

## **05.27.0 Bebauungsplan**

„Auf der Tändelwiese – Herrgottwiesgasse –  
Mauergasse - Reiherstadlgasse“  
V. Bez., KG Gries

Graz, 03.06.2016

## **Beschluss**

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 18.11.2015 wird seitens des städtischen Eigenbetriebes Wohnen Graz, Baumanagement um die Erstellung eines Bebauungsplanes für die Liegenschaften 1815 und 1816; KG Gries ersucht.

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von rd. 23.500 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,8 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage (GR-Beschluss vom 23.04.2015) ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

### **2. Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 24.02.2016 über die beabsichtigte Auflage des 05.27.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 09.03.2016.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan-Entwurf über 9 Wochen, in der Zeit vom 10.03.2016 bis zum 12.05.2016 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 11.04.2016 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 8 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein. Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.27.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

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

### § 3 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Der Bebauungsgrad entspricht dem Ausmaß der plangraphischen Festlegungen dieses Bebauungsplanes (bebaubare Flächen gem. Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, baugesetzmäßigen Abständen etc.). Für das Grundstück Nr. 1807; KG Gries gilt ein maximaler Bebauungsgrad von 0,30

### § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Für großkronige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen.  
Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 m. Bei straßenbegleitenden Baumreihen kann dieser Abstand auf 4,50 m reduziert werden.
- (2) Für mittelkronige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen.  
Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m. Bei straßenbegleitenden Baumreihen kann dieser Abstand auf 4,50 m reduziert werden.

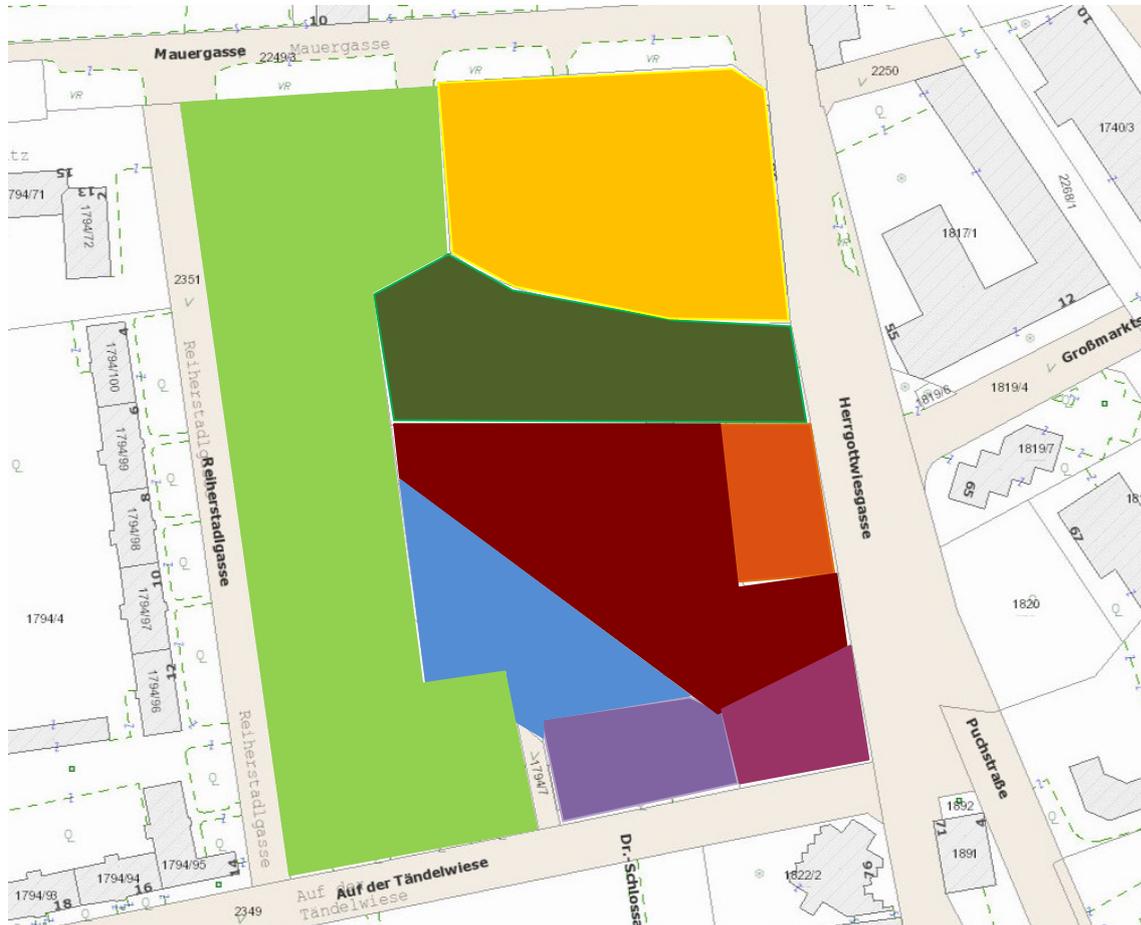
#### PLANWERK:

