

14.28.0 Bebauungsplan

„Königshoferstraße - Heinrich-Heine-Straße - Bauernfeldstraße –
Gaswerkstraße“

XIV. Bez., KG: 63109 Baierdorf

Graz, 12.12.2019

Dok:Bebauungsplanung/14.28.0

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Grundeigentümer der Liegenschaft Heinrich-Heine-Straße 46 Gst.Nr.: 328/10 und .279, KG 63109 Baierdorf haben um die Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke: .251; 238/13; .271; .272; 328/12; .279; 328/10; .290; 325/16; 327/9; 327/17; .1028; 327/26; .798; 327/29; .644; 327/31 alle KG 63109 Baierdorf. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 9.129 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,2 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes** idgF. liegt das Planungsareal im „Wohngebiet mit hoher Dichte“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegt eine Vorplanung des Architekturbüros Killinger Fink vor.

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

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 05. Juni 2019 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 14.28.0 Bebauungsplan „Königshoferstraße - Heinrich-Heine-Straße - Bauernfeldstraße – Gaswerkstraße“ Bebauungsplan - Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 19. Juni 2019.

Auflage

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 13 Wochen, in der Zeit vom 20. Juni 2019 bis zum 19. September 2019 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010)

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 03. Juli 2019 in der Greenbox, Eggenberger Allee 31, 8020 Graz durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 20. Juni 2019 bis 19. September 2019 langten 3 Einwendungen von BürgerInnen, 1 Einwendung der A14 –Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit der Steiermärkischen Landesregierung, 1 Stellungnahme von der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG, 1 Stellungnahme des A10/1 - Straßenamt der Stadt Graz in der Stadtplanung ein.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung wurde der **§10 BESTEHENDE GEBÄUDE** der Verordnung zum Bebauungsplan 14.28.0 „Königshoferstraße - Heinrich-Heine-Straße - Bauernfeldstraße - Gaswerkstraße“ um einen Absatz ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt:

VERORDNUNG

§10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (2) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Umbauten zulässig, nicht jedoch Zubauten.
- (3) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, ist im Erdgeschoss ein einmaliger Zubau mit max. 15 m² Bruttogeschossfläche zulässig.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der Erläuterungsbericht wurde betreffend des geänderten Inhalts ergänzt und berichtigt.

Anhörung zum 2. Entwurf

Auf Grund der vorgenommenen Änderungen im Planwerk und in der Verordnung wurden die betroffenen Eigentümer des Bebauungsplangebiets angehört.

Während der Anhörungsfrist von ca. zwei Wochen in einem Zeitraum von 04. Oktober 2019 bis 18. Oktober 2019 langten keine Einwendungen in der Stadtplanung ein.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Eggenberg. Das Gebiet ist im Norden von der Königshoferstraße, im Osten von der Heinrich-Heine-Straße, im Süden von der Bauernfeldstraße sowie im Westen der Gaswerkstraße umgeben.



Luftbild 1 (2018): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz © Stadtvermessung Graz.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

- **Stadtentwicklungskonzept**

Das Planungsgebiet liegt laut 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. im Funktionsbereich „Wohngebiet mit hoher Dichte“.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

§ 13 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte (Signatur „Wohnen“ - orange)

- (1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.
- (2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.
- (3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs. 26)
- (4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.
- (5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße.

- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Der Bauplatz liegt innerhalb des Grundwasserschongebiets Nr. 1.
Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr (Deckplan 3): Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“ Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende. Das Planungsgebiet liegt im 1000 m Einzugsbereich der Eisenbahn.

