

17. 22.0 Bebauungsplan

„Triester Straße – Ruthardweg“

XVII.Bez., KG Rudersdorf

Bearbeiter: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

Graz, 09.07.2020

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt für den Triester Straße – Ruthardweg einen Bebauungsplan zu erstellen. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca.24.832 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** (rechtskräftig seit 22.03.2018) das Planungsgebiet im „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ überlagert mit „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2.

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

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept** i.d.g.F. liegt der nördliche Teil des Planungsgebiet im Innerstädtischen Mischgebiet- „Wohngebiet hoher Dichte“ überlagert mit der „Zentrumsfunktion“ der südliche Teil der Liegenschaft liegt im Mischgebiet Gewerbe und Zentrum – „Industrie und Gewerbe“ überlagert mit der „Zentrumsfunktion“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Regionalis, Verkehrsplanung und Regionalentwicklung, Juli 2017

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

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 18. September 2019 über die beabsichtigte Auflage des 17.22.0 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 02. Oktober 2019.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom **03. Oktober bis zum 28. November 2019** zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 4. November 2019 im Brauhaus Puntigam durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 16 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 17.22.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

In der Verordnung wurden keine Änderungen vorgenommen.

PLANWERK:

- Im Plan haben sich die Straßenfluchtlinien, Baufluchtlinien und Baugrenzlinien parallel zur Triesterstraße um 2,00 bzw. 2,50m nach Osten verschoben.
- Auf den beiden Hofgebäuden auf den Liegenschaften 60/6 und 60/1 bzw. 60/5 wurde von der östlichen Grundgrenze abgerückt, dadurch hat sich die Geometrie beim südlichen Hofbaukörper geändert.
- Auf der Liegenschaft 104, wurde die südliche Baugrenzlinie an den Kataster angepasst, somit ca. 1,00 m nach Süden verschoben.

ANHÖRUNG

Die betroffenen grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist drei Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung gab es keine Änderungen.

3. Planungsgebiet

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept** i.d.g.F. liegt der nördliche Teil des Planungsgebiet im Innerstädtischen Mischgebiet- „Wohngebiet hoher Dichte“ überlagert mit der „Zentrumsfunktion“ der südliche Teil der Liegenschaft liegt im Mischgebiet Gewerbe und Zentrum – „Industrie und Gewerbe“ überlagert mit der „Zentrumsfunktion“.

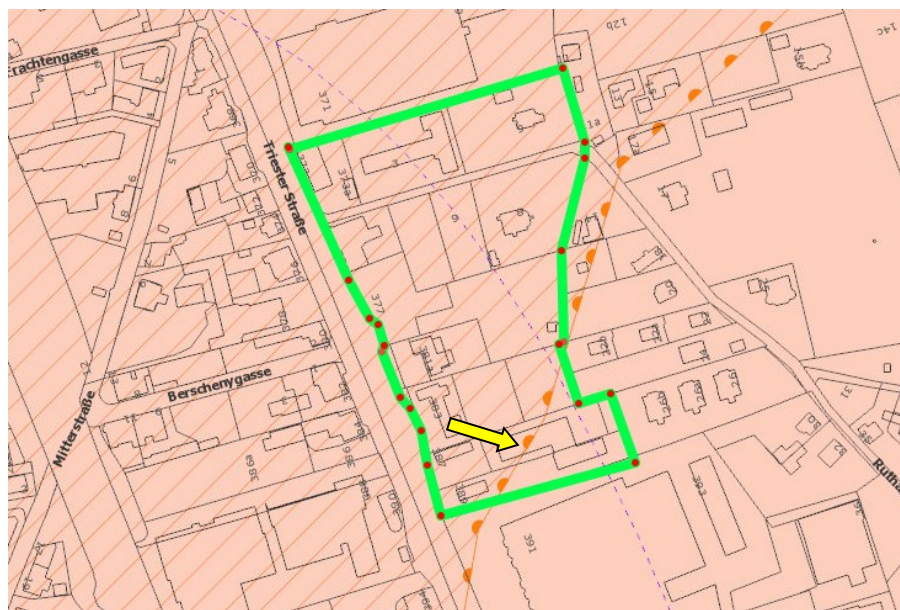


Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF)

Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

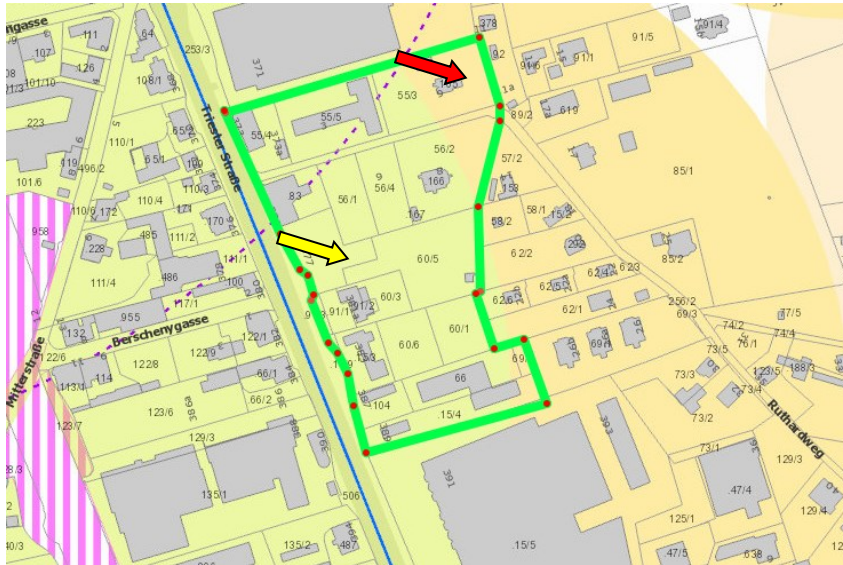
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Der Bauplatz liegt überwiegend der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“, lediglich der Südöstliche Teil des Planungsgebietes liegt außerhalb der Vorrangzone.



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

Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet. Der gelbe Pfeil zeigt die Grenze für die Vorrangzone.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Grundwasserschongebiet Nr. 1
 - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Der rote Pfeil zeigt den Bereich der ÖV-Kategorie 4, der gelbe Pfeil zeigt den Bereich der ÖV-Kategorie 3.

Kategorie 3:

„Städtische Bedienqualität“

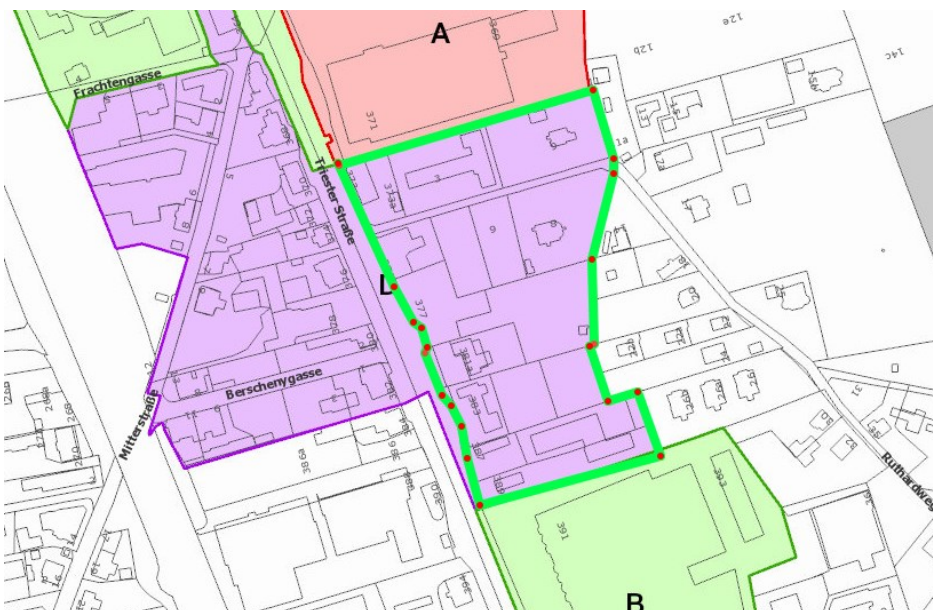
Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Kategorie 4:

„Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“

Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln

- Einkaufszentren (Deckplan 5):



Auszug aus dem Deckplan 5 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Kategorie D: Keine Einkaufszentren zulässig.