- Änderung der Gebäudekonfiguration und der Gebäudetiefe sowie Reduktion des straßenseitigen Gebäudeabstandes auf den Grundstücken Nr. 1807, 1809/3, 1810/1 und 1810/3.
- Anpassung der straßenseitigen Baumpflanzungen an den Baumbestand.

Aufgrund dieser Änderungen wurde eine Anhörung durchgeführt. Es wurde eine weitere Stellungnahme hierzu eingebracht.

### 3. Planungsgebiet

Das Bebauungsplangebiet steht im grundbücherlichen Eigentum von verschiedenen privaten und juristischen Personen. Die derzeitigen Eigentumsgrenzen sind der nachstehenden Skizze zu entnehmen, wobei mehrere Grundstücke eines Eigentümers als Bauplatz gesehen werden.



- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept:  
„Wohngebiet mittlerer Dichte“

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

(1) Vorrangige Wohnnutzung.

(2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.

(3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.

(4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.

(5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.

(6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.

(7) Beschränkung der Bodenversiegelung.

(8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

(9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)



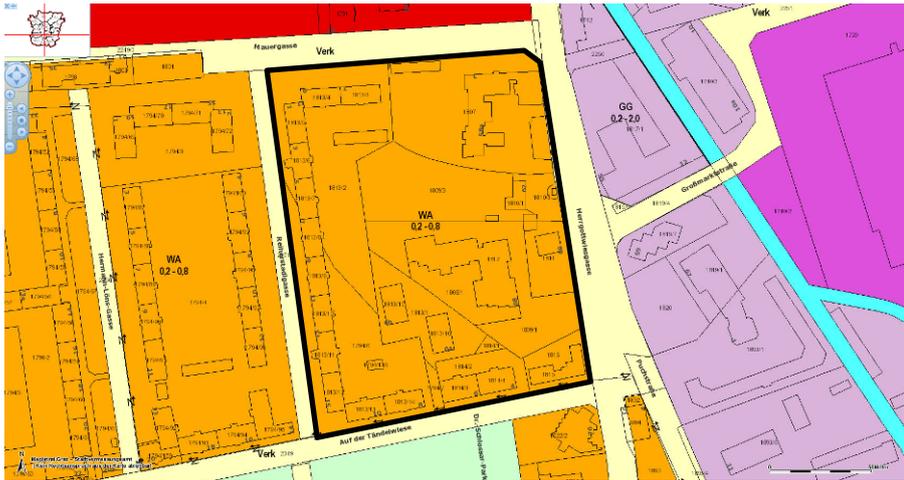
Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
  - Siedlungs- und Industrielandschaften gem. REPRO
  - Kernstadt Graz gem. REPRO
  - Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO §5 (3)
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
  - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
  - Grundwasserschongebiet Nr. 2
- Verkehr (Deckplan 3):
  - Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“
  - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende.
- Verkehrslärm (Deckplan 4):
  - Reiherstadlgasse & Mauergasse: 50 bis 55 dB (L A,eq, Nacht)
  - Auf der Tändelwiese: 65 bis 70 dB (L A,eq, Nacht)
  - Hergottwiesgasse: 70 bis 75 dB (L A,eq, Nacht)
- 3.0 Flächenwidmungsplan 2002
  - „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,8.

