordächer, Balkone und dergleichen) und Flugdächer, etc. sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

Mit der Festlegung eines Bebauungsgrades sollen ausreichend Zwischenräume im Sinne einer großzügigen Frei- und Grünflächengestaltung gesichert werden. Es werden großzügige, zusammenhängende und gut nutzbare Freiräume erzeugt. Zur Berechnung werden nur die oberirdischen Gebäude und Bauteile herangezogen. Die unterirdischen Bauteile (Tiefgaragen, etc.) bleiben aufgrund einer entsprechenden Überschüttung (Vegetationsschicht) in der Berechnung unberücksichtigt.

Zu § 4 Baugrenzlinien, Höhenzonierungslinien, Abstände

Die künftige Verteilung der Baumassen wird durch Baugrenzlinien definiert. Die Ausbildung einer Blockrandbebauung entspricht der im Umfeld des Bebauungsplangebietes vorherrschenden städtebaulichen Struktur und ist daher als ortsüblich anzusehen. Der vorliegende Bebauungsplan sieht bewusst keine durchgehende Baufluchtlinie vor, sondern ermöglicht durch die Festlegung einer Baugrenzlinie eine zurückversetzte Situierung der Baukörper, somit eine differenzierte Ausbildung in der Lage der Gebäude. Ergänzend wurden im Verordnungstext Regelungen getroffen, die eine Gliederung und Differenzierung der Baukörper und Fassaden sicherstellen sollen.

Die Baugrenzlinien sind so festgelegt, dass innerhalb ihrer Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquaten Freiflächenanteil möglich ist. Die Festlegungen im Bebauungsplan orientieren sich an der bestehenden Bebauungsstruktur der Umgebung, insbesondere an der Blockrandbebauung entlang der westlichen Straßenseite der Alten Poststraße.

Entlang der östlichen Straßenseite der Alten Poststraße zeigt sich teilweise ein heterogeneres Stadtbild. Im gegenständlichen Bebauungsplankonzept ist das klare Konzept der Blockrandbebauung nicht erkennbar. Die Grundstücke sind durch großmaßstäbliche Wohngebäude, Lebensmittelmärkte, eine Tankstelle sowie neuere Gebäude in offener Bauweise bebaut. Um städtebaulich auf diese Heterogenität reagieren zu können, verzichtet der Bebauungsplan auf die Festlegung einer Baufluchtlinie entlang der Alten Poststraße. Dadurch soll eine differenzierte Gestaltung der Baukörper durch architektonische und gestalterische Gliederungen ermöglicht werden.

Im Bebauungsplangebiet sollen entlang der Alten Poststraße abwechslungsreiche Raumabfolgen geschaffen werden, um gestalterische Monotonie zu vermeiden. Dies kann durch den Wechsel von Materialien, Farben, Fenstergrößen und -anordnungen sowie Fassadenelementen wie Vor- und Rücksprüngen, Balkonen und Erkern und ähnlichen Gestaltungsmitteln erreicht werden.

Ein vollständiges Abweichen von einer straßenbegleitenden Bebauung ist dabei nicht intendiert, um den erforderlichen Lärmschutz zur Straße (Alte Poststraße) auszubilden und somit lärmgeschützte, adäquate Frei- und Grünraumflächen für Begegnung und Kommunikation abseits der Straße zu schaffen.

Das Grundstück 1125/3 KG Lend (Alte Poststraße 103), auf dem sich derzeit ein Lebensmittelmarkt befindet, weist das größte Entwicklungspotential im Planungsgebiet auf, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche Bruttogeschossfläche von rund 11.786 m². Das Grundstück „Alte Poststraße 103“ weist derzeit eine vergleichsweise geringe Bebauungsdichte. Die Baugrenzen wurden daher so festgelegt, dass ein gewisser gestalterischer Spielraum für die bauliche Entwicklung bleibt. In diesem Zusammenhang wird auf das Wettbewerbsverfahren nach dem Grazer Modell hingewiesen:

https://www.graz.at/cms/beitrag/10136595/8033447/Graz_ist_Baukultur.html

Die Baugrenzen gelten nicht für Liftzubauten. Jede Wohnung soll über eine adäquate Freifläche verfügen. Balkone und Vordächer dürfen maximal 1,50 m über die Baugrenzen hervortreten. Balkone sind in die Fassadengliederung einzubeziehen und in das Fassadenbild einzuordnen.

Durch die breite Vorzone entlang der Alten Poststraße, die sich aus dem Schutzbereich der bestehenden Platanenbaumreihe mit einer Mindestdiefe von 7,50 m ergibt, besteht die Möglichkeit, straßenseitig Erker auszubilden. Diese dürfen maximal 0,70 m über die Baugrenzen hinausragen. Die zulässige Tiefe orientiert sich an der Auskrägung bestehender Erker entlang der Alten Poststraße.

Unterschreitungen der Gebäude- bzw. Grenzabstände sind innerhalb des Bebauungsplangebietes im Rahmen der Festlegungen im Bebauungsplan unter Einhaltung der Baugrenzen und der Gebäude- und Gesamthöhen möglich, wenn dies entsprechend begründet ist. Dafür ist ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich. Die rechtliche Grundlage bildet hierbei das Steiermärkische Baugesetz, § 13 *Abstände*.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Höhenbezugspunkte, Aufbauten über der maximalen Gesamthöhe, Raumhöhen, Dächer

Die maximalen Geschossanzahlen sind im Planwerk eingetragen. Im 1.0 Räumlichen Leitbild ist eine Mindestgeschossanzahl festgelegt, die im gegenständlichen Bebauungsplan übernommen wird. Die Geschossanzahl bei Neubauten hat straßenseitig mindestens 3 Geschosse zu betragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Geschosshöhen in der Regel von Geschosshöhen wie in Neubauten üblich ausgehen. Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen ohne die üblichen Geschosseinteilung ist die Geschosshöhe unter Zugrundelegung einer fiktiven Geschosseinteilung mit einer Höhe von 3,0 m an jeder Gebäudeecke über dem natürlichen Gelände vorzunehmen. Restgeschosshöhen von über 1,5 m sind als Geschoss anzurechnen. Zur Fassung des Straßenraums wurde eine Mindestgeschossanzahl festgelegt. Erforderlich ist die Umsetzung der genannten Vollgeschosse. Generell bezieht sich die Festlegung einer Mindestgeschossanzahl nicht auf das gesamte Grundstück, sondern auf den im Straßenbild wirksamen Bereich.

Die im Planwerk festgelegte maximale Gebäudehöhe von 5 Geschossen zuzüglich Dachgeschoss oder Penthouse orientiert sich an der bestehenden Bebauung im Nahbereich des Bauplatzes, dem großzügigen Straßenquerschnitt der Alten Poststraße sowie den ausreichenden Abständen zur umliegenden Nachbarbebauung.

Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilig angrenzende Gehsteigniveau entlang der Alten Poststraße. Die Neubauten Richtung „Alte Poststraße“ ausrichten. Der bestehende Gehsteig entlang der Alten Poststraße wird hier als Konstante im Umfeld herangezogen.

Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig. Hierbei wird Abstand genommen von einer konkreten zahlenmäßigen Höhenangabe für mögliche bzw. technisch notwendige, partielle Überschreitung der Gesamt- bzw. Gebäudehöhen für Lifte und kleinere Dachaufbauten im untergeordneten Ausmaß.

Eine konkrete zahlenmäßige Festlegung für technisch notwendige, untergeordnete Überschreitungen der maximalen Gesamt- bzw. Gebäudehöhen z.B. für Liftaufbauten oder kleinere Dachaufbauten wird als nicht erforderlich erachtet, da im Sinne einer zweckmäßigen und bauökonomischen Planung ein angemessener Spielraum ermöglicht werden soll.

Durch erhöhte Erdgeschosszonen kann eine nutzungsoffene und – flexible Planung im Erdgeschoss gewährleistet werden. Die Geschosshöhe der Erdgeschosszone hat bei den Baukörpern entlang der Alten Poststraße im Neubaufall mindestens 4,00 m zu betragen. Hierbei ist das gesamte Gebäude, auch der straßenabgewandte Bereich, gemeint, um großzügige Gewerbe-, Gemeinschaftsflächen und andere Räumlichkeiten zu schaffen. Von der Höhenfestlegung ausgenommen sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

Als Dachformen sind ausschließlich Satteldächer, Steildächer, Walmdächer und dergleichen sowie Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig. Die festgelegten Dachformen orientieren sich an den bestehenden Dachformen in der Umgebung.

Penthouse-Geschosse sind mindestens 2,00 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Der Rückversatz muss in der offenen Bebauungsweise umlaufend und in der gekuppelten Bebauungsweise dreiseitig erfolgen.

Wesentlich ist, dass ein rückspringendes Geschoss („Penthouse“), welches nicht als Vollgeschoss laut RLB gezählt werden soll, über einen Rücksprung von mindestens 2,00 m verfügen muss. Der Rücksprung des Penthouses, welches ebenso wie ein ausgebautes Dachgeschoss zulässig ist, hat in der offenen umlaufend und in der gekuppelten Bebauungsweise dreiseitig und in der geschlossenen Bebauungsweise hof- und straßenseitig zu erfolgen.

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

Auf verbindliche Vorgaben zur Dachneigung wird – mit Ausnahme von Flachdächern und flachgeneigten Dächern zur Förderung begrünter Dachflächen – verzichtet.

„Dachbegrünungen verringern Aufheizungseffekte, die im dicht verbauten Stadtgebiet bzw. in stark versiegelten Bereichen entstehen. Die Luftfeuchtigkeit wird durch die Bepflanzung erhöht, Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche werden verhindert. Weiters gewährleistet die Vegetationstragschicht einen langsameren Abfluss von Niederschlagswässern, kompensiert somit einen Teil des bebauten vormals gewachsenen Bodens und dessen verlorene Rückhaltefähigkeit - das öffentliche Kanalsystem wird entlastet. [...] Intensiv begrünte Dächer können auch für Freiraumnutzungen herangezogen werden und tragen somit besonders zur Umsetzung einer sparsamen Baulandverwendung bei, zudem kann dadurch die Grünausstattung der Stadt erhöht werden.

[...] Dachbegrünungen sind primär ein Thema des Kleinklimas und der Ökologie. Daher erfolgt die verbindliche Verankerung im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes als Teil der Klimawandelanpassungsstrategie der Stadt Graz. [...]“ Auszug aus den Erläuterungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes.

Photovoltaikanlagen und dergleichen sind demnach mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand von der Dachkante der Fassade zu errichten.

Dachflächen über dem letzten Geschoss dürfen nicht als Dachterrasse genutzt werden. Diese Festlegung erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstruktur im Nahbereich des Planungsgebietes, welche überwiegend durch begrünte Dachflächen sowie untergeordnete haustechnische Aufbauten geprägt ist. Ziel der Regelung ist die Sicherstellung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie die Vermeidung zusätzlicher Nutzungsintensivierungen und möglicher Nutzungskonflikte (z. B. Immissionen, Einsehbarkeit) im dicht bebauten Umfeld.

Haustechnikanlagen (Kühlgeräte, Ventilatoren und dergleichen.), ausgenommen PV-Anlagen, sind innerhalb der Gebäudehülle zu situieren.

Mit der Integration von Haustechnikanlagen wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Außengeräte von Haustechnikanlagen (z. B. Kühlgeräte, Ventilatoren und dergleichen) sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich in die Gebäudehülle zu integrieren. Ziel ist es, eine Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie eine visuelle Dominanz technischer Anlagen, insbesondere in exponierten Lagen mit Einsehbarkeit (z. B. durch höhere Nachbargebäude), zu vermeiden.

Die Integration kann dabei überwiegend durch teilintegrierte Lösungen erfolgen, etwa durch Einbindung in die Fassade oder Dachzone (z. B. in Nischen oder hinter gestalterisch abgestimmten Lamellen) oder durch Anordnung im Gebäudeinneren (z. B. in Technikräumen).

Während bei Flachdächern technische Aufbauten durch entsprechende Einhausungen gestalterisch integriert werden können, ist dies bei Steildächern nur eingeschränkt möglich, weshalb hier eine Integration in die Gebäudehülle vorgesehen ist.

Die konkrete technische Umsetzung bleibt der Projektierung im Bauverfahren vorbehalten. Neben einer Integration in das Hauptgebäude besteht auch die Möglichkeit der Unterbringung in untergeordneten Nebengebäuden.

Die Festlegung verfolgt somit vorrangig gestalterische Zielsetzungen und lässt gleichzeitig ausreichenden Spielraum für technisch geeignete Lösungen.

Es werden bei zurückspringenden Obergeschossen im Dachbereich Mindestabstandsregelungen für Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge definiert. Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung architektonischer und straßenräumlicher Qualitäten im Bebauungsplangebiet. An der westlichen Straßenseite der Alten Poststraße sind offene Erschließungen und Stiegenhäuser nicht ersichtlich. Dies soll im Bebauungsplangebiet übernommen und weitergeführt werden. Durch den Ausschluss von offenen Erschließungen und Stiegenhäusern sollen weiters repräsentative Gebäude mit Fassaden zu den Straßen, zu den angrenzenden Nachbargrundstücken sowie auch Richtung Freiflächen ausgebildet werden. Die Fassaden sollen sich durch hochwertige, repräsentative und belebte Gestaltung auszeichnen.

Eine Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht entspricht dieser Vorgabe nicht, daher sind offene Erschließungen und Stiegenhäuser im Bebauungsplangebiet nicht zulässig.