1.0 Räumliches Leitbild (Beschluss am 06.06.2019, noch nicht rechtskräftig)
 „Straßenrandbebauung“ Im Teilraum Nr. 25 (Rudersdorf)

Straßenrandbebauung:

Charakteristik: straßenbegleitende und straßenraumbildende lineare Bebauung, die Lärm- und Emissionsschutz für die straßenabgewandte Seite bildet.



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild

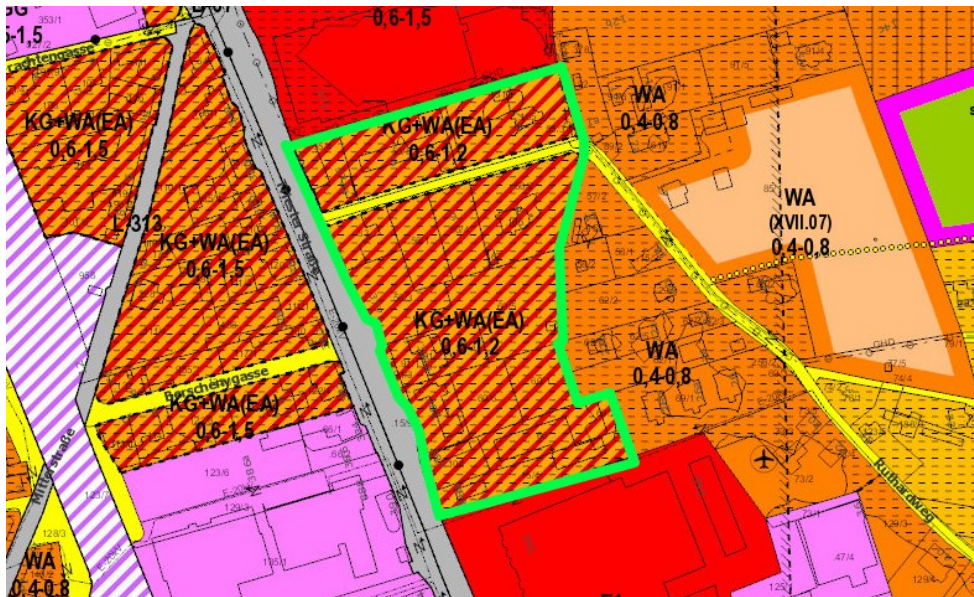
Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes.

- Rahmen der Geschossanzahl: min. 3G
- Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend
- Bauweise: Geschlossen, gekuppelt
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage, allenfalls geschlossene Hochgaragen, bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit dem Gebietscharakter und Topographie vereinbar.
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitig offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ überlagert mit „Allgemeinen Wohngebiet“ - Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

§ 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. § 30STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