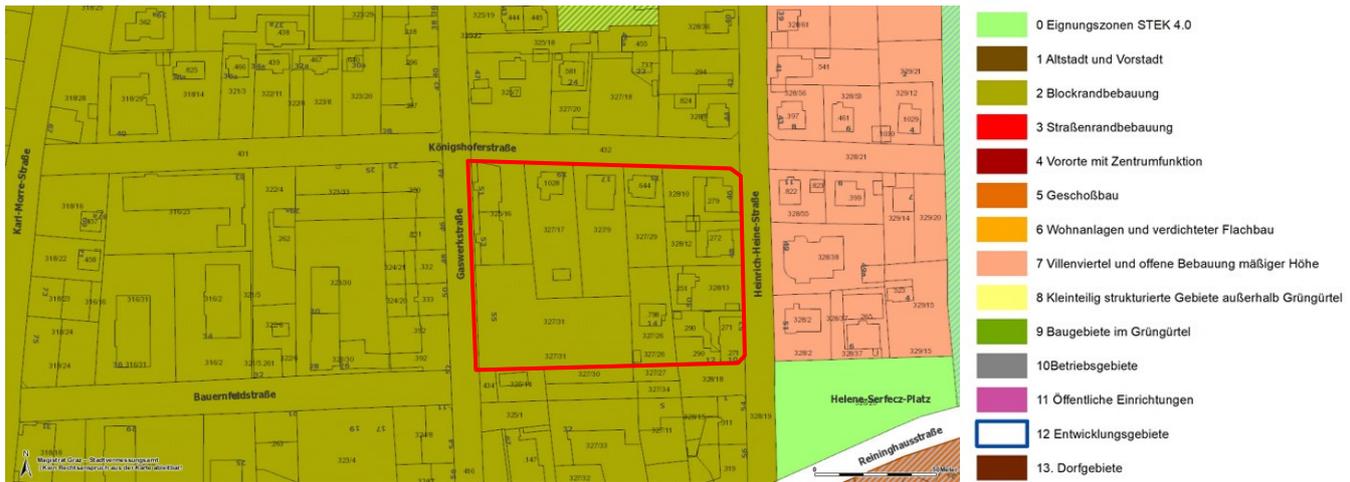


Auszug aus dem Deckplan 3 Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- **Räumliches Leitbild 1.0 (Beschluss):**
Bereichstyp: Blockrandbebauung
Teilraum 12 – Wetzelsdorf, Reininghaus

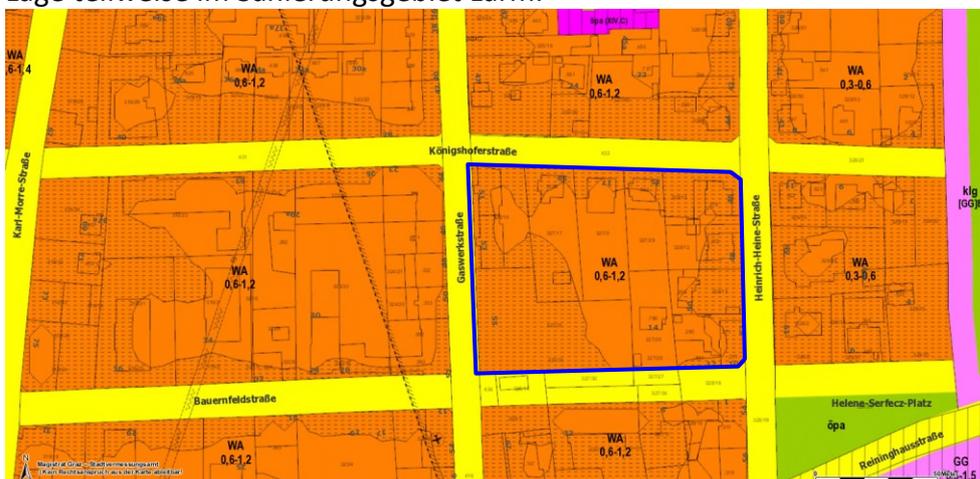
Charakteristik: Straßenbegleitende und straßenraumbildenden Bebauung mit begrünten Höfen und teilweise mit begrünten Vorgärten, meist durchgehende Bauflucht, häufig einheitliche Traufhöhe.