Zudem sind im Bereichstyp des 1.0 Räumliches Leitbildes straßenseitige offene Erschließungen ausgeschlossen. Auch gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild Teilraum 13 (Eggenberg - Alte Poststraße) sind straßenseitig offene Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten ausgeschlossen.

„Der Straßenraum stellt den wesentlichen öffentlichen Raum innerhalb des gegenständlichen Gebietes dar. Um eine entsprechende Aufenthaltsqualität gewährleisten zu können, wird straßenbegleitend eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe nicht und ist daher auszuschließen.“ Auszug aus der Zielbeschreibung für den Teilraum 13 – Geschoßbau

Die breite Vorzone zur Alten Poststraße – bedingt durch den Schutzabstand von mindestens 7,50 m zur bestehenden Platanenbaumreihe – bietet die Möglichkeit, straßenseitig Erker mit einer maximalen Auskragung von 0,70 m über die Baugrenzlinie sowie frei auskragende Balkone und Vordächer mit einer Auskragung von bis zu 1,50 m auszubilden. Erker und Balkone sind an der straßenseitigen Gebäudefront je Geschoss nur in untergeordnetem Umfang bis maximal 10 % der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Ziel der Festlegung ist die Ausbildung einer lebendigen und gegliederten Straßenfassade.

Es wird eine lebendige und repräsentative Fassadengestaltung angestrebt, die den Straßenraum maßgeblich fasst und prägt. Die Maßstäblichkeit und Kleinteiligkeit des Bestandes ist dabei zu berücksichtigen.

Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht diesen Vorgaben nicht und ist daher auszuschließen. Durch die Festlegung im § 6 Abs 2 soll dem entgegengewirkt werden. Der historisch aufgrund der kleinteiligen Parzellierung bestehende Rhythmus an Eingängen gewährleistet einen fußläufig belebten Straßenraum. Dies soll in geeigneter Weise beibehalten und fortgeführt werden. Monotone blockweise geschlossene Fassaden mit lediglich einem Eingang sind zu vermeiden.

Es ist für die Adressbildung und ein adäquates Straßen- und Ortsbild unbedingt erforderlich, dass der Baukörper auch im Erdgeschoss über eine belebte Fassade zum Straßenraum verfügt und in diesem Bereich auch der fußläufige Eingang angeordnet ist. Unter Adressbildung sind hierbei Maßnahmen zu verstehen, die zu einer positiven öffentlichen Wahrnehmung des Gebäudes und dessen Außenräumen sowie zu einer Identifikation mit dem Ort führen.

Zur Adressbildung sind daher Hauseingänge an der straßenseitigen Fassade in einem Abstand von maximal 25,0 m anzuordnen. Dieser Wert stellt einen Durchschnittswert der bestehenden Bebauung an der westlichen Straßenseite der Alten Poststraße dar und entspricht der Stadthaus-Typologie des Umfeldes. Erdgeschosse sollen aus gestalterischen Gründen grundsätzlich frei bleiben von vorspringenden Gebäudeteilen.

Im § 6 Abs 6 des Verordnungstextes „Formale Gestaltung von Gebäuden“ werden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen festgelegt. Das städtebaulich-gestalterische Ziel hierbei ist das Aneinanderbauen von Balkonen an den Grundgrenzen zu unterbinden. Ein entsprechender Abstand zwischen den Balkonen berücksichtigt unter anderem auch die Privatsphäre zu den Nachbarn. Unschöne, hohe, seitlich angebrachte Sichtschutzelemente können hierbei vermieden werden.

Aus Gründen des Klimaschutzes wurden betreffend Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes von Neubauten Aussagen zu Reglementierungen von Farbgestaltungen im Rahmen der Beschränkung von Hellbezugswerten getroffen. Des Weiteren wurden Glasflächenanteile und reflektierende Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes getroffen. Mit dieser Angabe sind Fassaden gemeint, die mehr als die Hälfte der Fassadenflächen eine Verglasung bzw. eine Oberfläche mit Metall aufweisen. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon natürlich ausgenommen.

Der Hellbezugswert eines Farbtones gibt an, welcher Anteil der Lichtmenge in % von der Oberfläche reflektiert wird, ein heller Farbton reflektiert viel und ein dunkler Farbton wenig Licht. Die Farbe Weiß hat daher einen Hellbezugswert von ca. 100 %, die Farbe Schwarz einen Hellbezugswert von 0 %. Alle dazwischenliegenden Farbtöne werden entsprechend ihrer Helligkeit einem Hellbezugswert zugeordnet.

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. Auf den Einsatz von Compositbaustoffe und erdölgenerierte Produkte soll daher konsequent verzichtet werden.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

Zu § 7 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze

Das Bebauungsplangebiet wird von öffentlichem Gut begrenzt.

PKW-Abstellplätze

Die PKW-Abstellplätze sind in kompakt organisierten Tiefgaragen zu errichten. Unter einer „kompakt organisierten Tiefgarage“ versteht man eine Tiefgarage, die so konzipiert ist, dass die Flächenausdehnung möglichst gering ist und möglichst wenig Grundstücksfläche unterbaut wird.

Dies umfasst insbesondere eine optimierte Anordnung der PKW-Abstellplätze, ohne dabei die Funktionalität und den Verkehrsfluss innerhalb der Garage zu beeinträchtigen. Eine kompakte Organisation bezieht sich

sowohl auf die räumliche Anordnung der PKW-Abstellplätze als auch auf die Gestaltung der Zufahrts- und Wendebereiche.

Pro Bauplatz sind maximal 2 PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung, straßennah und innerhalb der Baugrenzlinien zulässig.

„Straßennah“ im Sinne des § 7 Abs 1 2. Satz ist als Lage in unmittelbarer Nähe zu einer öffentlichen Verkehrsfläche, in dem Fall die Alte Poststraße, zu verstehen. Eine Aufstandsfläche von mindestens 5,00 m im Zufahrtsbereich auf eigenem Grund gemäß Merkblatt des Straßenamtes muss dabei berücksichtigt werden. Die Ausführung hat entsprechend den Vorgaben des Straßenamtes zu erfolgen und ist mit diesem abzustimmen.

Ladezonen für gewerbliche Nutzungen und dergleichen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzlinien gebäudeintegriert zulässig. Zum Umgang mit allenfalls entstehenden Emissionen dieser Ladezonen für Kraftfahrzeuge wird festgehalten, dass Maßnahmen für den Lärm- und Emissionsschutz am Gebäude vorzusehen sind.