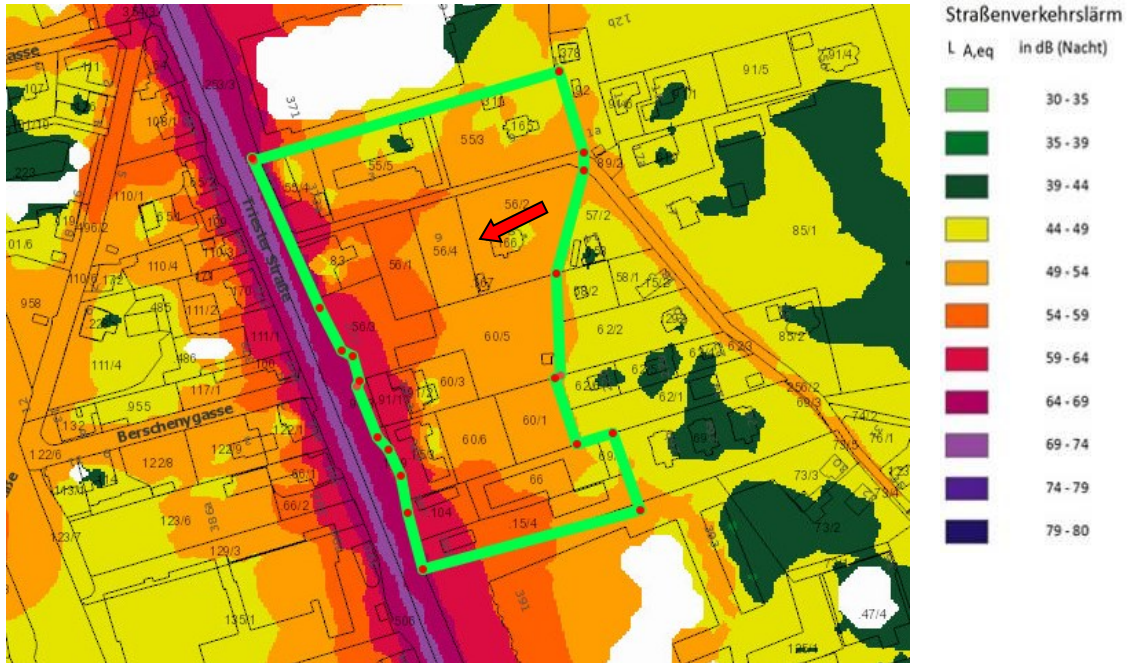
Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45
Kerngebiete	60	55	50

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Bebauungsplanpflicht
- 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.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

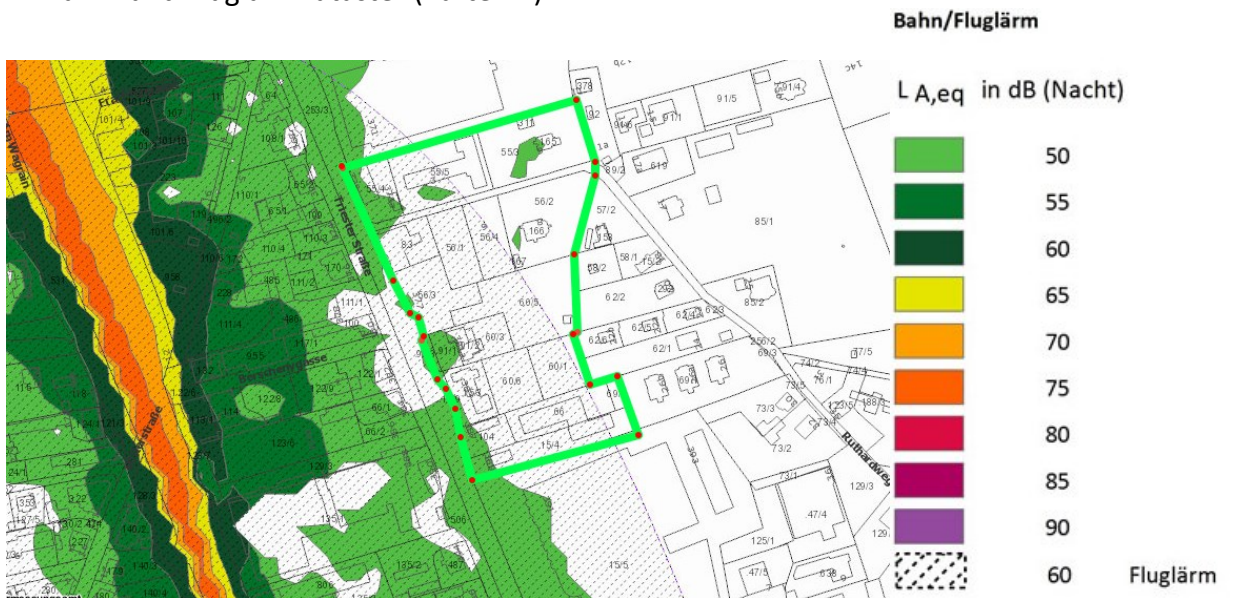
Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2a zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Bahn- und Fluglärmkataster (Karte 2B):



