

GZ: A 14-115840/2018/0016

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Eva Maria Traschler

17.23.0 Bebauungsplan

„Tiergartenweg“

XVII. Bez., KG Rudersdorf

Graz, 12.12.2019

Dok: Bebauungsplanung/17.23.0

Auflage des Entwurfs

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit dem Schreiben vom 25.06.2018 ersucht Frau Katharina Reiterer als Eigentümerin der Liegenschaften 18/2, 18/227, 18/228 und .76 KG 63118 Rudersdorf vertreten durch Der Tonweber Projektentwicklungs- und Beteiligungs Ges.m.b.H um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 8.083 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig) liegen die Liegenschaften im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 0,6 im „Aufschließungsgebiet XVII.15“.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Grundlagenuntersuchung Vorentwurf „Wohnen Tiergartenweg 32“ von Kadletz Architektur

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

- Industrie, Gewerbe / Wohnen geringer Dichte: Gewerbe und Mischgebiet gem. § 19 STEK

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 5. Juni 2019 über die beabsichtigte Auflage des „Tiergartenweg“ Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6

Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 19. Juni 2019.

AUFLAGE

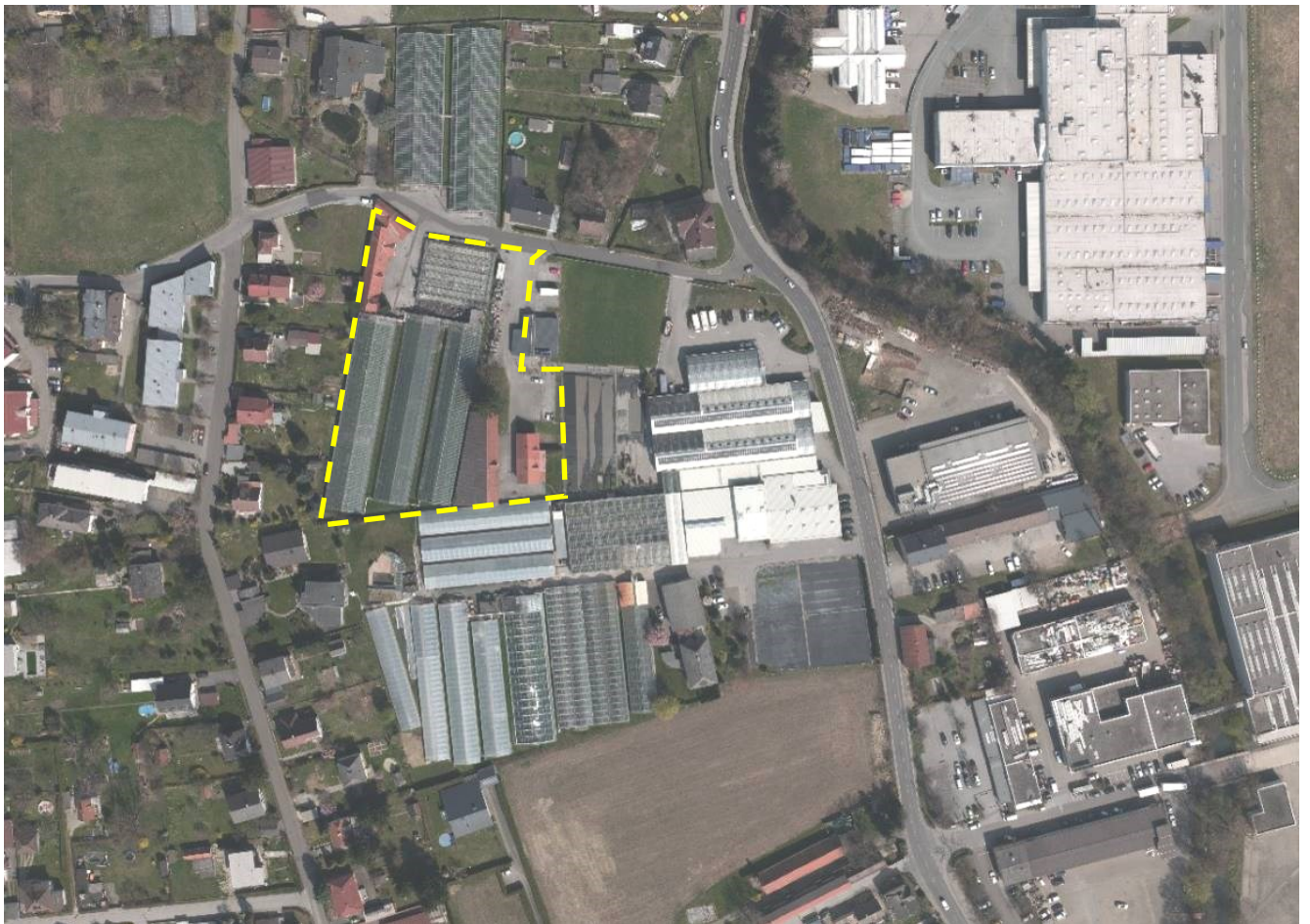
Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 13 Wochen, in der Zeit vom 20. Juni 2019 bis zum 19. September 2019 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wird innerhalb des Auflagezeitraumes durchgeführt.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Teil der Stadt, im Bezirk Puntigam westlich der Mur sowie westlich der Puchstraße und östlich der Herrgottwiesgasse. Das Planungsgebiet wird nördlich vom Tiergartenweg begrenzt, südlich von einem Gebiet Erwerbsgärtnerei im Freiland mit zeitlicher Nachfolgenutzung „Allgemeines Wohngebiet“ im Bauland, westlich von einem „Allgemeinen Wohngebiet“ an der Laubgasse.

