

GZ: A 14-013042/2020/0010

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Eva Maria Traschler

14.34.0 Bebauungsplan „Georgigasse – Vinzenzgasse – Krausgasse – Franz-Steiner-Gasse“

XIV. Bez. KG 63107 Algersdorf

Graz, 25. Februar 2021

Dok: Bebauungsplanung/14.34.0

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit dem Schreiben vom 18. Juni 2019 ersucht die Silver Living Bau- und Projektabwicklung und Baumanagement, Eigentümerin der Liegenschaft 256/20, KG 63107 Algersdorf um Erstellung eines Bebauungsplanes.

Die Fläche der Liegenschaft beträgt 550 m² brutto lt. Grundbuchsauzug.

Das Bebauungsplangebiet weist eine Größe von 12.802 m² gemäß dem Katasterplan auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idgF der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als

„Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 des 4.0 Flächenwidmungsplanes ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor.

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

- Wohngebiet hoher Dichte gem. § 13 STEK 4.0

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan 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 16. September 2020 über die beabsichtigte Auflage des 14.34.0 „Georgigasse – Vinzenzgasse – Krausgasse – Franz-Steiner-Gasse“ 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 30. September 2020.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 1. Oktober 2020 bis zum 3. Dezember 2020 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung ist innerhalb des Auflagezeitraums vorgesehen. Dieses Angebot ist jedoch abhängig von den aktuell geltenden Covid-19 Bestimmungen.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Teil der Stadt, im Bezirk Eggenberg, westlich der Alten Poststraße, östlich des Schloss Eggenbergs und nördlich der Eggenberger Allee. Im Norden wird das Gebiet von der straßenbahnführenden Georgigasse begrenzt, im Westen schließt entlang der Franz-Steiner-Gasse der Hofbauerplatz mit einer öffentlichen Parkanlage an, im Süden an der Krausgasse schließt ebenfalls eine größere öffentliche Parkanlage an.



Luftbild 1: Orthofoto (2019), Aufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

„Wohngebiet hoher Dichte“



Auszug aus dem
Entwicklungsplan
des 4.0
Stadtentwicklungs-
konzeptes (idgF)

Die gelb strichlierte
Umrandung
kennzeichnet das
Bebauungsplange-
biet

§ 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.*

§26 Naturraum und Umwelt

Topografie, Landschaft und Schutzgebiete

- (3) *Sicherung der Grünräume in der Stadt.*

BAULANDDURCHGRÜNUNG

(20) Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet.

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

(23) Beschränkung der Bodenversiegelung.

(24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch **Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°.**

Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 300 m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden.

(25) Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen insbesondere durch:

Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Die davon betroffenen Gebiete und damit verknüpften Kriterien sind im Flächenwidmungsplan festzulegen.

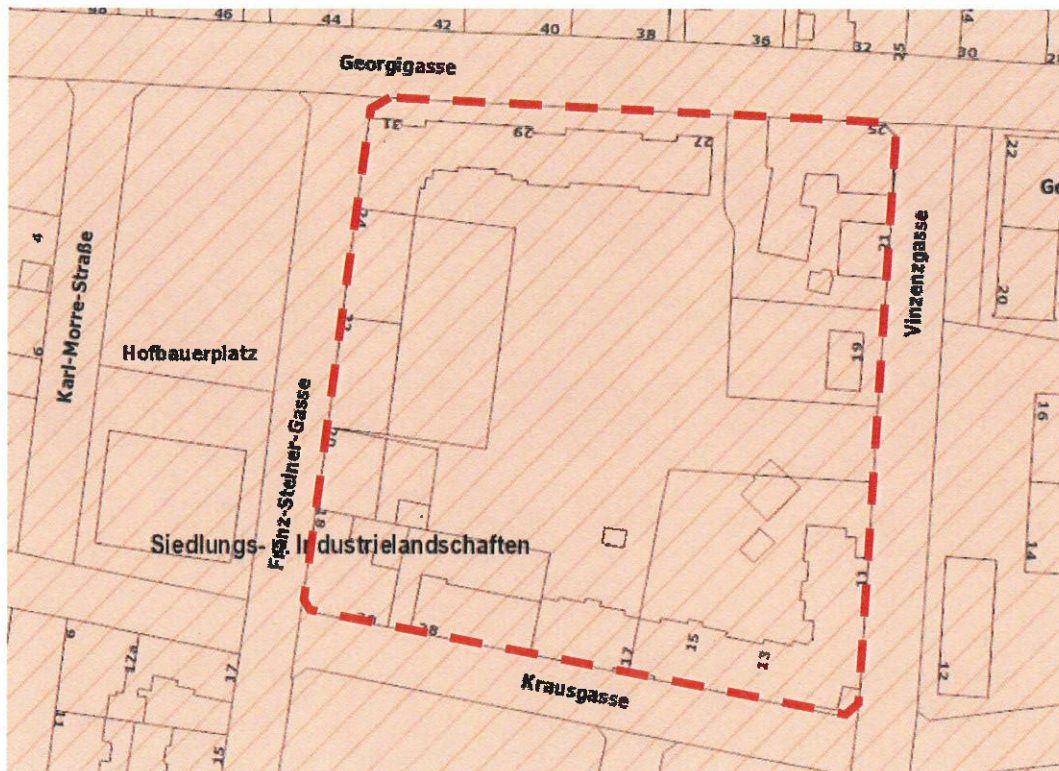
Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konfliktträchtiger Nutzungen. Bei geeigneten Höfen ist eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.

Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.

Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht. Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung). Es sind zumindest 30% der jeweils zugeordneten Hoffläche anzustreben.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