Im Bereich der Liegenschaft Hergottwiesgasse Nr. 62 (Grundstück 1810/3; KG Gries) ist ein „Kulturdenkmal“ ersichtlich gemacht.

*Hinweis: Im Auflage-Entwurf zum 4.0 Flächenwidmungsplan wurde die Nutzungskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 - 0,8 beibehalten.*



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Baulandzonierung (Deckplan 1):  
Gemäß Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan besteht eine Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (graue Schraffur im linken Planausschnitt). Im Entwurf des Deckplans 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist eine Bebauungsplanpflicht für den Gebietsbereich enthalten.



- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. § 30 (7) StROG 2010 iVm § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan:  
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Das Planungsgebiet liegt innerhalb dieser Beschränkungszone.
- Räumliches Leitbild (Karte 4):  
Gemäß „Räumlichem Leitbild“ ist der Bereich als „Mehrgeschossige dichte (straßen-) raumbildende Wohnbebauung“ ausgewiesen.
- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:  
aktuelles Versorgungsgebiet bzw. kurz- und mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme.

- Stadtklimaanalyse

Gemäß „Klimatopkarte“ liegt der Gebietsbereich in einer „Blockbebauungszone mit mäßiger Überwärmung“. Entsprechend der „Karte der planerischen Hinweise“ werden für diesen Gebietsbereich (Überwiegende Blockbebauung mit mäßiger Durchlüftung) eine mittlere Bebauung, Flächenentsiegelung sowie eine Gebäudeausrichtung Nord-Süd empfohlen.

- Situierung und Umgebung



Schrägaufnahme (2007): Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria; Blick in nördliche Richtung.

Das Planungsgebiet liegt an der westlichen Straßenseite der Herrgottwiesgasse und wird im Süden vom Straßenzug „Auf der Tändelwiese“ begrenzt. Im Norden liegt die Mauergasse (bzw. das Areal des Strafhauses Karlau). Die westliche Planungsgrenze bildet die Reiherstadlgasse.

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes besteht eine C-förmige, dreigeschossige Siedlung mit ausgebauten Satteldächern. Der Innenhofbereich dieser Bebauung wird in Form von Kleingartenparzellen genutzt. Im nördlichen Hofbereich ist eine Zufahrt zu ca. 10 PKW-Stellplätzen in einem eingeschossigen Garagengebäude gegeben. Die Bebauungsdichte dieser Siedlungsstruktur liegt bei ca. 0,9.

Im östlichen Anschluss wird diese Bebauungsstruktur „Auf der Tändelwiese“ in Form eines viergeschossigen Gebäudes mit Satteldach weitergeführt. Die Bebauungsdichte für dieses Bestandsgebäude liegt bei einem Wert von 1,6. PKW-Abstellflächen sind auf dieser Liegenschaft nicht vorhanden.

Zwischen den Gebäuden „Auf der Tändelwiese“ Nr. 6 und Nr. 8 führt eine Zufahrt in den inneren Bereich, in dem zwei je fünfgeschossige Wohnhäuser mit flach geneigten Satteldächern errichtet wurden. Entlang der Zufahrt sind offene PKW-Stellplätze gegeben. Die Bebauungsdichte für die bestehenden Wohnhäuser liegt bei rd. 1,25.

Auf dem Eckgrundstück „Auf der Tändelwiese“ – Herrgottwiesgasse sind im obenstehenden Luftbild eingeschossige Gewerbebauten erkennbar; diese wurden jedoch bereits abgebrochen.

Auf der Liegenschaft Herrgottwiesgasse Nr. 68, die den zentralen Bereich des Gevierts umfasst, befindet sich ein bis zu sechsgeschossiges, L-förmiges Wohngebäude. Das Gebäude ist durch südlich vorgelagerte, abgetreppte Terrassen und Balkone gegliedert. Der südliche bzw. straßennahe Bereich der Liegenschaft ist als asphaltierte PKW-Abstellfläche ausgebildet. Entlang der östlichen und nördlichen Gebäudefassade sind die PKW-Abstellflächen jedoch bis weit in den Hofbereich weitergeführt. Die begrünten Freibereiche reduzieren sich dadurch auf (Großteils wohnungszugeordnete) Gartenflächen südlich und westlich des Wohngebäudes. Die Bebauungsdichte dieser Gebäudestruktur liegt bei ca. 1,2.