Östlich wird das Planungsgebiet von einem Gebiet Erwerbsgärtnerei im Freiland mit zeitlicher Nachfolgenutzung Gewerbegebiet im Bauland an der Puchstraße begrenzt.

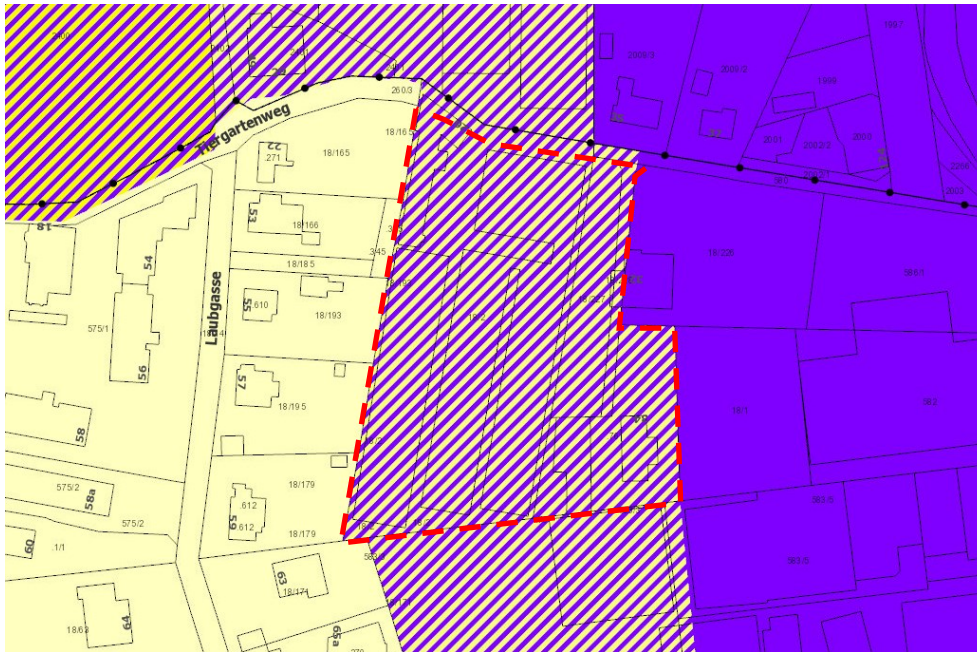


Luftbild 1: Schrägluftbild (2015) #: 101248 Vogelperspektive, Aufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung
Der gelb strichlierte Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

„Industrie, Gewerbe / Wohnen“



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF)

Die rot strichlierte Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.

Gewerbe und Mischgebiet § 19: Industrie, Gewerbe / Wohnen geringer Dichte

(1) Abgestimmte Entwicklung von Dienstleistungs-, Verwaltungs- und verträglichen Gewerbenutzungen, wobei bei entsprechender Eignung insbesondere hinsichtlich der Immissionen (Lärm, Luft und Erschütterungen) auch Wohngebiete zulässig sind.