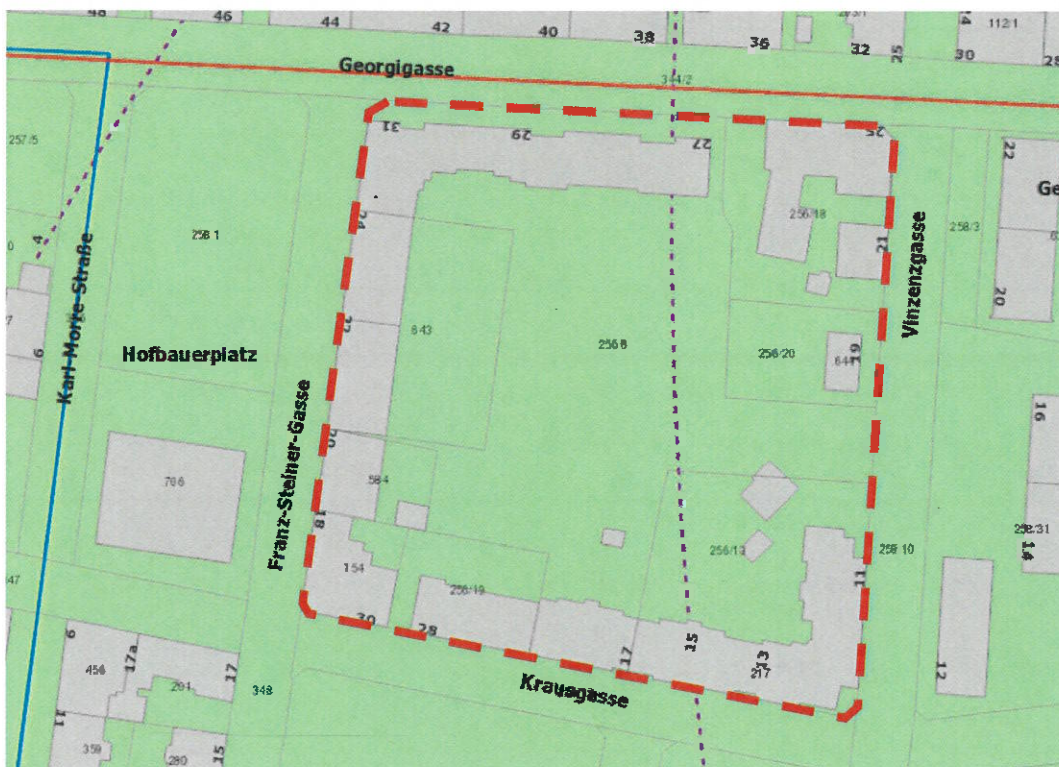
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramms „REPRO“ (Deckplan 1): Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung Kernstadt sowie im Bereich der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO.



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

Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

- Verkehr (Deckplan 3):



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

Der Rahmen kennzeichnet den Bebauungsplangebiet

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

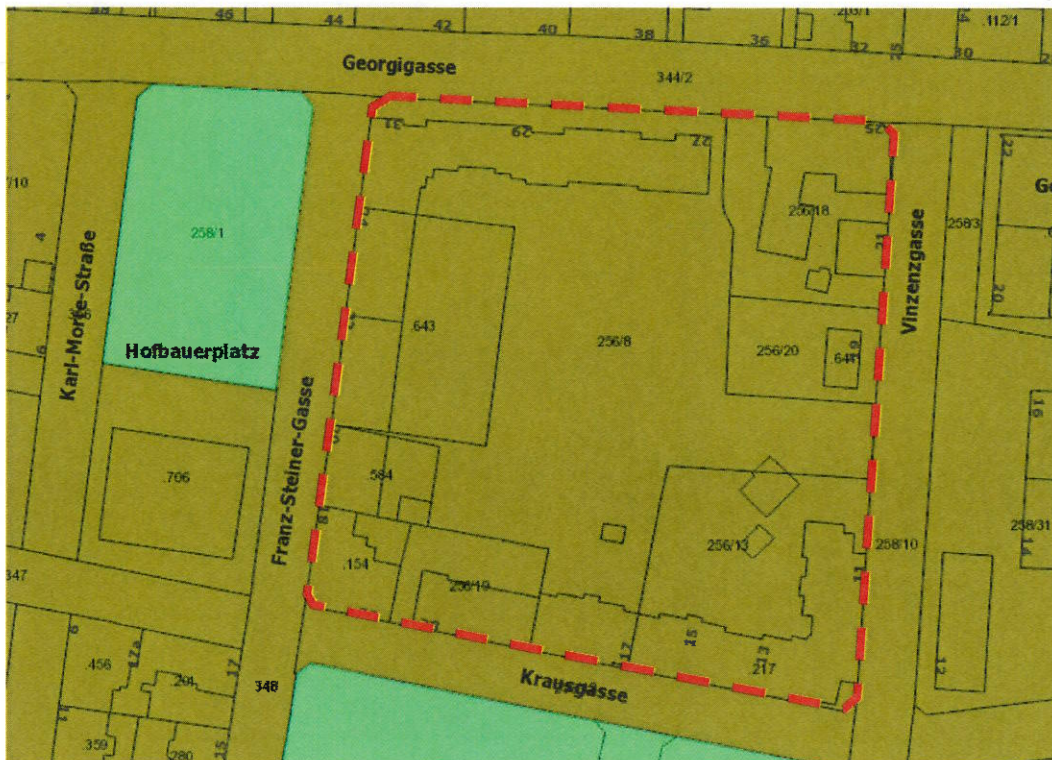
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

- in der Georgigasse durch die Straßenbahnlinie Nr. 1
 - in der Eggenberger Straße durch die Straßenbahnlinie Nr. 6, und 7
 - in der Eggenberger Straße durch die Buslinie 33,
 - in der Georgigasse durch den Stadtbus 62,
 - und in der Alte Poststraße durch den Stadtbus 85
- (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

1.0 Räumliches Leitbild (Entwurf 2. Auflage):

Bereichstyp § 4 Abs. 2 „Blockrandbebauung“



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild, Bereichstypenplan.

Die strichlierte Umrandung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

Die Blockrandbebauung verfügt als kompakte straßenraumbildende Bebauung über ein klares Ordnungsprinzip. Sie zeichnet sich im Regelfall durch eine vorwiegend einheitliche Traufenhöhe, eine durchgehende straßenseitige Bauflucht und einen grünen bauplatzübergreifenden Innenhof aus. Die Ecken sind häufig überhöht ausgebildet.

Die Erdgeschoßzonen der Blockrandbebauung sind häufig kommerziellen oder öffentlichen Nutzungen vorbehalten, mit Vorliebe befinden sich Nicht-Wohnnutzungen oder Versorger in den Eckbereichen des Parterres. Aufgrund großflächiger Unterschutzstellung und der Vorteile als Großstadttypologie lauten die Ziele für diesen Bereichstyp die Erhaltung und die qualitative Weiterentwicklung.

Die Besonderheiten im Bestand liegen in den attraktiven Straßenräumen, den durchwegs grün gestalteten Innenhöfen sowie den straßenbegleitenden Vorgärten.

Die gewerbliche Nutzung von Innenhöfen ist ein Relikt früherer Zeiten und eher rückläufig. Die Innenhöfe verfügen im Großteil über hochwertigen Altbaumbestand, dieser sollte weitgehend erhalten werden. Die Versiegelung im Bereich der Vorgärten diene traditionellerweise einzig der Gebäudeerschließung.