Die Zufahrten sind ausschließlich über die Alte Poststraße zulässig. Eine Zufahrt über den Fußweg südlich des Bebauungsplangebietes ist nicht zulässig. Jedes Grundstück im Bebauungsplangebiet hat eine bestehende Zufahrt über die Alte Poststraße. Das Grundstück 1125/4 KG Lend (Alte Poststraße 87 – Tankstelle) hat zwei Zufahrten. Bei der Neuentwicklung des Grundstücks wird aus städtebaulichen bzw. verkehrstechnischen Überlegungen nur mehr eine Zufahrt bevorzugt. Im Zuge der Reduktion auf eine Zufahrt kann die Fläche der bisherigen zweiten Zufahrt entsiegelt werden. An dieser Stelle ist die Nachpflanzung einer Platane sinnvoll, wodurch die bestehende Baumreihe im Straßenraum erweitert und aufgewertet wird.

Grundstückszufahrten im Bereich der bestehenden Bäume in der Alten Poststraße sind unzulässig. Die bestehenden Bäume (Baumart: Platanen) in der Alten Poststraße wurden als zu erhaltende Bäume im Planwerk eingetragen.

Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 64 – 80 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze. Die darin enthaltenen Festlegungen beziehen sich auf die Neuerrichtung von Gebäuden. Eine Einbeziehung von Zubauten in § 7 Abs 5 würde dazu führen, dass bereits bei geringfügigen baulichen Erweiterungen ohne Änderung der Nutzung oder der Anzahl der Wohneinheiten zusätzliche PKW-Stellplätze nachzuweisen wären, obwohl sich der Stellplatzbedarf nicht erhöht.

Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher:innen, als auch die barrierefreien Parkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

Bei Bauplatzgrößen von weniger als 1.400 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes. Das Bebauungsplangebiet ist sowohl an den öffentlichen Verkehr als auch an das Radwegenetz gut angebunden und befindet sich in einem infrastrukturell gut erschlossenen Umfeld. Daher wird bei kleineren Bauplätzen eine Befreiung von der Stellplatzverpflichtung ermöglicht. Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig. PKW-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden. Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen Pkw-Stellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen begrüßt.

Offene (Tief-)Garageneinfahrten führen grundsätzlich zu einer Störung der Erdgeschosszone sowie im Straßenraum und erzeugen Angsträume. Garagenöffnungen sind an der Fassade zu schließen und gestalterisch in ein Gesamtkonzept zu integrieren.

Fahrradabstellplätze

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

Im § 7 Abs 8 ist unter „im Nahbereich der Eingänge“ „bei den Hauseingängen“ zu verstehen. Dabei handelt es sich um den unmittelbaren Bereich rund um die Hauseingänge eines Gebäudes. Dieser Bereich erstreckt sich über einen Radius von wenigen Metern. Dieser Bereich umfasst demnach die Zonen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den Hauseingängen stehen, ohne jedoch die Zugänglichkeit oder Nutzung der Eingänge zu beeinträchtigen.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Für Neu- und Zubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ein Fahrradabstellplatz herzustellen. (Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Wohnnutzfläche nicht zu berücksichtigen.)

Davon sind mindestens 15 % der erforderlichen Fahrradabstellplätze für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen; der Anteil ist auf ganze Abstellplätze aufzurunden. 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.

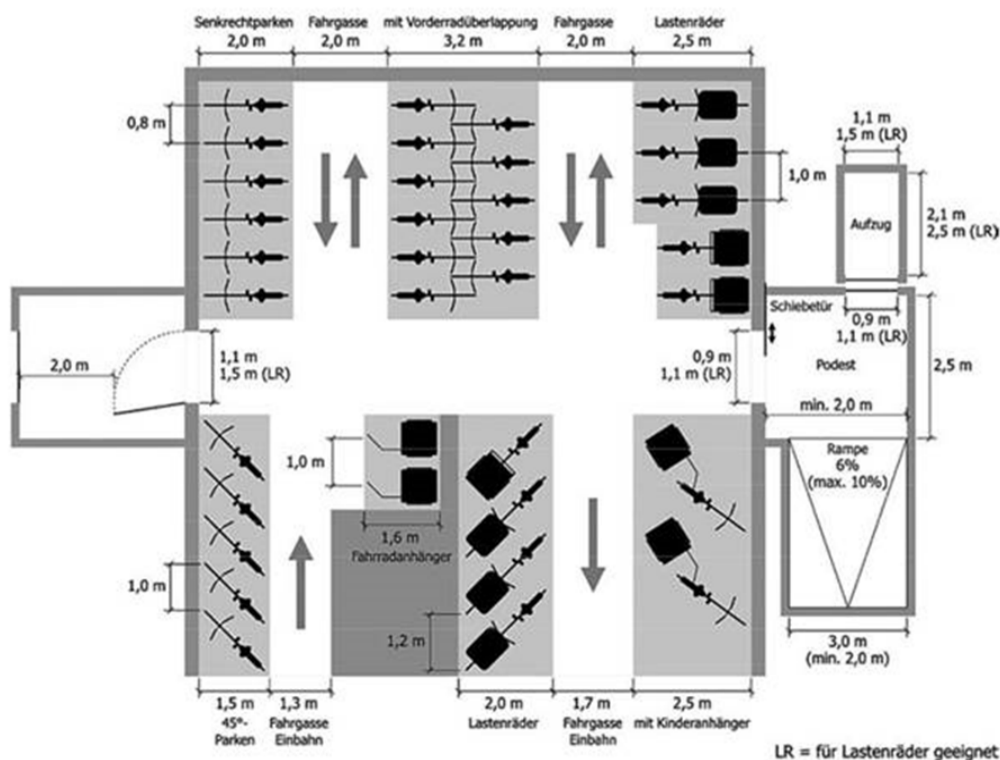


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S.81

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, ...“

Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude, im Nahbereich der Eingänge, zu errichten und gestalterisch in ein Gesamtkonzept zu integrieren – mindestens 80 % der Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.

Bei Bestandsgebäuden ist dieser Richtwert, sofern technisch umsetzbar, entsprechend zu berücksichtigen. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren. Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenz- und Baufuchtlinien dürfen nicht überdacht werden.

Im Planwerk ist eine Straßenfluchtlinie eingetragen. An der östlichen Straßenseite entlang der Alten Poststraße gibt es gemäß Rückmeldung der Abteilung für Verkehrsplanung einen Grundbedarf von circa. 3 m. Der neue Straßenquerschnitt von West nach Ost setzt sich wie folgt zusammen:

2,00 m Gehsteig
 2,00 m Parkstreifen
 6,75 m Fahrbahn (Linienbusverkehr mit Parkstreifen einseitig)
 5,00 m Grünstreifen mit Haltestellenbereichen, Radabstellplätzen
 5,30 m Geh- und Radweg

21,05 m

Die notwendigen vertraglichen Vereinbarungen zu den Grundabtretungen sind im Zuge der Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Jene Flächen, welche ins Eigentum der Stadt Graz kommen, sind von Einbauten, und dergleichen freizuhalten und dürfen insbesondere nicht zur Versickerung von Oberflächenwässern der Bauobjekte oder anderen Nutzungen Dritter verwendet werden.