Auszug aus der Karte 2a zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Stadtklimaanalyse:

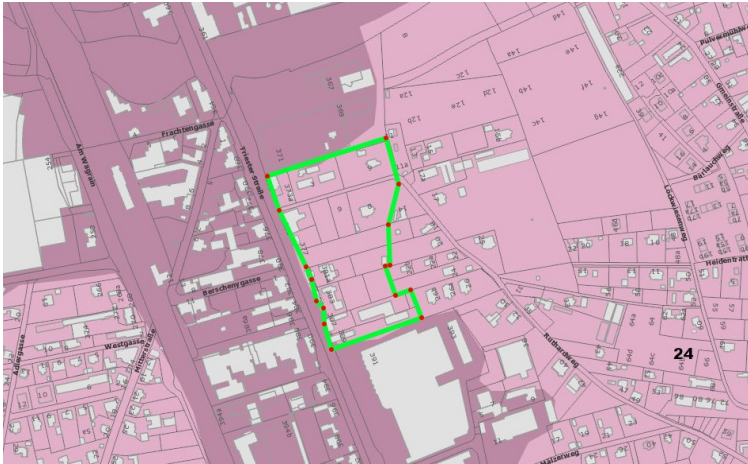
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse

Klimatische Besonderheiten:

Gartenstadttyp im Süden von Graz mit eingeschalteten Industrie- und Gewerbeflächen, erhöhte Inversions- und Nebelgefährdung bei geringer Durchlüftung

Planerische Empfehlung:

Emissionsarme Betriebe, Anschluss an die Fernwärme oder Ferngas, lockere Bebauung möglich



Bebauungsplan/Bebauungsrichtlinien (Studien)

Nördlich des Planungsgebietes: 17.03.0 Bebauungsplan „Zentrum Puntigam“

Nordöstlich des Planungsgebietes: 17.19.0 Bebauungsplan „Gmeinstraße – Löckwiesenweg“

Südlich des Planungsgebietes: 17.01.1 Bebauungsplan „Triesterstraße – Einkaufszentrum Puntigam“, 1. Änderung

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF.

Grünes Netz Graz (GNG):



Auszug aus den
GeoDaten – Grünes
Netz Graz

Die gelben Pfeile
zeigen die beiden
Straßenzüge im
Bereich des
Planungsgebietes.

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 an Hand des vorliegenden Ausschnittes (hellgrüne Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die Grünverbindung am Ruthardweg aufgewertet werden.

(Grünverbindung und deren Funktionen aufwerten/verbessern).

Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes (gelbe Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die Hauptverkehrsstraße – Triester Straße aufgewertet werden.

(Straßenräume gestalterisch aufwerten, vorhandene Grünelemente erhalten/pflegen).

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt südlich des Knoten Puntigam und ist aufgrund der Lage an der B67 – Triester Straße und den angrenzenden Gebieten mit unterschiedlichen Nutzungen besonders sensibel.

Die östliche Grenze des Planungsgebietes bildet eine durchgehende Geländekante – die angrenzenden Flächen liegen ca. 5 Meter unterhalb des Planungsgebietes. Die Böschung liegt bereits außerhalb des Planungsgebietes.

Kennzeichnend ist eine starke Nutzungsmischung, wobei sich die Wohnnutzung bisher ab der zweiten Reihe entlang des Ruthardwegs vorrangig entwickelt.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das gesamte Planungsgebiet ist weitgehend eben, östlich schließt eine ca. 5 Meter hohe durchgehende Böschung zu den darunterliegenden Grundstücken an. Die aktuelle Situation wird von der bestehenden Grundstücks- und Grundbesitzstruktur vorgegeben.