Charakteristik: *straßenbegleitende und straßenraumbildende Bebauung mit begrünten Höfen und teilweise mit begrünten Vorgärten, meist durchgehende Bauflicht, häufig einheitliche Traufhöhe.*

Festlegungen

- **Geschoßzahl: keine verbindliche Festlegung**
Richtwert 3-5G; verträgliche Gebäudehöhe orientiert sich an der Breite des bestehenden Straßenquerschnitts (Breite in m = verträgliche Höhe in m), somit kann auch eine ausreichende Belichtung der Erdgeschoßzone gewährleistet werden.
- **Bebauungsweise: geschlossen**
- **Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend**
- **Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe**
Begrünte Innenhöfe und Vorgärten tragen wesentlich zur Charakteristik des Bereichstyps bei und sind daher unbedingt zu erhalten, wiederherzustellen bzw. neu zu errichten.
- **Zulässige Formen des Parkierens: Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten;**
Im Neubaufall ist eine Tiefgarage vorzusehen. Im Falle von Zu- und Umbauten ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob eine Tiefgarage auf dem Bauplatz oder bauplatzübergreifend möglich ist.
Das Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche ist erklärtes Ziel der Grazer Stadtentwicklung für Innenhof – und Vorgartenbereiche (vgl. § 26 Abs 26 4.0 STEK idgF). Als Grünflächen gestaltet stellen beide Bereiche ein wesentliches Element des „Ensembles“ Blockrandbebauung dar. Eine Entwertung derselben zur Schaffung von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge ist in jedem Fall abzulehnen. Über das Thema des Ortsbildes hinaustragen grüne Innenhöfe und Vorgärten zur hohen Lebensqualität im ggst. Bereichstyp bei, verbessern nachhaltig das Kleinklima vor Ort (beispielsweise durch geringere sommerliche Aufheizung im Innenhof) und stellen ein wohnungsnahes Grünangebot im dichten Stadtgebiet dar.
- **Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden;**
Die straßenseitigen Fassaden des ggst. Bereichstyp zeichnen sich traditionell durch hochwertige, repräsentative und belebte Lochfassaden aus. Dieses wichtige Element des Gebietscharakters ist jedenfalls fortzuführen. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe in keinsten Weise und ist daher auszuschließen. (...)
Der ggst. Bereichstyp ist wie kein anderer geeignet, strukturell den Lärmschutz zu gewährleisten. Eine Lärmschutzwand konterkariert daher sowohl die Charakteristik des Bereichstyps als auch das gebietstypische und angestrebte Straßen- und Ortsbild.

Ziele für den Bereichstyp

- **Fortführung des Bebauungsprinzips und des Gebietscharakters**
- **Erhalt der hohen Durchgrünung**
- **Sicherung und Fortführung der Nutzungsdurchmischung bzw. Planung nutzungsoffener Grundrisse zumindest im Erdgeschoß im Neubaufall**
- **Behutsame Nachverdichtung bei untergenutzten Objekten**
- **Lückenschlüsse als Ensembleergänzung und zur Lärmabschottung**
- **Geschlossene Höfe geschlossen erhalten, insbesondere keine neuen Zufahrten bzw. Durchfahrten für den motorisierten Individualverkehr ermöglichen bzw. keine Öffnungen schaffen, die die Lärmabschottung verschlechtern**

- **Reduzierung der Versiegelung in Innenhöfen und Vorgärten sowie Vermeidung der Oberflächenparkierung**
- **Zur Aufwertung der Grünraumausstattung Entsiegelungsmaßnahmen in Innenhöfen und Vorgärten forcieren**
- **Erhaltung und Ergänzung der Vorgartenzone als Grünraum sowie Fortführung des Vorgartenprinzips im Neubaufall**
- **Fortführung der Aufwertung der Grünausstattung im Straßenraum**
- **Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum**

Teilraumgliederung § 8 Festlegungen zu den Bereichstypen (Teilräume)
 Teilraum 13 – Eggenberger Allee – Alte Poststraße

Zielbeschreibung

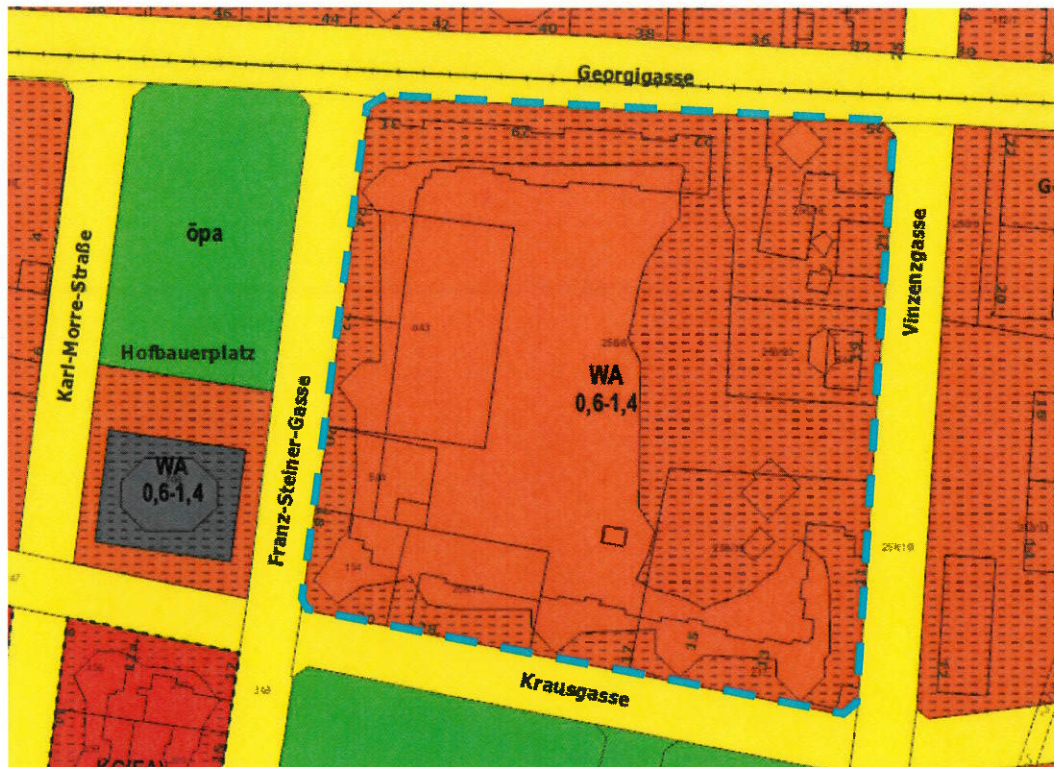
- **Großflächige Entwicklung einer Blockrandstruktur zur Sicherstellung eines Immissionsschutzes und zur Verbesserung des Freiflächenangebots im Quartier**

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Das Planungsgebiet befindet sich im Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025).