Die straßenseitig angrenzende Liegenschaft (Herrgottwiesgasse Nr. 66) ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus bebaut. Im südlichen Grundstücksteil ist ein begrünter Garten erkennbar, im nördlichen Bereich befindet sich die Zufahrt zu einer eingeschossigen Garage (die an die Garage der nördlich anschließenden Liegenschaft gekuppelt ist).

Die Liegenschaft Herrgottwiesgasse Nr. 62 zeigt sich als ausgedehnte Grünfläche, die weit bis in den zentralen Bereich des Gevierts reicht. Im straßennahen Bereich des Grundstückes ist ein eingeschossiges Gebäude mit einer Vorfahrt errichtet. An der straßenseitigen Grundgrenze befindet sich ein Bildstock mit plastischer Darstellung der Marienkrönung, der im 3.0 Flächenwidmungsplan als „Kulturdenkmal“ ersichtlich gemacht ist und seitens des Bundesdenkmalamtes als schützenswert eingestuft wurde.

Den nordöstlichen Abschluss des Planungsgebietes bildet die Liegenschaft Nr. 1807; KG Gries, die derzeit mit einem ein- bis dreigeschossigen Gebäudekomplex bebaut ist. Das straßenseitige, dreigeschossige Gebäude mit Krüppelwalmdach bildet mit einem eingeschossigen, L-förmigen Gebäudeteil sowie einem eingeschossigen, straßenbegleitenden Nebengebäude einen kleinräumigen, gepflasterten Hof. Die westlichen Bereiche der Liegenschaft sind als Grünflächen gestaltet bzw. mit einem Carport entlang der Mauergasse bebaut.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand  
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung vom 02.02.2016 annähernd eben. Eine Bestockung des Planungsgebietes ist vor allem im nördlichen Hofbereich bzw. entlang der Mauergasse und der Reiherstadlgasse gegeben.

Das Planungsgebiet ist (wie oben beschrieben) überwiegend bebaut.

- Infrastruktur  
Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 650-1000 m.

Nächstgelegene Schulen:

VS Graz – Triester/ Reiherstadlgasse 48/ ca. 550 m Entfernung

NMS Graz – St. Andrä/ Grenadiergasse 1/ ca. 550 m Entfernung

Nächstgelegener Kindergarten:

Städt. Kindergarten / Triester Straße 50a/ ca. 450 m Entfernung

- Erschließung/Verkehr  
Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Herrgottwiesgasse.

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

Ausweisung gemäß Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

- Buslinien 50, 67 und 39, Haltestelle „Auf der Tändelwiese“ in der Triester Straße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Straßenbahnlinie 5, Haltestelle „Puchstraße“ in der Herrgottwiesgasse, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in den angrenzenden Straßen.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet bzw. kurz- und mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme.

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

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes werden die bestehenden Gebäudestrukturen im Bereich der Reierstadlgasse und „Auf der Tändelwiese“ in ihrer Grundfläche und ihrer Höhenausbildung beschrieben und geringe Erweiterungspotentiale (z.B. hofseitige Zubauten und Balkone) ermöglicht.

Im Bereich der Kreuzung Herrgottwiesgasse – „Auf der Tändelwiese“ wird diese Bebauungsstruktur durch eine mögliche viergeschossige Bebauung auf den Grundstücken Nr. 1815 und 1816 logisch weitergeführt und städtebaulich ergänzt. Durch das ermöglichte Gebäudevolumen werden die bestehenden Gebäudefluchten entlang des Straßenzuges „Auf der Tändelwiese“ weitergeführt, der Kreuzungsbereich wird vor allem gegenüber der Herrgottwiesgasse durch die Gebäudeposition städtebaulich neu gefasst. Durch das Weiterführen der städtebaulich maßgeblichen Parameter entsteht für dieses Eckgrundstück ein logisches Bauvolumen (und damit eine Bebauungsdichte von ca. 1,4).