(2) Festlegung geeigneter Bauweisen (z. B. der geschlossenen) entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinterliegende Wohngebiete in Bauverfahren und Bauungsplänen unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen.

(3) Beschränkung der Bodenversiegelung.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1): Lage innerhalb der Kernstadt
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2): Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr (Deckplan 3): Lage außerhalb des 300 m – Einzugsbereiches (Luftlinie) des innerstädtischen öffentlichen Verkehrsmittels.

1.0 Räumliches Leitbild (Entwurf 2. Auflage):

Bereichstyp § 4 Abs. 6/10 „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau/Betriebsgebiete“

Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:

Die Bebauung zeichnet sich durch eine mäßige Höhenentwicklung und eine gute Durchgrünung aus. Sie stellt eine flächensparende Alternative zu Einfamilienhausgebieten dar. Sie verfügt über eine aufgelockerte, aber doch kompakte Struktur, wodurch sie speziell geeignet ist, unternutzte Gebiete baulich zu ergänzen.

In der Regel wird der Bereichstyp durch die Wohnfunktion geprägt.

Charakteristik:

Bebauung mit mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung (...)

Festlegungen:

Geschoßzahl: max. 2-4G

Zulässige Formen des Parkierens: Tiefgarage (im Neubaufall) bzw. ins Gebäude integriert; bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatz-größe zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar.

Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße und mit entsprechender Begrünung anzuordnen.

Die Anordnung von Laubengängen über die gesamte Fassade und die in der Regel damit einhergehende Bündelung von Nebenräumen beispielsweise entlang eines Laubengangs würde zu einem massiven Bruch mit dem Bestand führen.

Ziele für den Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:

- Gewährleistung eines verträglichen Umbruchs im Bereich von bisher unternutzten Gebieten
- Beachtung einer ansprechenden Raumbildung und Schaffung unterschiedlicher Raumabfolgen, Vermeidung von gestalterischer Eintönigkeit und monotonen Strukturen
- Beachtung der Maßstäblichkeit und der Höhenentwicklung der Umgebung, gegebenenfalls abtreppende Bebauung zu angrenzenden Bereichstypen
- Erhöhung der Funktionsdurchmischung bei Anlagen, Planung nutzungsöffener Grundrisse in Teilbereichen der Erdgeschoßzone
- Erhalt und Entwicklung von Freiraumqualitäten. Schaffung eines abgestuften Freiraumkonzepts (öffentliche – siedlungsöffentlich - privat)
- Beschränkung der Versiegelung
- Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der Nachbarschaft bei Großanlagen
- (ab 10 Wohneinheiten) durch gemeinschaftlich genutzte Räume und Ergänzung von Funktionen des Alltags je nach Lage/ Bedarf (z.B. Kindertagesbetreuung) inkl. Erhöhung des Angebotes entsprechender Frei- und Grünräumen
- Gewährleistung einer öffentlichen fußläufigen Durchlässigkeit, Vermeidung von

Barrieren und eines introvertierten abwendenden Gebietscharakters

Teilraumgliederung § 8 Festlegungen zu den Bereichstypen (Teilräume)