Die Lage der Zufahrt zum Bebauungsplangebiet ist im Hinblick auf den bestehenden Geh- und Radweg von entsprechender Wichtigkeit (Gefahrenstelle im Radverkehrsnetz). In diesem Zusammenhang ist es von entsprechender Bedeutung, die Ausgestaltung der Zufahrt frühestmöglich mit dem Straßenamt (A10/1), spätestens im Zuge der Baubewilligungsverfahren abzustimmen.

Die Nutzfläche ist gemäß § 2 Abs 1 Z24 StROG die gesamte Bodenfläche aller Geschäftsräumlichkeiten inklusive aller Nebenflächen wie Lager, Umkleiden usw., abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen) bzw. analog dazu für sonstige Nutzungen wie beispielsweise Büroflächen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Zu § 8 Freiflächen, Grüngestaltung, Grad der Bodenversiegelung

Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszubilden, gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Gehwege und Terrassen in einer vertraglichen Relation zur Gebäudegröße.

Grad der Bodenversiegelung

Im Bauverfahren muss der Nachweis, der Grad der Bodenversiegelung, in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden. Die Verordnung samt Erläuterungsbericht und Berechnungstabelle ist unter folgendem Link abrufbar:

www.graz.at/Gruenflaechenfaktor

Pro Bauplatz ist ein Mindestanteil von 60 % der Grundstücksfläche dauerhaft als nicht unterbauter, unversiegelter, gewachsener und ökologisch wirksamer Boden zu erhalten.

Gemäß § 13 Abs 7 4.0 STEK ist die Bodenversiegelung zu beschränken.

„Ein Boden ist versiegelt, wenn er ganz oder zum Teil von undurchdringlichem Material abgedeckt wird, dies erfolgt in der Regel entweder durch Über- oder Unterbauung oder in Folge anderer versiegelnder Ursachen (Oberflächenbefestigungen, Straßen etc.). Die Bodenversiegelung stellt eine der bedeutendsten Gefährdungsursachen für Böden dar, sie unterbindet jegliche Austauschvorgänge. Die Bestimmung des Bodenversiegelungsgrades (Versiegelungsgrad dient der quantitativen Bestimmung und meint den Anteil der versiegelten Fläche zu einer Bezugsfläche) ist vor allem für die Modellierung des Bodenwasserkreislaufes wichtig.

Der weitgehende Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und der Bodenfunktionen, die Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes als auch die Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weitere

kleinklimatologische Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit) erfordern Beschränkungen in der künftigen Bodenversiegelung. Auch im Bereich des Baulandes ist ein wesentlicher Mindestanteil an gewachsenem Boden zu erhalten.“ Auszug aus den Erläuterungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes

In Bezug auf die erforderliche Festlegung eines „Grades der Bodenversiegelung“ gemäß § 41 Abs 1 Z2 StROG wird darauf hingewiesen, dass dieser in der Stadt Graz nunmehr durch die Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors definiert wird. Im Bebauungsplan wird auf die Bestimmung im § 8 Abs 2 im Verordnungstext hingewiesen.

Gehwege (gelb punktierte Linien im Planwerk):

Im Planwerk ist ein öffentlich zugänglicher Gehweg (gelb punktierte Linie), welcher die Grundstücke 1125/10 KG 63104 (Anna-Cadia-Park) und 1125/1 KG 63104, bzw. weiterführend das Grundstück 1024/3 KG Lend (Gertie-Pakesch-Kaan-Park mit dem Jugendfreizeitzentrum EggenLend) verbinden soll, eingetragen. Dieser Gehweg ist parallel zur östlichen Grundgrenze mit einer wegbegleitenden Baumreihe (gemäß Eintragung im Planwerk) herzustellen.

Die genaue Lage ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung; zulässig sind geringfügige Abweichungen. Der Weg ist mindestens 2,00 m breit, barrierefrei (bzw. nach den Vorgaben der Abteilung für Grünraum und Gewässer und der Abteilung für Verkehrsplanung) herzustellen und dauerhaft öffentlich zugänglich zu halten. Eine Unter- und Überbauung oder Einzäunung ist unzulässig.

Im Planwerk ist ein weiterer öffentlich zugänglicher Gehweg, welcher die Grundstücke 1125/11 KG 63104 und 2463/1 KG 63104 (Alte Poststraße) verbinden soll, parallel zur nördlichen Grundgrenze (gemäß Eintragung im Planwerk) eingetragen. Die genaue Lage ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung; zulässig sind geringfügige Abweichungen. Der Weg ist mindestens 2,00 m breit, barrierefrei herzustellen und dauerhaft öffentlich zugänglich zu halten. Eine Unter- und Überbauung ist im Bereich der festgelegten Baugrenzlinien zulässig; eine Einzäunung ist unzulässig.

Die Durchwegung in Ost-West-Richtung kann grundsätzlich auch weiter südlich, in Bereichen ohne Bestandsbäume, erfolgen.

Im Bebauungsplan wird zunächst das grundsätzliche Interesse an einer Ost-West-Verbindung dargestellt. Die konkrete Lage ist im Zuge der weiteren Planung unter Berücksichtigung mehrerer Faktoren – insbesondere des Baumbestandes sowie der künftigen Bebauungskonzepte der Eigentümer:innen bzw. Projektentwickler:innen – zu präzisieren.

Für die anfallenden Niederschlagswässer bzw. Ablagerungsflächen von Schnee sind bei der Ausführung des Gehweges entsprechende Versickerungsflächen zu berücksichtigen.

Die notwendigen vertraglichen Vereinbarungen zu den erforderlichen Gehwegen sind im Zuge der Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Vor(garten)zone

Der Vorgarten dient als vorgesetzter grüner Filter zwischen Bebauung und Straße und prägt so den Straßenraum. Ein besonderes Augenmerk wird auf die Ausbildung und Ausgestaltung des Vorbereiches (Vorzone) entlang der Alten Poststraße sowie der Vorgartenzone im Süden sowie im Osten des Bebauungsplangebietes mit entsprechenden Begrünungsmaßnahmen gelegt. Diese (Vor-)Gartenzonen sind im Sinne einer straßenraumwirksamen Begrünung und im Sinne der Klimawandelanpassung durch raumwirksame Bepflanzungsmaßnahmen mit Bäumen, Sträuchern, Blumen, etc. begrünt auszubilden, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Die Errichtung von Nebengebäuden in der (Vor-)Gartenzone ist unzulässig (siehe § 2 Abs 9).

(Vor-)Gartenzonen sind ein wertvoller Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität, insbesondere auch im angrenzenden öffentlichen Raum und Lebensraum für Fauna und Flora.

Die Vor(garten)zonen sind demnach gärtnerisch und ökologisch wirksam auszuführen.