Auf der Liegenschaft Nr. 1811 (Herrgottwiesgasse 66) befindet sich ein zweigeschossiges Wohngebäude dessen Grundfläche gemäß Festlegungen des Bebauungsplanes Richtung Süden erweitert werden kann. Gemäß der städtebaulichen Zielsetzungen für die Bebauung an der Herrgottwiesgasse wird eine Höhenentwicklung von vier Geschossen ermöglicht. Dadurch ergibt sich eine Bebauungsdichte von rd. 1,3.

Auf der nördlich anschließenden Liegenschaft Herrgottwiesgasse 62 (Gste. Nr. 1809/3, 1810/1, 1810/3) befindet sich derzeit ein eingeschossiges Wohnhaus mit einem intensiv begrünten Vorgarten

und einem Bildstock an der straßenseitigen Grundgrenze. Weiter nördlich folgt ein bis zu dreigeschossiger Gebäudekomplex auf dem Grundstück Nr. 1807 (Herrgottwiesgasse 58). Der Gebäudebestand reicht teilweise in die Verkehrsfläche laut Flächenwidmungsplan. In Verbindung mit der bestehenden Bebauung an der gegenüber liegenden Straßenseite entsteht im Kreuzungsbereich mit der Mauergasse eine Engstelle. Diese Liegenschaften bieten im gegenständlichen Planungsbereich (durch die geringe Bebauungsdichte der bestehenden Bebauung) das größte städtebauliche Entwicklungspotential.

Im Bereich dieser Liegenschaften wird gemäß Bebauungsplan eine gekuppelte, Bebauung mit maximal vier Geschossen ermöglicht. Im Bereich Mauergasse wird die mögliche Geschossanzahl auf drei Geschosse reduziert und an die westlich anschließende Bebauung angeglichen. Durch die Festlegung einer Baufluchtlinie und einer straßenbegleitenden Baumreihe an der Herrgottwiesgasse wird ein begrüntes Vorfeld sichergestellt und damit der Straßenraum aufgewertet. Zudem ermöglicht die abgerückte Bebauung den Erhalt des schützwürdigen Bildstocks auf Grundstück Nr. 1810/3.

Im rückwärtigen Bereich der Liegenschaft 1809/3 ist ein weiteres, dreigeschossiges Bauvolumen mit einer Grundfläche von 12,0 m x 30,0 m vorgesehen. Durch die großen Gebäudeabstände zur straßenseitigen Bebauung wird ein großzügiger, lärmgeschützter Freibereich definiert. Die langfristige Errichtung einer zusammenhängenden, kompakten Grünfläche wird durch die plangraphische Festlegung der Bauflucht- und Baugrenzlinien sowie durch die Festlegung eines max. Bebauungsgrades für das Grundstück Nr. 1807 erreicht. Auf diesen Liegenschaften wird eine Bebauungsdichte von rd. 1,2 erzielt.

Die Höhenentwicklung der Bebauungsstrukturen im Bebauungsplan orientiert sich vor allem an der hochrangigen Verkehrsachse Herrgottwiesgasse. Daraus ergibt sich eine Höhenstaffelung von vier Geschossen im östlichen Bereich des Planungsbereiches auf drei Geschosse im Bereich der Reiherstadlgasse und der Mauergasse.

Die bestehende Bebauung im zentralen Bereich des Gevierts (Grundstücke Nr. 1808/1, 1813/15, 1813/16) entspricht vor allem in Bezug auf die Höhenentwicklung (bis zu sechs Geschosse) und die Freiflächengestaltung (Hohe Anzahl von offenen PKW-Stellplätzen) nicht den städtebaulichen Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

Aufgrund des Baualters und des Erhaltungszustandes der bestehenden Wohngebäude „Auf der Tändelwiese 6a und 6b“ sowie „Herrgottwiesgasse 68“ ist jedoch aus städtebaulicher Sicht davon auszugehen, dass diese Bebauung langfristig erhalten werden kann. Für diese Grundstücke werden daher keine Festlegungen im Rahmen dieses Bebauungsplanes getroffen.