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet – Sanierungsgebiet Lärm“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,4.



Auszug aus dem
 4.0
 Flächenwidmungs-
 plan.

Die strichlierte
 Umrandung
 kennzeichnet das
 Bebauungsplangeb
 iet

§ 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 Planungsrichtwert

Lt. StROG 2010 dB LA, eq

Tag Abend Nacht

Allgemeine Wohngebiete 55 50 45

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Es ist durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.



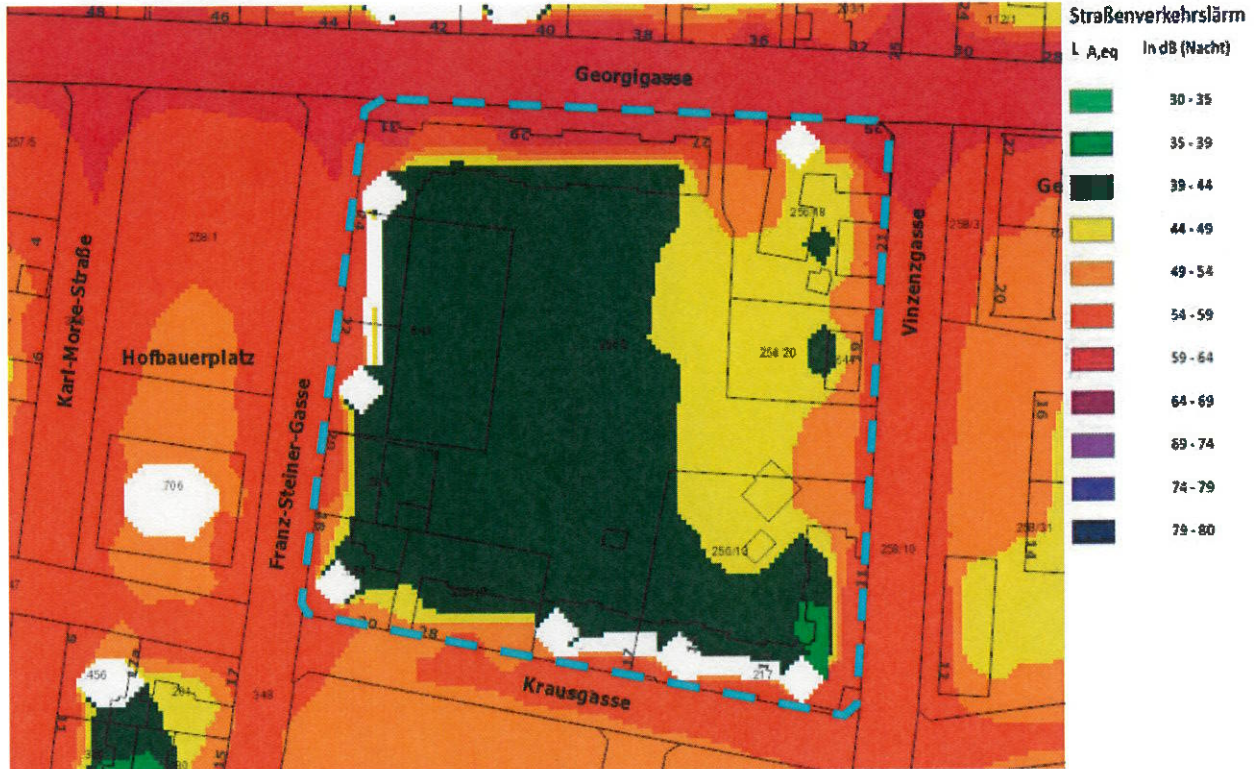
Auszug aus dem Deckplan 1, dem Bebauungsplanzonierungsplan des 4.0 Flächenwidmungsplans.

Die Umrandung kennzeichnet 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.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Bebauungsplangebiet befindet sich bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die strichlierte Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.

Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte 6: Heterogene Blockbebauung im NM mit Rotoreffekt und Luftstagnation im Inneren der Zone
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse: Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad beachten, Gebäudeausrichtung (NW-O)

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Grazer Baumschutzverordnung idgF.

▪ **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Bereich der Stadt Graz, im Bezirk Eggenberg, östlich des Schloss Eggenberg mit großflächiger öffentlicher Parkanlage und nördlich der Eggenberger Allee, sowie westlich der Alte Poststraße.

In weiterer Nähe befindet sich östlich des Planungsgebietes das ASKÖ-Sportstadion, in südöstlicher Richtung befindet sich der Campus der FH Joanneum Graz.

Gemäß den Ausweisungen im 4.0 Flächenwidmungsplan idgF und dem Ortsbildcharakter ist eine heterogene Umgebung (allgemeines Wohngebiet, Kerngebiete, kleines Gewerbegebiet, Freiland öffentliche Parkanlagen, Freiland Sportzentrum, Freiland Spielzwecke) feststellbar.

In unmittelbarer Nähe, östlich des Bebauungsplangebietes, befindet sich das Sport- und Wellnessbad Eggenberg, eine die Umgebung prägende solitäre Anlage mit großem Freiraum im Bereich des Freibadgeländes.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches kann als ein annähernd orthogonal angeordnetes Straßennetz mit Elementen aus der Gründerzeit beschrieben werden. Die einzelnen Gevierte weisen vorwiegend eine kompakte, straßenraumbildende Blockrandbebauung mit begrünten Höfen und teilweise Vorgärten, sowie Ansätze von Blockrandstrukturen auf. Teilweise bestehen jedoch auch Einbauten und Versiegelungen der Innenhöfe.