Auszug aus der Karte Bereichstypenplan zum Räumlichen Leitbild 1.0 (Entwurf – 2. Auflage)
Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

§6 Festlegungen Gesamtstadt (Blockrandbebauung):

- Geschoßanzahl: -
 - Bauweise: geschlossen
 - Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend
 - Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen
 - Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz: Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe
 - Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten
 - Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden.
- **Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:**
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) bzw. kurz- mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025)
 - **Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:**
Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2.
Lage teilweise im Sanierungsgebiet Lärm.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan

Die blaue Umrandung
markiert das
Bebauungsplangebiet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

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

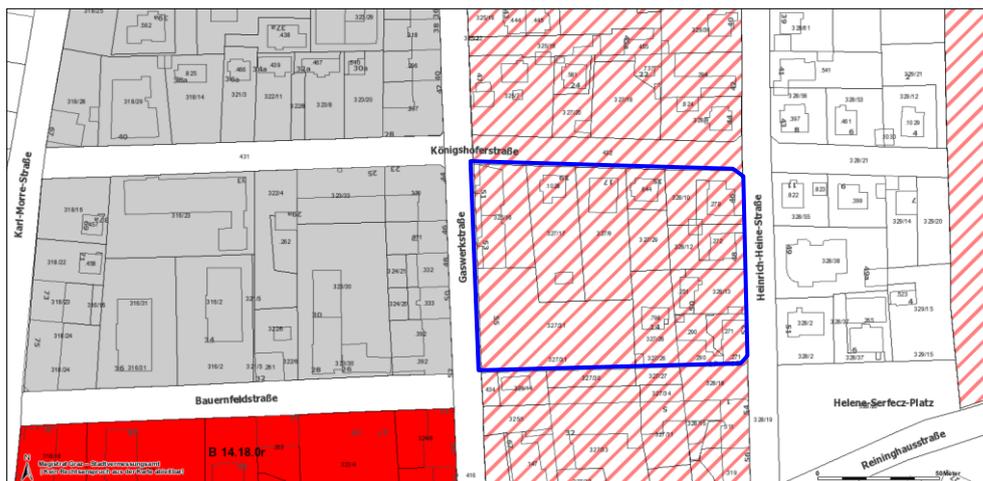
- (1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden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

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

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

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):
Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich.



Auszug aus dem Deckplan 1 Baulandzonierungsplan des 4.0 Flächenwidmungsplan

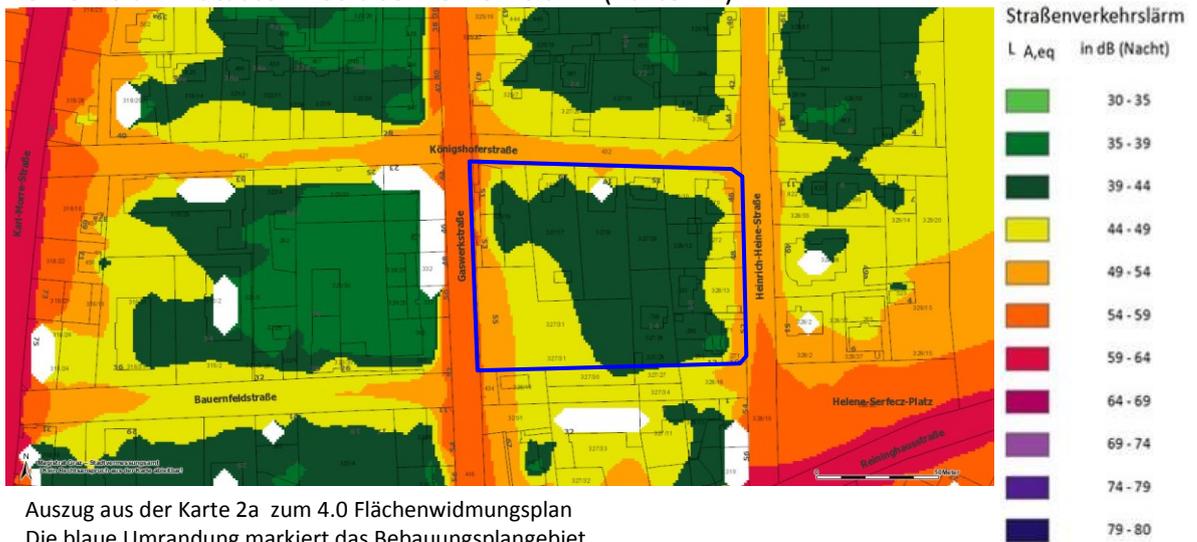
Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- 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: Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