Gemäß § 10 der Verordnung sind *„bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen Umbauten zulässig. Für Zubauten ist ein positives raumplanerisches Gutachten zulässig.“* Darzustellen ist hierbei, ob geplante Zubauten dem städtebaulichen und gestalterischen Grundlagen des Bebauungsplanes entsprechen und ob eine Einfügung in das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erzielt werden kann.

Im Gebietsbereich sind Wohngebäude mit innen liegender Erschließung charakteristisch. Die Errichtung von Gebäuden mit straßenseitiger, offener Laubengängerschließung ist daher im Hinblick auf das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht zulässig.

Entlang der Reiherstadlgasse und der Mauergasse wurden Vorgartenbereiche mit einem Abstand von 5,50 m – 10,0 m festgelegt; entlang dieser Straßenzüge wird das Vortreten von Balkonen vor die

Baugrenzlinie ermöglicht. Dagegen wurden die straßenseitigen Gebäudeabstände an der Herrgottwiesgasse und „Auf der Tändelwiese“ auf ein Mindestmaß von 2,50 m – 3,50 m reduziert; ein Übertreten der Baugrenzlinien durch Balkone wird daher in diesen Bereichen ausgeschlossen. Auf die höhere Lärmbelastung entlang dieser Straßenzüge ist in einer entsprechenden Projektplanung (z.B. durch Loggien) Rücksicht zu nehmen.

Die maximale Bebauungsdichte ist gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 mit 0,8 ausgewiesen. Wie die städtebauliche Analyse des Gebietsbereiches zeigt, ergeben sich aufgrund der unterschiedlichen Bebauungsstrukturen sowie der gegebenen Grundstückskonfiguration und der Bestandsgebäude (teilweise deutliche) Bebauungsdichteüberschreitungen bei einer ausgezeichneten Frei- und Grünraumausstattung. Im vorliegenden Bebauungsplan werden unter Rücksichtnahme auf die bestehenden Gebäudestrukturen städtebauliche Potentialflächen für eine Ergänzung des Bestandes definiert und damit den übergeordneten städtebaulichen Strategien (Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen) Rechnung getragen.

Wie die städtebauliche Bestandsituation deutlich zeigt, sind durch die Positionierung und die Maßstäbe der vorhandenen und geplanten Gebäudevolumen behutsame Ergänzungen der Bebauungsstruktur möglich. Die Einfügung der geplanten Gebäude in das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird durch die städtebaulichen Festlegungen des 05.27.0 Bebauungsplanes gewährleistet.

Zum Erhalt und zur Ergänzung der bestehenden, funktionstüchtigen Baustrukturen ermöglicht der Bebauungsplan daher eine Überschreitung der Bebauungsdichte (laut 3.0 Flächenwidmungsplan). Begründet wird dies unter Hinweis auf die Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 (in der Fassung LGBl. 58/2011) mit der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden.

Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

Das Planungsgebiet wird von den Gemeindestraßen „Auf der Tändelwiese“, Herrgottwiesgasse, Mauergasse und Reiherstadlgasse begrenzt.

Um eine Zufahrt zu den bestehenden Gebäuden „Auf der Tändelwiese“ Nr. 6a und 6b zu gewährleisten wurde die Verkehrsfläche laut Kataster in den Bebauungsplan übernommen.

Gemäß verkehrsplanerischer Vorgaben ist ein Ausbau der Herrgottwiesgasse geplant. Hierfür sind Verkehrsflächen bereits im Flächenwidmungsplan eingetragen bzw. sind Abtretungsflächen entlang der westlichen Straßenseite der Herrgottwiesgasse (im südlichen Bereich des Planungsgebietes) erforderlich.