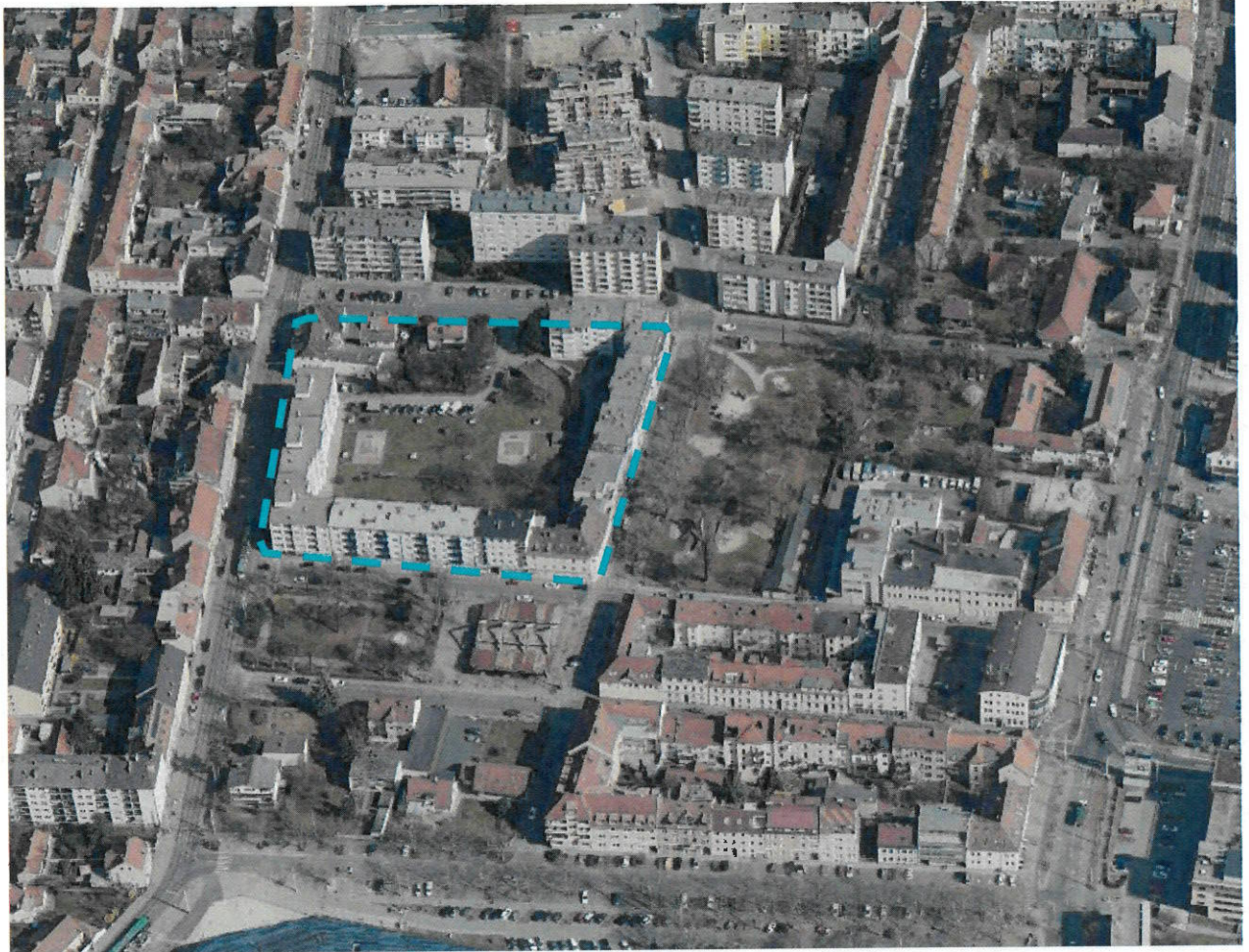
Bestehende Rudimente kleinteilig strukturierter Einfamilienhausbebauungen entwickeln sich nach und nach durch Umstrukturierung hin zu verdichteten Blockrandbebauungen.

Kleinräumige Umgebung:

Das Geviert des Bebauungsplangebietes wird durch die Georgigasse im Norden, die Franz-Steiner-Gasse im Westen, die Krausgasse im Süden und die Vinzenzgasse im Osten begrenzt. Im nördlichen Bereich an der Georgigasse befinden sich Ansätze einer Blockrandstruktur durch teilweise kuppelnde, zwei- bis viergeschossige, straßenraumbildende Bauungen. Westlich der Franz-Steiner-Gasse liegt eine öffentliche Parkanlage an der Georgigasse, weiter südlich die denkmalgeschützte Marktüberdachung, bestehend aus schrägen Sichtbetonstützen und einem Sichtbetondach, beide am Hofbauerplatz. Im Süden schließt entlang der Franz-Steiner-Gasse eine Spielplatzfläche an, im Osten befinden sich Geschößbauten mit bis zu sieben Geschossen.



Luftbild 2: Orthofoto (2019), Aufnahme©Stadt Graz. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet



Luftbild 3, Quelle: Schrägluftbild #: 3595, Aufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung
Blick Richtung Osten. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet, links führt die Georgigasse von Ost nach West, rechts davon ist die Spielplatzfläche in Freiland zu sehen, im oberen Bildbereich sind die Großstrukturen der Geschossbauten die sich östlich der Bebauungsplangebietes befinden zu sehen



Foto 1: Blick in südöstliche Richtung entlang der Krausgasse. Rechts sind die beiden Gebäude im Blockrand an der Krausgasse zu sehen, links der Hofbauerplatz. In Bildmitte ist die Liegenschaft Krausgasse 30, an der Kreuzung Franz-Steiner-Gasse / Krausgasse zu sehen

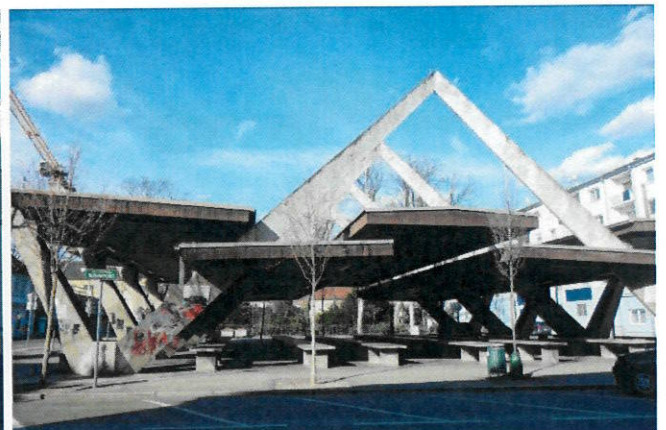


Foto 2: Blick in nördliche Richtung von der Krausgasse auf den Hofbauerplatz mit der denkmalgeschützten Überdachung für den Markt