Davon ausgenommen sind Zufahrten (entlang der Alten Poststraße), Gehwege, Gastgärten und dergleichen in einem Ausmaß von maximal 30 % der Fläche der jeweiligen Vor(garten)zone pro Bauplatz. Die Anordnung von Stellplätzen für Müllbehälter, Fahrradabstellplätzen, Flugdächern, in der Vor(garten)zone ist unzulässig. Die Vor(garten)zonen entlang der Alten Poststraße dürfen nicht unterbaut werden.

Baumbestand

Grundsätzlich stellen Bäume einen hohen Wert für ein Wohnumfeld dar. Sie sorgen für ein angenehmes Stadtklima und bieten darüber hinaus auch visuelle Barrieren z.B. zu lärmenden Straßen. Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind Bestandsbäume zu schützen und zu erhalten.

Prinzipiell ist auf alle bestehenden Bäume Rücksicht zu nehmen, daher sind sämtliche Bestandsbäume, auch von angrenzenden Nachbargrundstücken, lagerichtig und maßstabsgetreu mit deren Kronentraufen in den Einreichplänen darzustellen.

Zur fachgerechten Sicherung des Baumbestandes ist Folgendes erforderlich:

Sämtliche Bestandsbäume im Bebauungsplangebiet sind mit der wahren Kronentraufe lagerichtig einzutragen. Alle Bestandsbäume auf angrenzenden Nachbargrundstücken des Bebauungsplangebietes, deren Wurzel- oder Kronenbereich in das Bebauungsplangebiet ragen, sind lagerrichtig und maßstabsgetreu mit der wahren Kronentraufe im Bebauungsplan darzustellen. Laut ÖNORM B1121 ist der Schutzbereich jeden Bestandsbaumes der Kronenradius + 1,50 m (oberirdisch und unterirdisch) – dieser ist im Einreichplan als Puffer miteinzutragen. Geplante Baumaßnahmen inkl. dem dazugehörigen Arbeitsraum müssen außerhalb dieses Schutzbereiches liegen. Dem Erhaltungsgebot entsprechend ist dieser Schutzbereich ebenso bebauungs-, einbauten- und leitungsfrei zu halten. Eine Unterschreitung des Schutzbereiches ist nur in Abstimmung mit der A10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer der Stadt Graz möglich.

Die von der A10/5 durchgeführte Ortbesichtigung zur Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit von Bestandsbäumen für den gegenständlichen Bebauungsplan ist der Auflistung unten zu entnehmen.

Geprüft wurde die physiologische, ökologische und/oder gestalterische Qualität des Baumbestandes, um besonders erhaltenswerte Bäume im Bebauungsplan auszuweisen.

Ergänzend wird festgehalten, dass nicht erfasste Bäume wichtige Funktionen erfüllen und je nach Größe und Baumart den Bestimmungen der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen.

Für Grabungsarbeiten im Kronentraufbereich oder Baumfällungen ist entsprechend der Grazer Baumschutzverordnung beim Referat für Baumschutz ein Baumschutzansuchen zu stellen. Für Bestandsbäume sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen, siehe auch Informationsblatt „Umgang mit Bäumen bei Bauverfahren“.

Der Baumbestand des Bebauungsplangebietes wurde von der A10/5 Abteilung für Grünraum und Gewässer erfasst und beurteilt¹ und dient als Basis für weitere Planungen. Erfasst wurden alle jene Gehölze, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen und zum Zeitpunkt der Befundaufnahme uneingeschränkt zugänglich waren.

¹ Diesbezüglich wird festgehalten, dass die Erfassung der **Bestandsbäume keine vollständige Baumkontrolle gemäß ÖNORM L 1122** darstellt, sondern lediglich eine vereinfachte Zustandsbewertung beinhaltet. Die Ergebnisse fungieren als interne planerische Grundlage. Es werden keine baupflegerischen Maßnahmen zur Herstellung bzw. Gewährleistung der Verkehrssicherheit oder zur generellen Pflege der Bestandsbäume angeführt. Eine etwaige Haftungsübernahme im Schadensfall ist demnach jedenfalls ausgeschlossen.

Die Bestandsbäume Nr. 12, Nr. 14, Nr. 15 und Nr. 16 in den Grünstreifen des Parkplatzes beim Lebensmittelmarkt erfüllen wichtige Funktionen im Hinblick auf Beschattung und Regenwasserrückhaltung. Ihre Bedeutung wird daher als hoch eingestuft. Sollte im Zuge der baulichen Entwicklung ein Entfall dieser Baumstandorte erforderlich sein, ist entlang der geplanten Gehwegeverbindung zwischen dem Anna-Cadia-Park und dem Gertie-Pakesch-Kaan-Park eine begleitende Baumreihe mit mittelgroßen Bäumen im gewachsenen Boden vorzusehen.

Die Bestandsbäume Nr. 8 bis Nr. 11 in den Grünstreifen des Parkplatzes beim Lebensmittelmarkt erfüllen wichtige Funktionen: Sie tragen zur Beschattung und zur Regenwasserrückhaltung bei und bilden zugleich

einen gestalterischen Übergang für den angrenzenden Anna-Cadia-Park. Aufgrund ihrer hohen ökologischen und städtebaulichen Bedeutung wird ihre Erhaltung ausdrücklich empfohlen.