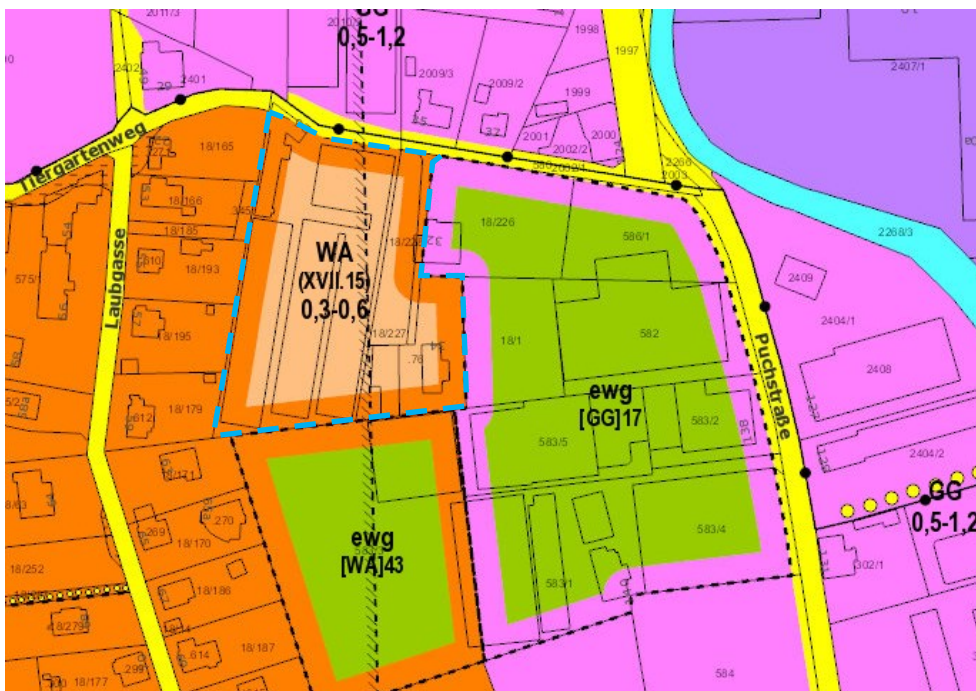
„Teilraum 10: Puntigam Nord - Karlau“

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Der Bauplatz befindet sich im mittel-, langfristig geplantem Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2025).

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Planungsbereich ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan als „Aufschließungsgebiet XVII.15 – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 bis 0,6 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blau strichlierte Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.

Als Aufschließungserfordernisse wurden festgelegt:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben.
- Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

Deckpläne:

Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1): Bebauungsplanpflicht

Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):

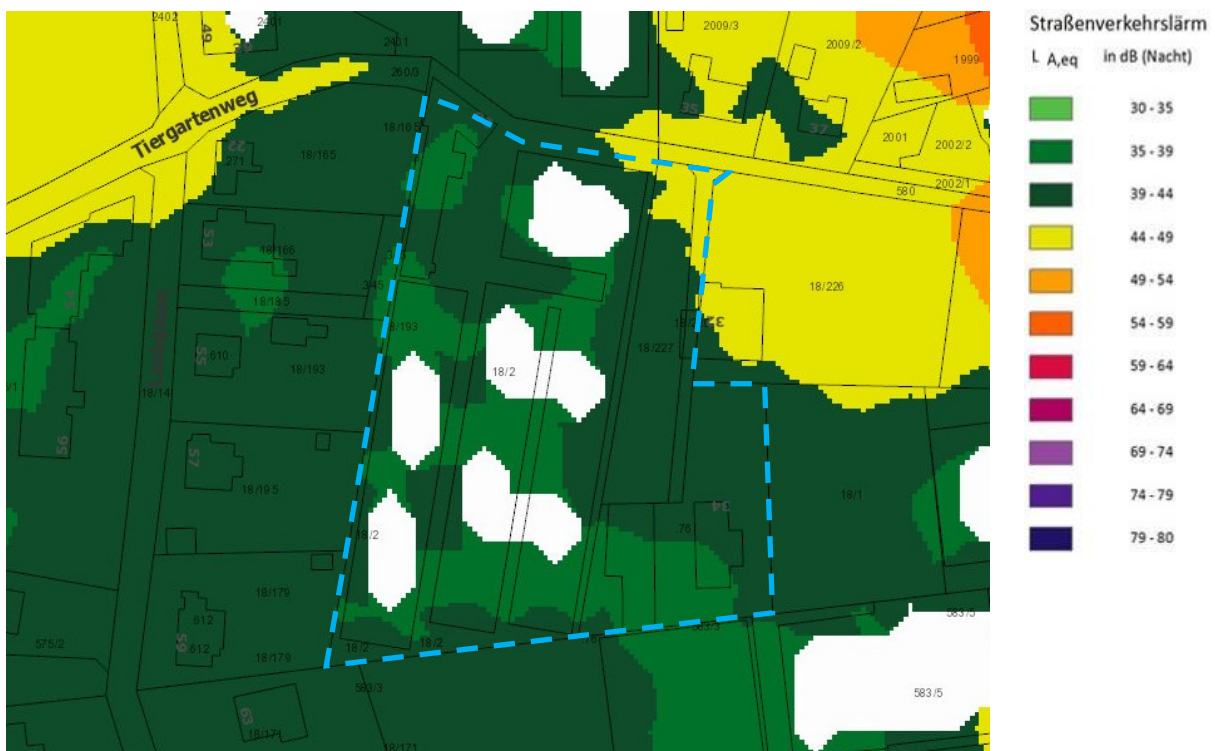
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.