Die weitgehend offene Bebauung stammt aus unterschiedlichen Epochen, reicht vom Einfamilienhaus bis zu 3-geschoßigen Baukörpern und weist auch zwei ca. 80jährige Holzvillen auf. Auf den südlichsten Grundstücken existiert ein Gewerbebetrieb (Metallverarbeitung).

Ein städtebaulich relevantes Bestandsgebäude ist das 2,5-geschoßige Gründerzeitgebäude an der Ecke B67 / Ruthardweg.

Aufgrund der ansonsten lockeren Bebauung ist das gesamte Planungsgebiet stark durchgrünt, auch die Böschung entlang der Hangkante ist durchgehend bewachsen.

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt derzeit vom Ruthardweg aus sowie über vier bestehende Zufahrten von der Triester Straße aus.

Ein Grundstück an der Triester Straße wird aktuell gerade mit einem 3-geschoßigen Baukörper bebaut, wobei direkt an den bestehenden schmalen Gehsteig der Triester Straße angebaut wurde und kein Platz für eine Aufwertung des Straßenraumes in diesem Abschnitt mehr besteht. Weiters wurde durch das Objekt die ursprünglich vorgesehene Quartierszufahrt teilweise überbaut.

- **Umwelteinflüsse**

- Der Bauplatz ist durch die Lärmentwicklungen aufgrund des Verkehrsaufkommens in der Triester Straße, sowie des Bahn- und Fluglärms beeinträchtigt. Siehe dazu Karte 2A und 2B zum 4.0 Flächenwidmungsplan

- **Oberflächenwässer**

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund bis zum versickerungsfähigen Boden zu bringen.

- **Infrastruktur**

Der Gebietsbereich ist mit öffentlichen und privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen und zum öffentlichen Verkehr durch die Nahelage zum Stadtteilzentrum Puntigam gut erschlossen. In der Triester Straße befinden sich im Kreuzungsbereich Triester Straße – Puntigamer Straße ein Lebensmittel-Vollsortimenter und eine Drogerie.

Mehrere Gastronomiebetriebe sind überdies in der unmittelbaren Umgebung angesiedelt. Die nächstliegenden Schulen, die Volksschule Puntigam und Hauptschule Puntigam (neue Mittelschule), liegen in der Gradnerstraße 24 mit einer Distanz zum Bebauungsplangebiet von ca. 1500 m. Der Kindergarten, sowie der Allgemeine Hort Puntigam, befinden sich in der Nippelgasse 14, in direkter Nahelage zum Schulstandort (siehe nachfolgende Grafik).



1. BUR – Bar und Restaurant
2. Tankstelle
3. Apotheke
4. Brauerei Puntigam
5. Private Höhere Lehranstalt

11. Hofer Markt
12. Autowaschanlage
13. Merkur Markt / Drogerie Markt
14. Apotheke / Arzt
15. Postfiliale

- **Erschließung/Verkehr**

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Triester Straße.

Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Buslinie 64, Die Haltestelle „Zentrum Puntigam“ liegt etwa 250 m nordwestlich des Grundstücks direkt an der Triester Straße. Über die Buslinie ist die Liegenschaft an den Verkehrsknotenpunkt Puntigam angebunden.
- Straßenbahnlinie 5, im Nahverkehrsknoten Puntigam, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr, ca. 400 m Entfernung.
- S - Bahnlinien 5 (Hauptbahnhof – Spielfeld/Straß) und 6 (Graz – Werndorf – Deutschlandsberg – Wies-Eibiswald) im Verkehrsknotenpunkt Puntigam; Bahnhof Puntigam in ca. 500 m Entfernung.

Insgesamt umfasst der Nahverkehrsknoten Puntigam zwei Doppelhaltestellen für die Straßenbahn (Linie 5 Andritz – Jakominiplatz – Puntigam), sechs Busstationen, die Bahnhaltestelle für die S-Bahn, Fahrradabstellanlagen, sowie Park- und Taxistandplätze.