Bestandsbäume – Lageplan

| Erfassung der Bestandsbäume für BBPI 04.46.0 | | | | | | | | | |
|--|----------------------------------|----------------------|-------------------|--------------------------------|----------|-----------------------|--|--|---------------------------|
| Datum der Erfassung: 12.03.2025 | | | | | | | | | |
| BaumNr. laut LP | Baumart | Standort | Vitalität | StU. (cm) | Höhe (m) | Kronendurchmesser (m) | Funktionale Bedeutung für den Standort | Schädigungsgrad | Erhaltungsgebot (ja/nein) |
| 1 | Prunus Avium (Fruchtkirsche) | leicht eingeschränkt | gut | rd. 120 | 5-10 | 6-9 | hoch | gering (fachgerechter Obstbaumschnitt) | nein |
| 2 | Pinus sylvestris | offen | gut | rd. 130 | 10-15 | 9-12 | (mittel) hoch | hoch | ja |
| 3 | Picea abies | offen | schlecht | rd. 110 | 10-15 | 6-9 | (mittel) hoch | hoch | nein |
| 4 | Thuja occidentalis (ca. 13 Stk.) | leicht eingeschränkt | mittel / schlecht | 40-80 | 5-10 | 3-6 | gering (mittel) | hoch | nein |
| 5 | Juglans regia (2 Stk.) | leicht eingeschränkt | gut | 70 bzw. 120 | 10-15 | 12-15 | hoch | gering | ja |
| 6 | Prunus avium | offen | sehr gut | 70 | 5-10 | 6-9 | hoch | gering | ja |
| 7 | Picea abies (9 Stk.) | leicht eingeschränkt | sehr gut | 70 bis 120 | 10-15 | 6-9 | (mittel) hoch | gering | nein |
| 8 | Acer platanoides (4 Stk.) | leicht eingeschränkt | mittel | 68, 80, 82, 90 | 5-10 | 3-6 | hoch | mittel | ja (STO P) |
| 9 | Acer platanoides (drei-stämmig) | leicht eingeschränkt | gut | 18 | 0-5 | 0-3 | hoch | gering | ja (STO P) |
| 10 | Acer platanoides | leicht eingeschränkt | gut | 153 | 10-15 | 9-12 | hoch | gering | ja (STO P) |
| 11 | Acer negundo | offen | gut | rd. 140 | 10-15 | 9-12 | hoch | mittel | ja (STO P) |
| 12 | Acer platanoides (4 Stk.) | leicht eingeschränkt | gut | rd. 90 | 5-10 | 6-9 | hoch | mittel | ja (STO P) |
| 13 | Tilia platyphyllos | leicht eingeschränkt | gut | 135 | 5-10 | 6-9 | hoch | (gering) mittel | ja (STO P) |
| 14 | Acer platanoides (4 Stk.) | offen | mittel | 87, 72, 92, 85 | 5-10 | 6-9 | hoch | mittel / hoch | ja (STO P) |
| 15 | Acer platanoides (8 Stk.) | leicht eingeschränkt | mittel | 72, 67, 58, 54, 56, 66, 60, 81 | 5-10 | 3-6 | hoch | mittel | ja (STO P) |
| 16 | Acer platanoides (4 Stk.) | leicht eingeschränkt | mittel | 75, 92, 78, 86 | 5-10 | 6-9 | hoch | mittel | ja (STO P) |

Standort: offen / leicht eingeschränkt / eingeschränkt - Vitalitätsstufen (nach Roloff): sehr gut / gut / mittel / schlecht - Höhenstufen: 0-5m / 5-10m / 10-15m / 15-20m / 20-25m / 25-30m / >30m - Kronendurchmesser: 0-3m / 3-6m / 6-9m / 9-12m / 12-15m / 15-18m / 18-21m / >21m - Funktionale Bedeutung für den Standort: gering / mittel / hoch - Schädigungsgrad: gering / mittel / hoch



Plandarstellung erhaltenswerter Baumbestand vom 12.03.2025 (Datum der Erfassung) – ungefähre Lage.

Pflanzungen, Bäume

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrünten Freiräume ist pro 150 m² Freifläche ein mittel- oder großkroniger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Jeder 4. Baum muss ein großkroniger sein. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Pflanz- bzw. Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat dabei mindestens 9 m² zu betragen.

Neu zu pflanzende Bäume (Pflanzgebot) sind in ungefähre Lage maßstabsgetreu mit der entsprechenden Baumkategorie (groß- oder mittelkronig bzw. 1. oder 2. Ordnung) darzustellen.

Für neu zu pflanzende Grünstrukturen gelten die freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz. Sämtliche Leitungen und Einbauten sind lagerichtig darzustellen, der Abstand zu unterirdischen Einbauten von mindestens 2,50 m lt. ÖNORM B2533 idgF ist einzuhalten, eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur mit technischen Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig.

Der Mindestabstand von Baumachse (Stamm) zu Außenflächen von unterirdischen Mauerteilen (Untergeschoße, Tiefgaragen) beträgt 2,50 m.

Die Verwendung von Pflanztrögen und Betonringen bei Baumpflanzungen ist unzulässig.

Entwässerungsmulden und Gräben sind von Baumstandorten, Baumreihen/-gruppen und sonstigen Gehölzpflanzungen nach Möglichkeit räumlich zu trennen. Bäume dürfen nicht an den Tiefpunkten von Entwässerungsmulden gepflanzt werden.

Baumneupflanzungen sollten mit einem Abstand von mind. 1,50 m zu versiegelten Flächen gepflanzt werden. Versiegelungen im unmittelbaren Umfeld von Bäumen sollten vermieden werden (ausgenommen z.B. das Schwammstadtprinzip).

Es sind stadtklimaresistente und standortgerechte Baumarten zu wählen. Eine Abstimmung mit der A10/5 betreffend Baumarten ist erforderlich.

Fassadenbegrünung

Im Falle einer Fassadenbegrünung sollen mindestens 30 % der Wandflächen fensterloser Fassaden oder Fassenteile flächig (Selbstklimmer) oder linear (Gerüstklimmer) mit einem bodengebundenen System begrünt und dauerhaft erhalten werden. Der dafür erforderliche Pflanzstreifen hat mindestens 0,30 m zu betragen und ist bis in mindestens 1,00 m Tiefe einbautenfrei zu halten.

Tiefgaragen

Tiefgaragendächer sind intensiv zu begrünen. Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,00 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken und intensiv zu begrünen (Wiesen, Stauden, Sträucher, Bäume).

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 1,50 m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mindestens 50,0 m³ pro Baum soll berücksichtigt werden. Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden.

Geländeveränderungen/Stützmauern

Es sind Geländeveränderungen nur zur geringfügigen Adaption bis max. 0,50 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

Am Baufeld A und am Grundstück 1135/2 KG Lend sind Geländeveränderungen (angleichende Maßnahmen) im Ausmaß von maximal 1,00 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

Aufgrund der Darstellung in der Neigungskarte sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von max. 0,50 m zulässig. Diese sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen. Ausgenommen davon sind Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen.

Grobsteinschichtungen, die unter anderem aus dem Wasserbau stammen, werden dort verwendet, wo eine raue Verbauung gewünscht ist. Diese sind jedoch weithin sichtbar und sind aus der Perspektive des Landschafts- und Ortsbildschutzes abzulehnen. Auch die Verwendung von Löffelsteinen führt aufgrund der Kleinteiligkeit der Elemente und der Inhomogenität (zwischen Beton und Erde) zu unbefriedigenden Ergebnissen. Der Ausschluss von Löffelsteinmauern erfolgt aus gestalterischen Gründen. In der näheren Umgebung sind keine derartigen Ausführungen vorhanden, sodass mit der Festlegung eine einheitliche und ortsbildverträgliche Gestaltung unterstützt wird.

Oberflächenwässer

Die Entwässerung hat innerhalb der Bauplatzgrenzen zu erfolgen. Für die Oberflächenentwässerung sollen innovative Lösungen angedacht werden, die in einem Freiraumsystem integrierbar sind.

Außenanlagenplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen, um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs 2 Zif. 8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen.