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

- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):



- Stadtklimaanalyse:

Klimatopkarte: „Heterogene Blockbebauung im Nordwesten mit Rotoreffekt und Luftstagnation im Inneren der Zone (6)“

Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse: „Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad beachten, Gebäudeausrichtung (Nordwest-Ost)“

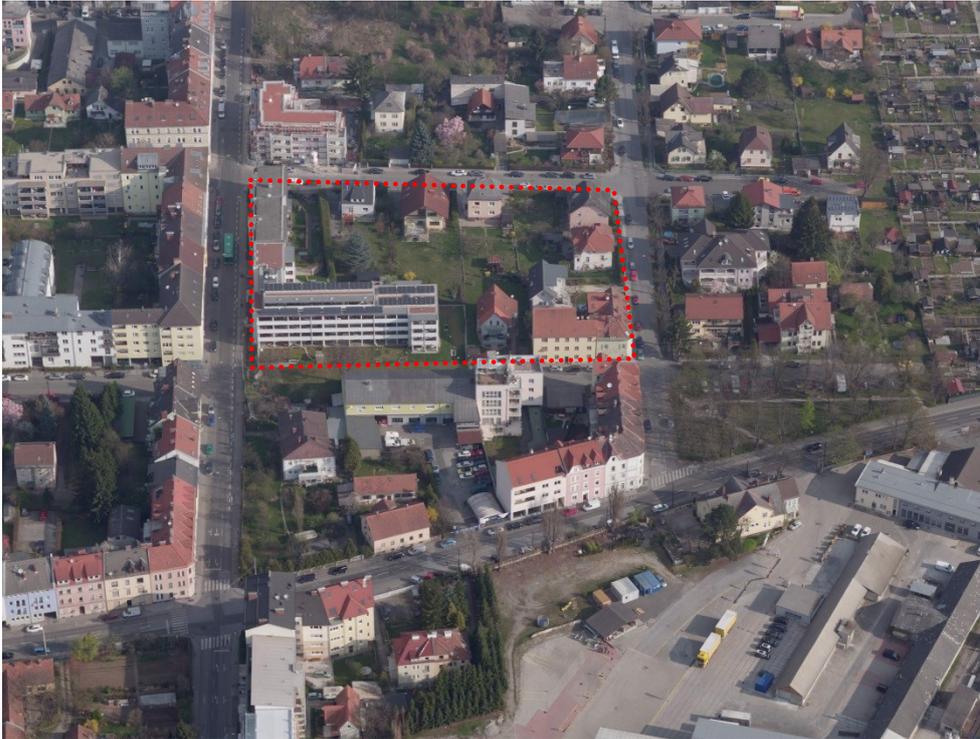
Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF: Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.

• **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Eggenberg. Das Gebiet ist im Norden von der Königshoferstraße, im Osten von der Heinrich-Heine-Straße, im Süden von der Bauernfeldstraße sowie im Westen der Gaswerkstraße umgeben.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches wird durch das annähernd orthogonal angeordnete Straßennetz mit Elementen aus der Gründerzeit geprägt. Die einzelnen Gevierte weisen straßenbegleitend angefangene Blockrandbebauungen, als auch offenen Bebauungen mit mehrgeschossigen Wohnbauten und kleinteilig strukturierte Wohnhäuser auf.



Schrägluftbild 1 (2015):
Auszug aus dem Geo-Daten-
Graz © Stadtvermessung Graz.
(300078_W-Right)

Blick in Richtung Norden.
Die rote Umrandung markiert
das Bebauungsplangebiet.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden: Nördlich der Königshoferstraße - straßenbegleitende Bebauung als auch Wohnhäuser in offener Bebauung.

Im Osten: Östlich der Heinrich-Heine-Straße - Wohnhäuser in offener Bebauung.