Foto 3: Blick in nördliche Richtung entlang der Franz-Steiner-Gasse, links der Hofbauerplatz, rechts die Bebauung im Bebauungsplanareal, in Bildmitte ist die Bebauung an der Georgigasse zu sehen



Foto 4: Blick in südöstliche Richtung von der Kreuzung Franz-Steiner-Gasse / Krausgasse auf den „Europaspielplatz“, der sich unmittelbar südlich des Bebauungsplangebietes befindet



Foto 5: Blick in nordwestliche Richtung von der Franz-Steiner-Gasse über die öffentliche Parkanlage des Hofbauerparks auf die drei- bis fünfgeschossige Bebauung an der Georgigasse



Foto 6: Blick in nördliche Richtung auf die Kreuzung Franz-Steiner-Gasse / Georgigasse, mit der kuppelnden 2 bis 3 geschossigen Bebauung, rechts ist die fünfgeschossige Bebauung im gegenständlichen Bebauungsplangebiet zu sehen



Foto 7: Blick in östliche Richtung, entlang der Georgigasse, links die nahezu vollständige Blockrandstruktur durch 3 bis 4 geschossige Baustruktur. Rechts im Bild, bzw. in Bildmitte ist der teilweise begrünte Streifen der Liegenschaft Georgigasse 31 mit dem Gehweg zu sehen



Foto 8: Blick östliche Richtung, entlang der straßenbahnführenden Georgigasse, rechts die PKW-Stellflächen entlang der Straße, links die Blockrandstruktur im nördlichen Bereich der Georgigasse



Foto 9: Blick in östliche Richtung vom Innenhof des Gevierts auf die Geschoßbauten an der Vinzenzgasse



Foto 10: Blick in östliche Richtung entlang der Georgigasse, rechts die Liegenschaft Georgigasse 25, dahinter der sechsgeschossige Wohnbau an der Vinzenzgasse 22



Foto 11: Blick in nördliche Richtung vom Innenhof der Vinzenzgasse 25 Richtung Georgigasse (im Hintergrund). Rechts der Wohnbau an der Georgigasse 27



Foto 12: Blick in südliche Richtung in die Vinzenzgasse, rechts bzw. in Bildmitte ist die Bebauung an der Georgigasse 25 zu sehen



Foto 13: Blick in nordöstliche Richtung vom Innenhof des Bebauungsplangebietes auf die Liegenschaften Georgigasse 27, 29 und 31



Foto 14: Blick in südliche Richtung vom Innenhof des Bebauungsplangebietes auf die Liegenschaften Krausgasse 30, 28 und Krausgasse 17 und 15



Foto 15: Blick in westliche Richtung entlang der Georgigasse auf Höhe der Georgigasse 25 (links im Bild)



Foto 16: Blick in südliche Richtung entlang der Vinzenzgasse auf Höhe der Vinzenzgasse 19 (links).



Foto 17: Blick in westliche Richtung auf die Zufahrt zum Grundstück 256/8, KG 63107 von der Vinzenzgasse, südlich davon die Liegenschaft Vinzenzgasse 11, nördlich die Liegenschaft Vinzenzgasse 19



Foto 18: Blick in nördliche Richtung entlang der Vinzenzgasse, links im Bild die Liegenschaft Vinzenzgasse 19 (gelber Pfeil), rechts der sechsgeschossige Baukörper der Liegenschaft Vinzenzgasse 20 und 22

■ Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 28. Februar 2020 annähernd eben.

Das Gebiet weist im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage von der Vinzenzgasse vereinzelt Baumbestand auf. Im Innenhofbereich befindet sich teilweise Baumbestand, davon auch erhaltenswerter (siehe Eintragung im Plan).

Das Bestehenbleiben des erhaltenswerten Baumbestands ist sicherzustellen, die unversiegelte und nicht unterbaute Fläche soll in der bestehenden Art erhalten bleiben.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 27. Februar 2020 sind folgende Bäume zu erhalten: Im Innenhof eine erhaltenswerte Eiche und fünf Bergahorn, sowie drei Kiefern.

Eine schriftliche Anzeige über eine etwaige Baumfällung eines unter Schutz gestellten Baumes hat bei der Behörde zu erfolgen. Diese hat eine Ersatzpflanzung vorzuschreiben.

Das Planungsgebiet weist Bestandsgebäude an allen vier umgebenden Straßenzügen auf.

▪ **Umwelteinflüsse/Lärm**

Das Planungsgebiet ist durch Verkehrslärmentwicklungen vorwiegend an der Georgigasse beeinträchtigt – siehe dazu die Planungsunterlagen STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung-Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster.

▪ **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Angabe Entfernung: Radius):

Handel:

- Billa Supermarkt, Eggenberger Allee 26, Entfernung ca. 215 m
- Merkur Supermarkt, Gaswerkstraße 2, Entfernung ca. 300 m
- Hofer Supermarkt, Eckertstraße 54, Entfernung ca. 330 m
- Nah&Frisch, Laudongasse 25, Entfernung ca. 420 m

Gesundheit:

- Schlossapotheke, Eggenberger Allee 44, Entfernung ca. 190 m
- Allgemeinmediziner, Lilienthalgasse 29, Entfernung ca. 170 m
- Allgemeinmediziner, Eggenberger Allee 49, Entfernung ca. 240 m

Nächstgelegene Schulen und Horte:

- Allgemeiner Hort der Stadt Graz, Algersdorfer Straße 15, Entfernung ca. 340 m
- Volksschule und Neue Mittelschule Graz-Algersdorf, Algersdorfer Straße 11, Entfernung ca. 270 m
- Volksschule Graz-Leopoldinum, Alte Poststraße 106, Entfernung ca. 230 m
- BORG Dreierschützengasse 15, Entfernung ca. 790 m
- Graz International Bilingual School, Georgigasse 85, Entfernung ca. 580 m

Nächstgelegene Kindergärten und Kinderkrippen:

- allgemeiner Kindergarten der Stadt Graz, Karl-Morre-Straße 11, Entfernung ca. 90 m
- Kinderkrippe, Algersdorfer Straße 10, Entfernung ca. 250 m
- allgemeiner Kindergarten, Algersdorfer Straße 10, Entfernung ca. 250 m
- allgemeiner Kindergarten, Gaswerkstraße 13, Entfernung ca. 400 m
- allgemeiner Hort, Gaswerkstraße 15, Entfernung ca. 415 m

Weitere Bildungseinrichtung:

- FH Joanneum, Alte Poststraße 149, Entfernung ca. 540 m

Sport und Freizeit:

- Sport- und Wellnessbad Eggenberg, Janzgasse 21, Entfernung ca. 140 m
- ASKÖ Stadion Graz-Eggenberg, Schloßstraße 20, Entfernung ca. 410 m
- Schloss Eggenberg, Eggenberger Allee 90, Entfernung ca. 670 (Eingang Park)

Krankenhaus:

- AUVA-Unfallkrankenhaus Graz, Göstinger Str. 24, Entfernung ca. 580 m

▪ Erschließung/Verkehr

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
Haltestellen befinden sich unmittelbar an der Georgigasse.