Radwege:

Eine Radroute verläuft entlang der Herrgottwiesgasse, ein weiterer Fahrradweg führt entlang der Puntigamer Straße im Norden der Liegenschaft. Über diesen Radweg ist einerseits der Murradweg (R2) und andererseits der Radweg R9 (Hauptbahnhof - Feldkirchen / Thalerhof) erreichbar.

- **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 §§ 2-6, 9 und 10 der VO)

Zu § 2 Bauungsweise, Nutzungen

Es wurde die offene, gekuppelte und geschlossene Bauweise festgelegt.

Ziel ist es entlang der Straßen eine straßenbegleitende, geschlossene Bebauung aufzubauen, um für die dahinterliegenden Bereiche emissionsgeschützte Bauplätze und Freiräume zu schaffen.

Im Erdgeschoss entlang der Triester Straße ist die Wohnnutzung ausgeschlossen. Auf diesen Flächen sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von maximal 20% zulässig.

Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² zu betragen.

Zu § 3 Bauplätze, Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte gemäß dem Flächenwidmungsplan einzuhalten.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse wurden zusätzlich zwei Bauplätze, bezeichnet mit A und B festgelegt.

Zu § 4 Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien festgelegt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Ziel der Festlegung zur Auskrugung von Balkonen ist die Sicherung von architektonischen und räumlichen Qualitäten.

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

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer, Lichte Raumhöhen

Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
1 G	max. 5,50 m
3 G	max. 11,00 m
4 G	max. 14,00 m
5 G	max. 17,00 m

Der Höhenbezugspunkt ist gemäß Luftbildauswertung vom 08.06.2017 mit +346,00 m im Präzissionsnivellement festgelegt.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer,

Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.02 des Stadtentwicklungskonzeptes - 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, nutzungsbedingt Haustechnikanlagen gem. § 5 (7) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten. Straßenseitige Laubengänge nicht im Gebietsbereich nicht gegeben.

In Hinblick auf das bestehende bzw. geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von Laubengängen und über die Baufucht vortretende Balkone und Erker nicht zulässig. Weiters wurde festgelegt, dass Balkonen zu Nachbargrundgrenzen einen Mindestabstand einhalten müssen.

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 den räumlichen Wirkungen sichern.

Zu § 10 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die eine geregelte Siedlungsentwicklung umzusetzen und vorallem entlang der Straße eine neue Straßenflucht und eine neue Gebäudefront zu etablieren.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Zu §7 (1-2) Zufahrten

Für den Bauplatz wird die Zufahrt vom Ruthardweg festgelegt.

Für den Bauplatz b wird eine Zufahrt von der Triester Straße über das Grundstück 56/3, KG Rudersdorf festgelegt.

Die restlichen Zufahrten werden im Zuge nachgestellten Bewilligungsverfahren festgelegt.

Zur weiteren, inneren Erschließung dienen Gehwege und ein auf das erforderliche Maß zu reduzierende Notzufahrten. Diese werden im Rahmen des jeweiligen Bauverfahrens mittels eines noch zu erstellenden Außenanlagenplanes im Detail festgelegt werden. Das Planungsgebiet soll möglichst verkehrsfrei bleiben.

Zu §7 (3-9) PKW-Stellplatzschlüssel

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 überwiegend in Tiefgaragen zu erfolgen.

Als Stellplatzschlüssel ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen. Je 70 bis 80 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.

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.

Zu §7 (10-12) Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je 35 m² Wohnnutzfläche bzw. je angefangene 50 m² Nutzfläche für andere Nutzungen gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ein Fahrradabstellplatz für Wohnen entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. 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, überwiegend *gebäudeintegrierte* Unterbringung der Fahrradabstellplätze 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)

Zur §8 (1-8) Baupflanzungen

Im Bebauungsplan wurden großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung) und mittelkronige (Bäume 2. Ordnung) als Mindestanzahl definiert. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Größe“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung Grünraum und Gewässer immer hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Zu §8 (12) Außenanlageplan

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, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangeben der Freiflächen, 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 §8 (13) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

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.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 17.22.0 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)