Im Süden: Südlich der Bauernfeldstraße – straßenbegleitender Bebauung mit Wohngebäuden und teilweise Gewerbenutzung. Die Bauernfeldstraße ist in diesem Bereich nicht ausgebaut.

Im Westen: Westlich der Gaswerkstraße - straßenbegleitende Bebauung.



Foto 1: Kreuzung Gaswerkstraße - Bauernfeldstraße:
Blick Richtung Osten.



Foto 2: Kreuzung Gaswerkstraße - Bauernfeldstraße:
Blick Richtung Norden.



Foto 3: Kreuzung Gaswerkstraße - Königshoferstraße:
Blick Richtung Süden.



Foto 4: Kreuzung Gaswerkstraße - Königshoferstraße:
Blick Richtung Osten.



Foto 5: Kreuzung Königshoferstraße – Heinrich-Heine-Straße:
Blick Richtung Süden.



Foto 6: Kreuzung Königshoferstraße – Heinrich-Heine-Straße:
Blick Richtung Westen.



Foto 7: Kreuzung Heinrich-Heine-Straße –
Bauernfeldstraße: Blick Richtung Süden.



Foto 8: Kreuzung Heinrich-Heine-Straße –
Bauernfeldstraße: Blick Richtung Westen.

- **Topographie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung nahezu eben.

- **Baumbestand**

In den Hofbereichen der Grundstücke sind vereinzelt Bäume vorhanden.

- **Gebäudebestände**

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände:

(Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbildauswertung der Stadtvermessung 2015, Höhenbezug straßenseitig).

Gaswerkstraße 55

An der Gaswerkstraße:

4-geschossiges Wohngebäude

Gebäudehöhe: 12,10 m

An der Bauernfeldstraße:

4-geschossiges Gebäude mit Penthouse

Gebäudehöhe: 12,10 m

Gesamthöhe: 14,70 m

Gaswerkstraße 53

3-geschoßiges Wohngebäude mit Penthouse

Gebäudehöhe: 10,00 m

Gesamthöhe: 12,00 m

Gaswerkstraße 51

3-geschoßiges Wohngebäude mit Penthouse

Gebäudehöhe: 10,00 m

Gesamthöhe: 12,00 m

Königshoferstraße 19

1-geschoßiges Einfamilienhaus mit Satteldach

Gebäudehöhe: 4,30 m

Gesamthöhe: 9,60 m

Königshoferstraße 17

1-geschoßiges Einfamilienhaus mit Satteldach

Gebäudehöhe: 4,30 m

Gesamthöhe: 9,70 m

Königshoferstraße 15

2-geschoßiges Einfamilienhaus mit Walmdach

Gebäudehöhe: 7,60 m

Gesamthöhe: 11,80 m

Heinrich-Heine-Straße 46

2-geschoßiges Wohnhaus mit verschnittenen Walmdächern

Gebäudehöhe: 5,80 m

Gesamthöhe: 11,40 m

Heinrich-Heine-Straße 48

2-geschoßiges Wohnhaus mit verschnittenen Walmdächern

Gebäudehöhe: 6,40 m

Gesamthöhe: 11,00 m

Heinrich-Heine-Straße 50

1 bis 2-geschoßiges Einfamilienhaus mit Satteldach und Schlepplgaube

Gebäudehöhe: 1G 5,20 m; 2G 7,50 m

Gesamthöhe: 8,80 m

Heinrich-Heine-Straße 52 / Bauernfeldstraße 10

2-geschoßiges Wohngebäude mit straßen- und hofseitigen Gauben

Gebäudehöhe: 8,50 m

Gesamthöhe: 13,10 m

Bauernfeldstraße 12

3-geschoßiges Wohngebäude

Gebäudehöhe: 10,00 m

Gesamthöhe: 15,40 m

Bauernfeldstraße 14

1-geschoßiges Einfamilienhaus mit Satteldach

Gebäudehöhe: 3,30 m

Gesamthöhe: 9,10 m

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

Das Planungsareal ist durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens in den angrenzenden Straßen beeinträchtigt - siehe bestehende Planungsgrundlagen (STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung- Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster).