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 Baufeld liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet wird zentral entsorgt.
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):
Darstellung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich.
Gemäß Verkehrslärmkataster ist das Planungsgebiet nachts mit 39 – 44 dB und zum Teil auch geringer (30 – 35 dB) belastet angeführt.



Auszug aus der Karte 2a zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Der blau strichlierte Rahmen kennzeichnet den Bauplatz

Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte: Industrie- und Gewerbeflächen mit starker Erwärmung tagsüber, Emission (auch von Kunden und Angestellten/Verkehr).
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse: Begrünung von Parkplätzen.

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Der Bauplatz befindet sich im Gebiet der Baumschutzverordnung.
- **Bauplatz**
Der Bauplatz umfasst die Grundstücke 18/2, 18/227, 18/228 und .76 der KG 63118 Rudersdorf und nimmt laut Plan eine Fläche von 8.083 m² ein.
- **Situierung und Umgebung**
Die großräumige Umgebung ist nördlich des Tiergartenweges durch großmaßstäbliche Gebäudekomplexe mit gewerblicher und industrieller Nutzung bestimmt. Dies trifft auch für die östlich der Puchstraße gelegenen Gebiete mit den Niederlassungen der Unternehmen Magna Steyr Aerospace, Schagerl GmbH und dem Tenne Zentrallager sowie CPA Building & Factory Technologies uvm. zu. Südwestlich des Tiergartenweges und entlang der Herrgottwiesgasse Richtung Süden befinden sich Wohnanlagen und verdichtete Flachbauten im Allgemeinen Wohngebiet.

Die kleinräumige Umgebung ist im Norden ebenso geprägt von Betrieben im Gewerbegebiet (z.B. Obermurtaler Brauereigenossenschaft, r&r Objektischlerei GmbH und ACP IT Solutions). Kleinmaßstäbliche Strukturen im Allgemeinen Wohngebiet mit Einfamilienhausbebauungen und geringen Bebauungsdichten an der Laubgasse schließen direkt im Westen an das Planungsgebiet an.

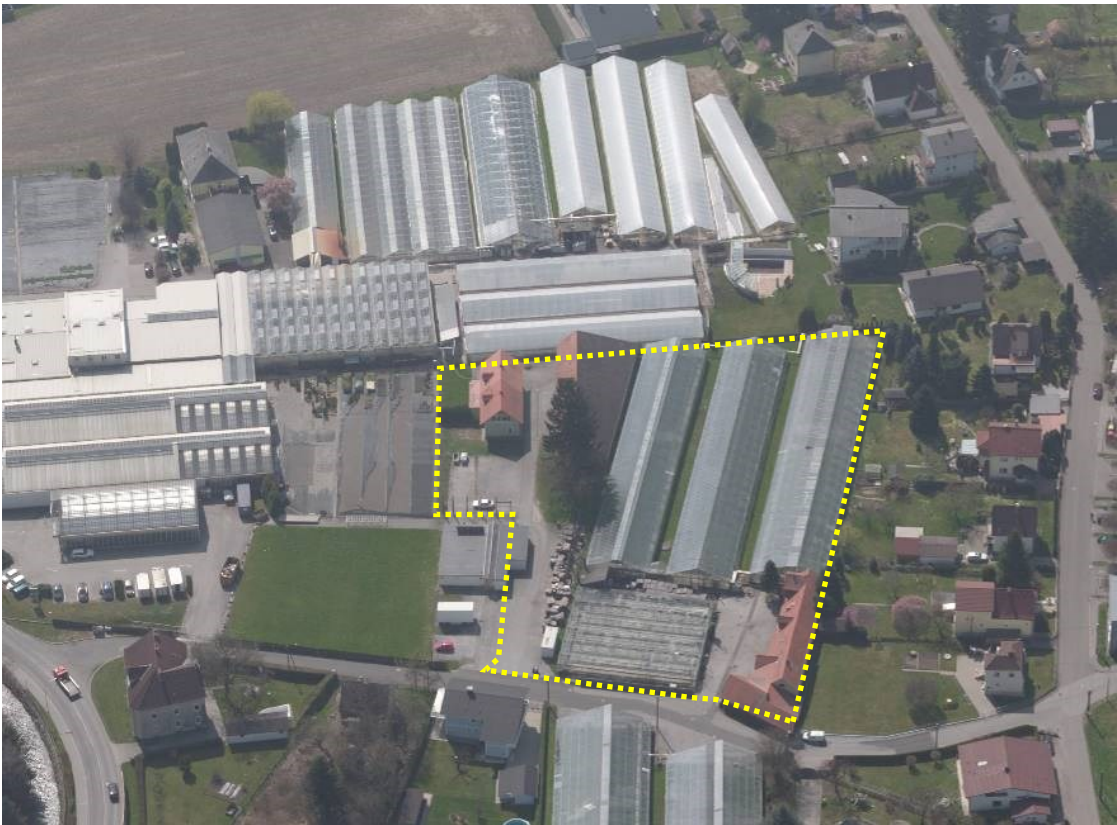
Die unmittelbar angrenzenden Gebiete im Süden und Osten, umfassen Gebiete mit der Festlegung einer zeitlichen Nachfolgenutzung von Erwerbsgärtnerei zu einer Folgenutzung Gewerbegebiet im Osten und Südosten. Die Flächen im Süden umfassen Gebiete mit der Festlegung einer zeitlichen Nachfolgenutzung von Erwerbsgärtnerei zu einer Nachfolgenutzung Allgemeines Wohngebiet.