- Herrgottwiesgasse 58/ 58a (Gst. Nr. 1807): im Flächenwidmungsplan sind Verkehrsflächen im Ausmaß von 66,50 m<sup>2</sup> ausgewiesen.
- Herrgottwiesgasse 66 (Gst. Nr. 1811): ca. 7 m<sup>2</sup> zur Straßenregulierung/ Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Gehsteig).
- Herrgottwiesgasse 68 (Gst. Nr. 1809/1): ca. 8 m<sup>2</sup> zur Straßenregulierung/ Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Gehsteig).

- Auf der Tändelwiese 2 (Gst. Nr. 1815 und 1816): ca. 30 m<sup>2</sup> zur Straßenregulierung/ Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Gehsteig).
- An der Reiherstadlgasse sind in den Kreuzungsbereichen Abtretungen im Ausmaß von je 4,5 m<sup>2</sup> eingetragen.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO):

Bei der Errichtung von Neubauten sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 55 - 65 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche) in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder im Freien unterzubringen; im Hinblick auf das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild ist eine max. Anzahl von 10 PKW-Abstellplätzen im Freien je Bauplatz zulässig. Die Lage von zusätzlichen Zufahrten oder offenen PKW-Abstellflächen ist im Zuge eines konkreten Projekts im nachfolgenden Verfahren (Baubewilligungsverfahren) zu konkretisieren und unter Bedachtnahme auf den Bestand abschließend zu beurteilen.

Bei Bauplätzen mit einer Größe unter 1000 m<sup>2</sup> kann im Hinblick auf die Grundstückskonfiguration und die Zweckmäßigkeit und Machbarkeit einer Garagierung auf den einzelnen Bauplätzen sowie aufgrund der Lage innerhalb der ÖV-Kategorie 1 von einer Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Abstellplätzen abgesehen werden.

**6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

(siehe dazu § 8 der VO)

Der Gebietsbereich ist intensiv begrünt; vor allem die straßenbegleitende Vorgartenzone entlang der Reiherstadlgasse sowie die Mauergasse sind mit teilweise hochgewachsenen Laubbäumen bepflanzt. Die bestehenden (hofseitigen) Gartenbereiche sind mit Baum- und Heckenpflanzungen gestaltet und begrünt. Durch die Lage der, im Planwerk dargestellten bebaubaren Flächen wird der Großteil der Bepflanzung erhalten, eventuelle Ersatzpflanzungen (entsprechend der Baumschutzverordnung) sind im Zuge der nachgeordneten Verfahren sicherzustellen.

Vor allem im nördlichen Abschnitt der Herrgottwiesgasse sind ausgedehnte Liegenschaften mit einem städtebaulichen Entwicklungspotential (geringe Bebauungsdichte der bestehenden Bebauung) gegeben. Um den Straßenraum in diesem Bereich (Kreuzungsbereich Mauergasse - Herrgottwiesgasse) zukünftig aufzuwerten ist die Errichtung einer straßenbegleitenden Baumreihe im Bebauungsplan vorgesehen.

Im Hinblick auf die Einwendungsbearbeitung wurde die plangraphische Darstellung dieser Baumreihe jedoch abgeändert. Aufgrund der bestehenden Bepflanzung auf Grundstück Nr. 1810/3 entfällt die Eintragung im Plan (hier ist die Verpflichtung zur Herstellung von Ersatzpflanzungen durch die Baumschutzverordnung geregelt). Das Hauptgebäude auf der Liegenschaft Herrgottwiesgasse Nr. 58 soll erhalten werden; dieser Erhaltungswille wird durch den Entfall der Baumstandorte dokumentiert. Die städtebauliche Intension einer Aufwertung des Straßenraumes durch eine Baumreihe bleibt jedoch aufrecht. Die Breite des geplanten Grünstreifens wurde aufgrund der Einwendungen auf das erforderliche Mindestmaß reduziert.

Um eine intensive Begrünung der Freiflächen zu gewährleisten sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 0,7 m Höhe) auszuführen. PKW-Abstellplätze im Freien sind (gem. 4.0 Stadtentwicklungskonzept) mit sickerfähigen Oberflächen und mit Baumpflanzungen zu gestalten.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

## 7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 05.27.0 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 EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2016-06-06T10:03:09+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.