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 300 m.

- Nächstgelegene Schulen: Volksschule und Neue Mittelschule Graz-Karl Morre, Karl-Morre-Straße 58, Entfernung ca. 300m
- Nächstgelegener Kindergarten: Städtischer Kindergarten, Gaswerkstraße 13, Entfernung ca. 330 m sowie Kindergarten GiP Eckertstraße, Eckertstraße 30, Entfernung ca. 450 m.

- **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Königshoferstraße, im Osten von der Heinrich-Heine-Straße, im Süden von der nur teilweise ausgebauten Bauernfeldstraße sowie im Westen der Gaswerkstraße begrenzt.

Öffentlicher Verkehr

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

- Straßenbahnlinie 7, Haltestelle „Karl-Morre-Straße“ in der Karl-Morre-Straße Ecke Eckertstraße, ca.10 Minuten Takt, inkl. Abendverkehr.
- Buslinie 33, Haltestelle „Eckertstraße“ in der Hauseggerstraße Ecke Gaswerkstraße, ca.10 Minuten Takt, inkl. Abendverkehr.
- Das Planungsgebiet liegt im 1000 m Einzugsbereich der Eisenbahn (Hauptbahnhof Graz).

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßen (Gaswerkstraße, Königshoferstraße, Heinrich-Heine-Straße. Die Bauernfeldstraße ist im Bereich des Bebauungsplangebiets nicht vollständig ausgebaut und nicht durchgängig.

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind entlang der Bebauung vorhanden. Über die Gaswerkstraße und die weiterführende Reininghausstraße bestehen sehr gute Anbindungen an das städtische Radwegenetz.

- **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 gem. 4.0

Flächenwidmungsplan – Karte 1 (Abwasserplan) in sämtlichen Straßenzügen des Bebauungsplangebietes. Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden, sondern sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Im Zuge etwaiger Bauverfahren ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Zu §2 Bauungsweise

Die städtebauliche Intention besteht darin, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren und die bestehenden Hofbereiche bestmöglich zu entkernen und langfristig als Grünoasen zu revitalisieren. Daher erfordert Bebauungsplan die Festlegung der geschlossenen, der gekuppelten und der offenen Bebauung an der Grundgrenze.



3D Darstellung Nr. 1.
© Stadtplanungsamt Graz.

Ist-Situation des
Bebauungsplangebiets.

Blick Richtung Nordosten.



3D Darstellung Nr. 2.
© Stadtplanungsamt Graz.

Mögliche Bebauung im
Planungsgebiet.
(WA 0,6 -1,2).

Blick Richtung Nordosten.

Zu §3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Bei Grundstücken die hofseitig eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzlinien aufweisen, die sich gegen die Intention der Hoffreihaltung richtet, wird ein Bebauungsgrad festgelegt.

Nach § 4 Z. 17. der Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes 1995 idF LGBl. Nr. 63/2018 definiert der Begriff „Bebauungsgrad“ das Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche. Diese Begriffsbestimmung ist seit der am 1. September 1995 in Kraft getretenen Stammfassung des Baugesetzes unverändert.

Im Gegensatz zur Bestimmung des § 43 (1) BauG, der hinsichtlich der Regeln der Technik eine dynamische Verweisung enthält, ist der Begriff des Bebauungsgrades so auszulegen, wie sie der Gesetzgeber zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes am 1.9.1995 verstehen wollte, also statisch, allenfalls unter Zuhilfenahme der zum damaligen Zeitpunkt als Stand der Technik in Verwendung stehenden ÖNORM B 1800, Stand 01.02 1992.

Untergeordnete Bauteile sowie Tiefgaragenrampen, deren Einhausungen oder –zugänge bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche unberücksichtigt.

Um eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung der straßenbegleitenden Bebauung zu gewährleisten, wird die Nachverdichtung durch den im Plan durch Bauflucht- und Baugrenzlinie, begrenzten Bebauungsrahmen, ermöglicht.