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen:

- Abgrenzung des Baufeldes
- Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Flächen (z.B. Tiefgarangrenzen, Wegeführung, Zufahrten, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge und Räder, Müllplatz)
- Darstellung der Feuerwehrezufahrt bzw. FF-Abstellfläche
- Höhe der Tiefgaragenüberdeckung
- Art und Umfang der Dachbegrünung
- Art und Umfang der Vertikalbegrünung
- Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen, Kinderspielplatz inkl. der Größenangabe
- Darstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Darstellung von Entwässerungsmulden- und gräben, Retentionsbecken
- Alle gem. Grazer Baumschutzverordnung zu erhaltenen Bäume inkl. Darstellung der erforderlichen Schutzmaßnahmen bei Baumaßnahmen (ÖNORM B1121 und L1122)
- Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen in realistischer Größendarstellung inkl. Angabe der Art und Pflanzqualität

Siehe dazu, Infoblatt „Außenanlagenplan in Graz“:

www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan

Für den Außenanlagenplan gelten die Mindestvorgaben der freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz. Freiraum- und Landschaftsplaner:innen sind beizuziehen.

Zu § 9 Bestehende Gebäude und bauliche Anlagen

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und baulichen Anlagen außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan, nicht jedoch Zubauten. Davon ausgenommen ist das Grundstück 1125/4 KG Lend, hier ist ein Zubau außerhalb der Baugrenzlinien im Ausmaß von maximal 100 m² zu den Bestandsgebäuden (Flächenbilanz zum Zeitpunkt der Beschlussfassung) zulässig. Der Zubau hat einen Mindestabstand von 7,00 m zur nördlichen Nachbargrundgrenze einzuhalten und ist unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Baumbestände zu errichten.

Die Möglichkeit, auf dem Grundstück 1125/4 KG Lend außerhalb der Baugrenzlinien im Ausmaß von maximal 100 m² zuzubauen, dient der Berücksichtigung der Bestandssituation. Da das Hauptgebäude der bestehenden Tankstelle überwiegend außerhalb der festgelegten Baugrenzlinien liegt und dadurch innerhalb der neu festgelegten bebaubaren Fläche nur eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten bestehen, wird ein Zubau außerhalb der Baugrenzlinien ermöglicht für eine maßvolle betriebliche Weiterentwicklung unter klar definierten Rahmenbedingungen (Flächenbegrenzung, Mindestabstand, Erhalt des Baumbestandes). Im Unterschied dazu weist beispielsweise das Grundstück 1125/3 KG Lend ausreichend Erweiterungspotenzial innerhalb der Baugrenzlinien Richtung Norden und Westen auf, eine Zubaumöglichkeit außerhalb der Baugrenzlinien kann somit nicht begründet werden.

Zu § 10 Sonstiges (Einfriedungen, Werbeanlagen, Lärmschutzwände, Müllsammelstellen)

Einfriedungen zur Straße sollen eine eindeutige, nicht übertretbare aber sightdurchlässige Grenze darstellen. Eine Höhe im Bereich von 1,0 bis maximal 1,3 m hat sich bewährt. Bei diesen Höhen wird den Bewohner:innen ausreichend Schutz geboten und Passant:innen erleben den Straßenraum als nicht

eingengt. Das Straßen- und Ortsbild wird nicht durch hohe vertikale Elemente kanalisiert und monotonisiert. Blickbeziehungen zwischen Gebäude und Straße müssen ermöglicht werden. Dieser Kontakt stellt Sicherheit im Straßenraum her und erhöht die Attraktivität der Straße für langsamere Fortbewegungsarten.

Vor Einfriedungen, in Richtung siedlungsöffentlich nutzbarer Flächen, ist eine durchgehende Laubhecke oder raumwirksame Bepflanzung vorzusehen.

Für einen Populationsaustausch und für einen ausreichend großen Lebensraum ist auf die Wanderbewegungen der Tiere Rücksicht zu nehmen. Die Tierpassage soll dementsprechend auf jedem Grundstück berücksichtigt werden. Hierfür ist zwischen Einfriedung und Boden ein Abstand von mind. 10 cm freizuhalten. Auch Zaunsockel oder der Übergang vom Sockel zur Zaununterkante müssen für Kleintiere zumindest abschnittsweise durchlässig sein. Ab einer Sockelhöhe von 15 cm sind ca. alle 10 m Querungshilfen für Tiere – Durchlässe von 0,8 m – vorzusehen.

Die Bestimmungen im § 10 zu Werbeeinrichtungen (Lage, Größe und Höhe) dienen einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild und orientieren sich am menschlichen Maßstab. Werbeeinrichtungen sind dabei in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben ohne Grundplatten) an der Fassade zulässig und auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, bis zur Parabethöhe 1. OG bzw. max. bis zur Oberkante von 5,00 m, zulässig. Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen und dergleichen über 0,50 m² Fläche sind unzulässig.

Pro Bauplatz ist ausschließlich ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 2,50 m und einer Breite von maximal 0,7 m, im Nahbereich der Gebäude, zulässig.

Die Festlegungen reagieren auf die Bestandssituation. Werbeanlagen sind innerhalb und in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebietes eher untergeordnet vorhanden.

Weiters wird im § 28 (6) des 4.0 Stadtentwicklungskonzepts unter „Sachbereichsbezogene Ziele und Maßnahmen“ der Ausbau und die Sicherung einer hohen Gestalt- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums durch die „*Reduktion bzw. verbesserte Integration von Werbeanlagen in das Stadtbild*“ gefordert. Zudem wird im § 28 (7) der Erhalt des Engagements der Stadt Graz für eine hochwertige Baukultur verlangt, die eine „*Beurteilung der Einfügung von baulichen Maßnahmen anhand der Gestaltqualität sowohl nach städtebaulichen als auch architektonischen Maßnahmen*“ als erstrebenswert erachtet.

Gemäß § 10 Abs 7 sind Lärmschutzwände unzulässig. Der Bebauungsplan reagiert demnach nicht mit Lärmschutzwänden auf die Lärmimmissionen an der Alten Poststraße, sondern mit der Stellung der künftigen straßenseitigen Gebäude. Die Ausbildung geschlossener bzw. straßenorientierter Baukörper dient der Sicherstellung des erforderlichen Lärmschutzes und ermöglicht zugleich die Ausbildung lärmgeschützter, qualitativvoller und großzügiger Frei- und Grünraumflächen im rückwärtigen Bereich, die als Aufenthalts-, Begegnungs- und Kommunikationsräume genutzt werden können. Eine Lärmschutzwand konterkariert daher sowohl die Charakteristik des Bereichstyps als auch das gebietstypische und angestrebte Straßen- und Ortsbild.

Um einer „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenzuwirken, sind die Müllsammelstellen in das Hauptgebäude zu integrieren.

6. ALLGEMEINES

(siehe dazu § 1 der VO)

- Der 04.46.0 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:

(Dipl. Ing. Michael Mayer)
(elektronisch unterschrieben)