Luftbild 1 Orthofoto, Quelle: Digitaler Atlas Steiermark. Die gelben Felder kennzeichnen das Bebauungsplangebiet. Ganz links im Bild verläuft in Nord-Süd Richtung die Herrgottwiesgasse, rechts, ebenso in Nord-Süd Richtung verläuft die Puchstraße mit Gewerbegebiet beiderseits der Puchstraße. Nördlich des Planungsgebietes verläuft in Ost-West Richtung der Tiergartenweg.



Luftbild 2, Quelle: Schrägluftbild #: 101248, Vogelperspektive © Stadt Graz – Stadtvermessung
Die gelb gepunktete Einrahmung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.



Luftbild 3, Quelle: Schrägluftbild #: 101542, Süden © Stadt Graz – Stadtvermessung. Blickrichtung Süden.
Die gelb gepunktete Einrahmung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.



Foto 1: Blick in östliche Richtung entlang des Tiergartenweges. Rechts befindet sich das Planungsgebiet.



Foto 2: Blick in südliche Richtung auf die derzeitige Einfahrt in das Planungsgebiet vom Tiergartenweg aus.



Foto 3: Blick in östliche Richtung entlang des Tiergartenweges. Rechts im Bild das Planungsgebiet mit Gewächshäusern.



Foto 4: Blick in südliche Richtung. Rechts das Planungsgebiet, links das Nachbargrundstück im Gebiet Erwerbsgärtnerei mit zeitlicher Nachfolgenutzung Gewerbegebiet



Foto 5: Blick in südöstliche Richtung auf das Gebiet Erwerbsgärtnerei mit zeitlicher Nachfolgenutzung Gewerbegebiet am Tiergartenweg



Foto 6: Blick in östliche Richtung, links im Bild ist das Gewerbegebiet nördlich des Tiergartenweges sichtbar.



Foto 7: Blick in nördliche Richtung von der Kreuzung Tiergartenweg / Puchstraße. Links das Gewerbegebiet, rechts im Bild ist der Mühlgang sichtbar.



Foto 8: Blick in westliche Richtung entlang des Tiergartenweges. Im Hintergrund befinden sich die Gewächshäuser des Bebauungsplanungsgebietes



Foto 9: Blick in westliche Richtung entlang des Tiergartenweges mit der Einfahrt, die Einfahrt für die zukünftigen Wohnbauten wird wieder an dieser Stelle sein.



Foto 10: Blick in nördliche Richtung entlang der Laubgasse im Allgemeinen Wohngebiet

▪ Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß Neigungskarte annähernd eben.

Das Planungsgebiet weist Bestandsgebäude auf. Es handelt sich dabei neben Wohngebäuden vorwiegend um Gewächshäuser der ehemaligen Erwerbsgärtnerei. Diese Gebäude werden allesamt abgebrochen. Nennenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

▪ Infrastruktur

Die infrastrukturelle Anbindung an Kindergärten, Schulen, Allgemeinmediziner und Apotheken ist in der Umgebung des Bauplatzes als nicht sehr ausgeprägt zu bezeichnen. Eine komfortable fußläufige Nahelage ist besonders bezgl. Nahversorgung, Kindergärten und Schulen ist nicht gegeben.