Aufgrund der Konzeption dieser Baumassen entlang der Straßen und der teilweise verhältnismäßig kleinen Grundstücksflächen sind teilweise Bebauungsdichteüberschreitungen zu erwarten. Diese Überschreitungen können mit dem sparsamen Umgang mit der vorhandenen Baulandressource, der guten öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung begründet werden.

Bestehende Hofeinbauten sind zu entfernen und dürfen auf keinen Fall für eine Überschreitung der Bebauungsdichte oder des Bebauungsgrades herangezogen werden – siehe dazu auch die Bebauungsgradfestlegung oben.

Zu §4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt. Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Unterschreitungen der Gebäudeabstände sind, wenn überhaupt möglich, durch die Festlegung der Baufluchtlinien und Gebäude- bzw. Gesamthöhen festgelegt. Der Bestand wird durch Bauflucht- und Baugrenzlinien beschrieben.

Zu §5 Gebäudehöhen, Dächer

Der Bestand wird durch Gebäudehöhen und Gesamthöhen beschrieben.

Möglich sind begrünte Flachdächer, begrünte flach geneigte Dächer bis 10 Grad und klassische Satteldächer mit einer gebietstypischen Dachneigung von 35 Grad bis maximal 41 Grad und Ziegeldeckung. Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer zu begrünen. Ausgenommen sind befestigte Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Flachdächer bei denen eine technisch erforderliche Ausbildung von Gründächern nicht möglich ist.

Ziele dieser Begrenzung sind - in Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungs-konzept- die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt. Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern, sowie der Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum, wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Zu §6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von straßen-seitigen, offenen Laubengängen und über die Straßen- und Baufluchtlinie vortretenden Balkonen und Erkern daher nicht zulässig. Entlang der Königshoferstraße und der Heinrich - Heine - Straße wird durch die um 3,0 m rückversetzte Baufluchtlinie eine Vorgartenzone ausgebildet.

Die Vorgartenzone ist im Sinne des zukünftigen Straßen- und Ortsbildes von Überbauungen durch Balkone, Erker freizuhalten. Die Ausbildung von straßenseitigen Loggien ist im Bebauungsplangebiet hingegen möglich.

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

- werden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen, festgelegt.
- sind auskragenden Balkone und Terrassen über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen nicht zulässig.
- werden Mindestabstände von eingeschnittenen Dachterrassen und Dachgauben zu Traufe, First und Ortgang sowie Maximallängen von Gauben festgelegt.
- werden bei zurückspringenden Obergeschossen im Dachbereich Mindestabstandsregelungen für Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge definiert.

Durch die Festlegung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe und der zulässigen maximalen Gesamthöhe im Planwerk besteht - bei Ausnutzung der angegebenen Höhen - sowohl die Möglichkeit Satteldächern als auch zurückversetzte Geschosse (Penthouse) im Dachbereich auszuführen.

Die Festlegung zur Einhaltung einer Balkontiefe als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen gründet ebenso auf dem hofseitigen Erscheinungsbild einer gebietstypischen Blockrandbebauung. Ebenso werden auskragende Terrassen und Balkone über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen ausgeschlossen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

Abtretungsflächen:

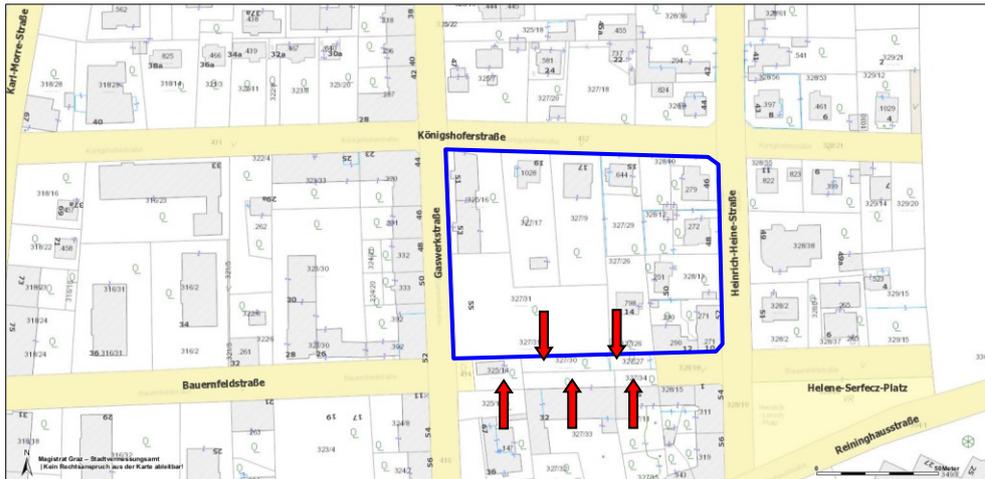
Entsprechend der Vorgabe der Verkehrsplanung wird die Straßenfluchtlinie im Kreuzungsbereich der Königshoferstraße – Gaswerkstraße an dem bestehenden Gehsteig angepasst. Dies betrifft das Grundstück 325/16. Größenordnung ca. 2 m².