Entfernungen des täglichen Bedarfs (Angabe Entfernung: Radius)

Handel:

- Hofer Supermarkt, Karlauergürtel 4, Entfernung ca. 1700 m

Gesundheit:

- Allgemeinmediziner, Herrgottwiesgasse 149, Entfernung ca. 520 m
- Helios Apotheke, Lauzilgasse 21, Entfernung ca. 515 m

Kindergärten, Kinderkrippen und –horte:

- Verein "Kindergruppe Hatschipuh", Triester Straße 172, Entfernung ca. 670 m
- Allgemeiner Hort der Stadt Graz, Dornschneidergasse 39, Entfernung ca. 870 m
- Kinderkrippe, Dornschneidergasse 45, Entfernung ca. 930 m
- Allgemeiner Kindergarten, Dornschneidergasse 45, Entfernung ca. 930 m

Schulen, Bildung:

- Volksschule Graz-Triester, Reiherstadlgasse 48, Entfernung ca. 800 m
- Stadtbibliothek Graz Süd, Lauzilgasse 21, Entfernung ca. 515 m

▪ Erschließung/Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die Zufahrtsstraße vom Tiergartenweg aus.

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Herrgottwiesgasse bzw. über die Puchstraße in den Tiergartenweg.

Die Lage befindet sich außerhalb des 300 m – Einzugsbereiches (Luftlinie) des innerstädtischen öffentlichen Verkehrsmittels.

• Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

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

Entsorgung Abfall:

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

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

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

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 bis 6 und § 10 der VO)

Als Grundlage für das Gestaltungskonzept dient die Grundlagenuntersuchung Vorentwurf „Wohnen Tiergartenweg 32“ von Kadletz Architektur. Das Konzept sieht längliche Baukörper mit einer Orientierung nach Westen vor, diese sind im östlichen Bereich des Planungsgebietes situiert und bilden zu den Nachbarflächen mit zeitlicher Nachfolgenutzung Gewerbegebiet einen Lärmschutzriegel. Im westlichen Planungsgebiet sind kleinere Baukörper in lockerer Bebauung mit fast quadratischen Grundrissen und einer Orientierung nach Osten, Süden und Westen vorgesehen.

Die im östlichen Bereich des Planungsgebietes von Norden nach Süden verlaufende Verkehrsfläche (Servitutsstraße) erschließt nicht nur das Planungsgebiet im Inneren, sondern zukünftig das südliche Grundstück mit Nachfolgenutzung Allgemeines Wohngebiet.

Zu § 2 Bauungsweise

Dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gestaltungskonzept legt die offene Bauungsweise fest.

Zu § 3 Nettobauplatz, Bebauungsdichte, Bebauungsgrad

Innerhalb des Planungsgebietes sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände gemäß den Festlegungen der Baugrenzlinien zulässig. Gemäß dem steiermärkischen Baugesetz sind die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen einzuhalten.

Flächenaufstellung					
ca. Bauplatzgröße m ² (Baulandausweisung)	ca. maximal mögliche BGF bei 0,6	ca. Verkehrsfläche m ²	ca. Nettobauplatz m ²	Bebauungsdichte maximal (BGF/ Nettobauplatz)	ca. BGF bezogen auf Nettobauplatz
8.083	4.850	555	7.528	0,644	4.848

Laut § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBl. Nr. 58/2011 „können die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung [...], der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen [...] in Betracht.“

Der Bebauungsgrad ist mit 0,4 begrenzt. Zur Berechnung werden nur die oberirdischen Gebäude und Bauteile herangezogen. Die unterirdischen Bauteile (Tiefgaragen, Kellerräume, etc.) bleiben in der Berechnung unberücksichtigt.

Zu § 4 Baugrenzlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt.

Es wurde darauf geachtet, dass die Baugrenzen so festgelegt sind, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Baugrenzen gelten für Haupt- und Nebengebäude sowie für Gebäudeteile wie Laubengänge, Balkone und untergeordnete Bauteile.

Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Fahrradabstellplätze und Müllsammelstellen sind ebenso innerhalb dieser definierten Grenzen anzuordnen. Außerhalb der Baugrenzen können Kellerabgänge und deren Einhausungen sowie Tiefgaragenentlüftungsschächte angeordnet werden.

Für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Gebäudetiefen, Erschließungssysteme, etc. berücksichtigt werden.

Ebenfalls ist ein sparsamer Flächenverbrauch und ein sinnvoller Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan ist die maximal zulässige Geschossanzahl mit 4 Geschossen (4G) eingetragen und in der Verordnung ist die maximale Gebäudehöhe begrenzt.

Diese festgelegte Gebäudehöhe bezieht sich auf den Höhenbezugspunkt: +340,45 am Tiergartenweg gemäß Eintragung im Plan.

Die Gebäudehöhen können durch Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten geringfügig überschritten werden. In diesem Fall kann durch die aufgezählten untergeordneten und punktuell auftretenden Gebäudeteile eine Überschreitung in geringem Ausmaß zulässig sein.

Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° sind extensiv mit einer Mindestsubstrathöhe von 8,0 cm zu begrünen. Die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte ist auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Mit der Festlegung, dass Laubengänge nur in einem untergeordneten Ausmaß zulässig sind, sowie Balkone mit einer jeweiligen maximalen Länge von 10 m und frei auskragend über max. 70 % der jeweiligen Gebäudefront je Geschoss zulässig sind, wird die gestalterische Qualität des Erscheinungsbildes gesichert. Damit verbunden ist die Sicherung der Einfügung in den Gebietscharakter.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Zu § 7 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze

PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien gemäß Eintragung im Plan sowie im Anschluss an die Abstellflächen im Freien innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Seitens der Verkehrsplanung ist ein Stellplatzschlüssel für PKW-Abstellplätze sowie für Fahrradabstellplätze festgelegt. Diese Werte sind als Ober- und Untergrenze zu verstehen.

Je 55 – 65 m² Wohnnutzfläche ist ein PKW-Abstellplatz herzustellen.

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmende und witterungsgeschützte Abstellflächen für Fahrräder im Nahebereich der Eingänge zu errichten. Werden mehrere Baukörper geplant, ist eine

Verteilung der Abstellanlagen im Projektgebiet anzustreben, um den NutzerInnen den kürzesten Weg zu den Abstellanlagen zu ermöglichen.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.

Zu § 8 Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt ausschließlich vom Tiergartenweg aus.

Die innere Erschließung des gegenständlichen Planungsgebietes sowie für die Nachbarliegenschaft im Süden wird durch die eingetragene Verkehrsfläche (Servitutsweg) hergestellt.

Für verkehrsplanerische Ausbauvorhaben sind in folgenden Bereichen Abtretungsflächen erforderlich:

Eine Abtretung am Tiergartenweg ist erforderlich. Diese Fläche ist bereits als Verkehrsfläche im 4.0 Flächenwidmungsplan idgF. ausgewiesen.

Im Zuge des Bauverfahrens ist der Querschnitt nach Vorgaben der Stadt Graz vom Bauwerber zu errichten und anschließend ins öffentliche Gut abzutreten.

Eine vertragliche Vereinbarung wird bis zur Beschlussfassung von Seiten der Bauwerber und der Stadt Graz vorbereitet und unterfertigt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 9 Freiflächen, Grüngestaltung der VO)

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind nicht bebaute Flächen welche nicht als PKW-Abstellflächen oder der Erschließung dienen, als Grünflächen auszubilden.

Im Bebauungsplan werden großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung sowie Bäume 2. Ordnung) als Mindestanzahl festgelegt. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände

so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist.

Die planliche Festlegung der „ungefähren Lage“ der Baumpflanzungen kann in der Planung entsprechend reagiert bzw. gegebenenfalls optimiert werden.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Entlang des Tiergartenweges soll eine straßenbegleitende Baumreihe entstehen.

Bei den erforderlichen Laubbäumen (1 je 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung) gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW Abstell- und Manipulationsflächen möglichst überdecken sollen.

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.

Der Außenanlagenplan hat folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung zu beinhalten: bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangeben der Freiflächen sowie der Spielflächen und der Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

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

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

- Der 17.23.0 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:

(DI Bernhard Inninger)
(elektronisch unterschrieben)