Im zukünftigen Kreuzungsbereich der Bauernfeldstraße – Gaswerkstraße wird der zukünftige Kreuzungsbereich angepasst. Dies betrifft das Grundstück 327/31. Größenordnung ca. 3 m².

Bauernfeldstraße:

Zwischen der Gaswerkstraße und der Heinrich - Heine - Straße ist die Bauernfeldstraße mit den Grundstücken 325/14; 327/30; 327/27; 327/34 und Teile von 327/33 nicht im öffentlichen Gut.

Entsprechend der Vorgabe der Verkehrsplanung soll die im 4.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesene Verkehrsfläche von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Die Möglichkeit einer öffentlichen Durchwegung soll zukünftig für die Allgemeinheit gesichert werden.



Karte zur Darstellung des Öffentlichen Guts: Auszug aus den GeoDaten-Graz.

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Die roten Pfeile markieren jene Grundstücke die im 4.0 Flächenwidmungsplan als Verkehrsflächen ausgewiesen sind.

Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz:

Zu- und Abfahrten sind beim Straßenamt der Stadt Graz zu genehmigen. Generell ist je Grundstück bzw. Bauvorhaben maximal 1 Zu- und Abfahrt zu errichten.

Sofern möglich sollte ein Mindestabstand zum Kreuzungsbereich mit 20 m eingehalten werden. Generell sind die Sichtbeziehungen zu überprüfen.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO)

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu erfolgen. Abstellplätze in den Höfen sind nicht zulässig. Der Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Er wurde von vergleichbaren Bebauungsplänen aus letzter Zeit abgeleitet und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Je 60 - 70 m² Wohnnutzfläche ist ein Pkw-Stellplatz vorzusehen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen. 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.

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

Können die notwendigen Pflichtabstellplätze auf Grund der Bauplatzgröße oder des Zuschnitts des Bauplatzes nicht am Bauplatz hergestellt werden sind Ausnahmen nach §89(4) Stmk. Baugesetz zulässig. Eine Reduktion bzw. ein Entfall der Abstellplätze ist somit in begründeten Fällen möglich.

Fahrradabstellplätze

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

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

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Die Innenbereiche der Anlage werden für allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt werden. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Hinsichtlich der Freihaltungen von Hofbereichen vor Unterbauungen wird auf die Bestimmung im Stadtentwicklungskonzept verwiesen.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken. Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,5 m zulässig.

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

Zu § 9 Sonstiges

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

Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Innenhöfe entgegenzuwirken da ein Ziel dieses Bebauungsplans die Hofentkernung und die Hoffreihaltung ist.

Zu § 10 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig.

Bezüglich der Einwendungserledigung wurde der **§10 BESTEHENDE GEBÄUDE** der Verordnung zum Bebauungsplan 14.28.0 „Königshoferstraße - Heinrich-Heine-Straße - Bauernfeldstraße - Gaswerkstraße“ um einen Absatz ergänzt: Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, ist im Erdgeschoss ein einmaliger Zubau mit max. 15 m² Bruttogeschosßfläche zulässig.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 14.28.0 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
(elektronisch unterschrieben)