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

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

- in der Georgigasse durch die Straßenbahnlinie Nr. 1
- in der Eggenberger Allee durch die Straßenbahnlinie Nr. 7
- in der Eggenberger Straße durch die Straßenbahnlinie Nr. 6
- in der Eggenberger Straße durch die Buslinie 33,
- in der Georgigasse durch den Stadtbus 62,
- und in der Alte Poststraße durch den Stadtbus 85

(Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

Ein tim-Standort (Carsharing) befindet sich an der Ecke Janzgasse / Eggenberger Allee.

MIV (motorisierter Individualverkehr):

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die an das Planungsgebiet unmittelbar angrenzenden Straßen (Georgigasse, Vinzenzgasse, Krausgasse, Franz-Steiner-Gasse).

Im Bereich der Krausgasse und der Janzgasse besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- Radroute in Tempe 30-Straße entlang der Krausgasse
- Radweg bzw. Geh- und Radweg (Zweirichtungsradweg) entlang der Janzgasse

Gehsteige sind entlang aller angrenzenden Straßen um das Bebauungsplangebiet vorhanden. Der Gehsteig entlang der Georgigasse verläuft momentan auf Privatgrund.

Dieser wird zukünftig anschließend an eine 5,0 m breite Vorgartenzone im öffentlichen Gut mit einer Breite von 2,0 m liegen (siehe Plan).

▪ 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>

Gemäß Kommunalem Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet zur Gänze in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 – 6 der VO)

Zu § 2 Bebauungsweisen

Die langfristige städtebauliche Zielsetzung für das Bebauungsplangebiet besteht darin, die Baumassen entlang den umgebenden Straßenzügen zu konzentrieren und den bestehenden Hofbereich von Bebauung frei zu halten und somit langfristig als Grünoase zu erhalten.

Daher erfordert der Bebauungsplan die Festlegung der geschlossenen und gekuppelten Bebauungsweise an der Grundgrenze. Diese **geschlossene Blockrandstruktur** bildet den baulichen Abschluss des gesamten Gevierts Georgigasse – Vinzenzgasse – Krausgasse – Franz-Steiner-Gasse ohne Öffnungen in durchgängig geschlossenen Bebauung.

Diese Art der Bebauung, die Verdichtung der Randbereiche des Gevierts gewährleistet das Bestreben der Stadtplanung – die **Baumasse entlang der Straße zu orientieren und die Schaffung bzw. den Erhalt eines grünen, emissionsfreien Innenhofes** – sowie die Möglichkeit, die Bebauungsdichte in einem infrastrukturell sehr gut ausgestatteten Stadtteil auszuschöpfen.

Zu § 3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte, Abstände

Um einen adäquaten Anteil an unbebauter und nicht versiegelter Fläche zu gewährleisten, wird für die Grundstücke ein Bebauungsgrad festgelegt. Dieser stellt das Verhältnis der überbauten Fläche zur jeweiligen Bauplatzfläche dar.

Dichteüberschreitungen sind hinsichtlich des im gültigen 4.0 Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufuchtlinien, Baugrenzen, Gebäudehöhen, Dachformen etc.) zulässig.

Die Überschreitung der Bebauungsdichte entspricht insofern den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes, da unabhängig von der Festlegung der Bebauungsdichte begründete Überschreitungen im jeweiligen Bauverfahren oder in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund der Anbindung an den öffentlichen Verkehr zulässig sein können.

Begründet wird dies mit der städtebaulichen Schwerpunktsetzung durch die vorhandene Baustruktur (Bebauung in Straßennähe, freier un bebauter Hof), dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und der guten öffentlichen Verkehrserschließung und der Nähe von Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung.

Unterschreitungen der Gebäudeabstände sind, wenn überhaupt möglich, innerhalb der Festlegung von Bauflucht- und Baugrenzl原因en sowie durch die Gesamthöhen und die Höhenzonierungslinien möglich.

Zu § 4 Bauflucht- und Baugrenzl原因en, Höhenzonierungslinien

Zukünftige Baumassen sind im Rahmen des Bebauungsgrades sowie der Bauflucht- und Baugrenzl原因en anzuordnen. Dies gilt sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude. Dieser Rahmen gilt ebenso für etwaige innenhofseitige Stiegenhäuser.

Der Rahmen der Bauflucht- und Baugrenzl原因en ist so festgelegt, dass innerhalb dieses Bereiches eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist.

Für Tiefgarageneinfahrten, unterirdische Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen sowie für Tiefgaragenentlüftungsschächte und dergleichen gelten die Bauflucht- sowie innenhofseitigen Baugrenzl原因en nicht.

Über die straßenseitigen Baufluchtlinien dürfen keine hervortretenden oder auskragenden Bauteile wie Balkone, Erker, Loggien etc. oder Fassadenteile ragen.

Innenhofseitig dürfen Balkone maximal 2,20 m über die Baugrenzlinie hinausragen.

Zu § 5 Geschoßanzahl, Gesamthöhen, Dächer

Für die zukünftigen Baukörper ist die mögliche Geschoßanzahl und die jeweils damit verbundene maximale Gebäudehöhe bzw. Gesamthöhe (Firsthöhe) zukünftiger Gebäude festgelegt.

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

Als Höhenbezugspunkt gilt jeweils das Gehsteigniveau in der Mitte der Länge der straßenseitigen Fassade des betreffenden Gebäudes.

Überschreitungen der maximalen Gesamthöhe sind für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten zulässig.

Möglich sind begrünte Flachdächer, begrünte flach geneigte Dächer von 0 bis 10 Grad, Satteldächer mit einer gebietstypischen Dachneigung von 25 Grad bis maximal 41 Grad.

Bei Gebäuden mit einem zurückspringenden Geschoß im Dachbereich hat der Rückversatz des zurückspringenden Geschoßes straßen- und hofseitig mindestens 2,0 m zur jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschoßes zu betragen.

Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückversetzten Geschoßen sind straßenseitig mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschoßes auszuführen.

Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweiligen angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.

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.

Gründächer sorgen für eine Verringerung der Aufheizungseffekte, eine Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und ein Reduzieren der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Die Vegetationsschicht unterstützt ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer und erhöht somit die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens.

Vom Dachsaum mindestens 3,0 m zurückversetzte Haustechnikanlagen sichern die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes im Stadtraum. Dies gilt ebenso für Haustechnikanlagen, die bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren sind.

Eine Dachnutzung durch Dachterrassen ist auf Penthäusern nicht zulässig.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im gegenständlichen Gebietsbereich.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im Gebietsbereich

- sind keine straßenseitigen Laubengänge und offene Erschließungen wie z.B. offene Stieghäuser zulässig
- werden Mindestabstände von Balkonen zu den Nachbargrundgrenzen festgelegt
- sind keine Balkone in der Höhe der Dachtraufe und höher zulässig
- werden Mindestabstände eingeschnittener Dachterrassen und Dachgaupen zu Traufe, First und Ortgang festgelegt.

Die Festlegung zur Einhaltung einer Balkontiefe als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen gründet ebenso auf dem hofseitigen Erscheinungsbild einer gebietstypischen Blockrandbebauung.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Ruhender Verkehr und Zufahrten (siehe dazu §§ 7 und 8 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.

1. Bei Wohnnutzung, ist je 70 - 80 m² Wohnnutzfläche ist ein PKW-Stellplatz vorzusehen.
2. Bei Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,18 und 1,0 PKW-Abstellplätze herzustellen.
3. Bei Büronutzung sind je Dienstnehmer bzw. BesucherInnen-Gruppe „intensiv“ zwischen 0,9 und 0,25 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze. Die angegebenen Werte sind als Mindest- und 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. PKW-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

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.

Die Errichtung von neuen oberirdischen PKW-Abstellflächen im Innenhof ist nicht zulässig.

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte oberirdische Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Werden mehrere Baukörper geplant, so sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den NutzerInnen den kürzest-möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten. Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzung als Wohnnutzung, 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. Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert.

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Es ist anzustreben, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen, ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstahlhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Die festgelegte Unterbringung der Fahrradabstellplätze innerhalb der Baugrenzen erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, einer „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes entgegenzuwirken. Dies betrifft auch die Unterbringung von Müllcontainern, diese sind ausschließlich gebäudeintegriert anzuordnen.

In der Georgigasse müssen für die Oberleitungen der Straßenbahn in diesem Bereich Befestigungen an den Fassaden möglich sein. Dies ist vertraglich mit der Stadt Graz zu regeln.

Die Zufahrten zu den Grundstücken 256/8, KG 63107 Algersdorf und 256/18, KG 63107

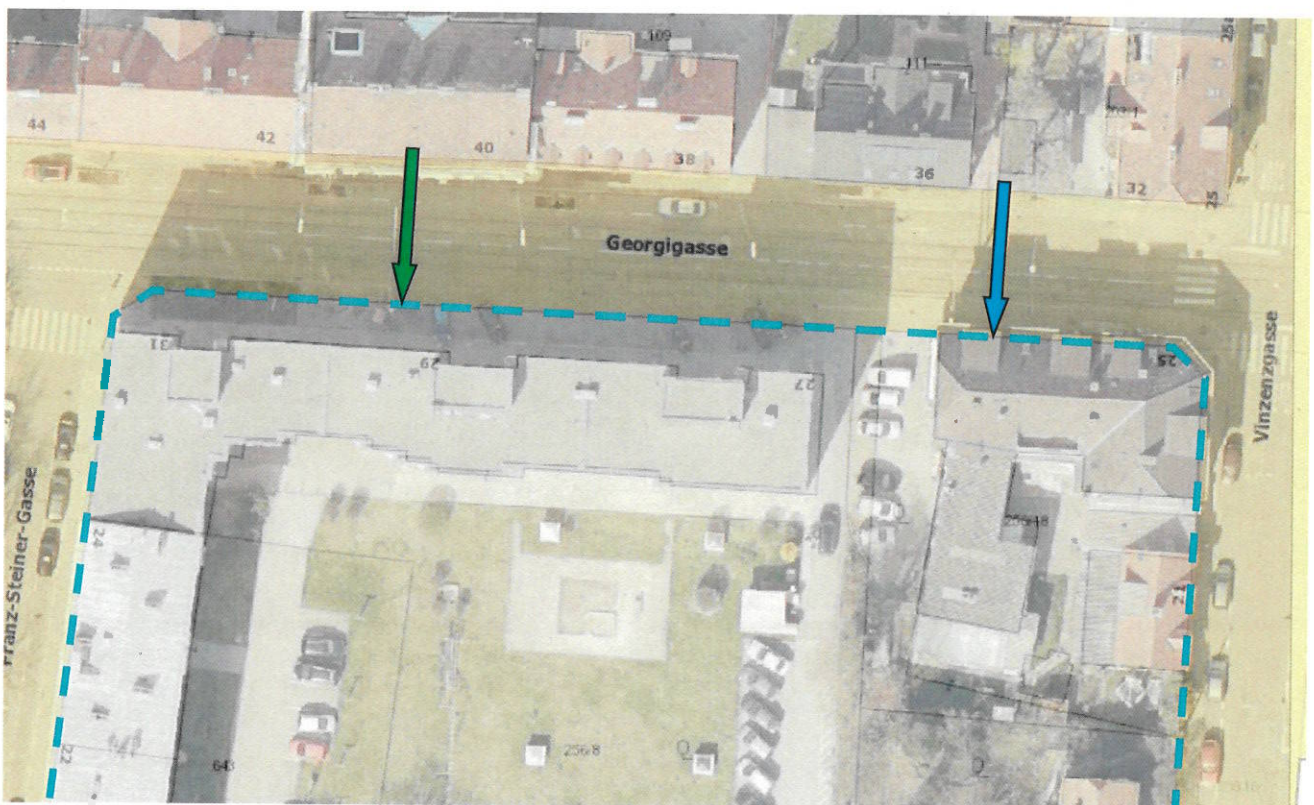
Algersdorf, sollen nicht über die Georgigasse, sondern jeweils über die Vinzenzgasse erfolgen. Zu- und Abfahrten müssen beim Straßenamt der Stadt Graz beantragt werden und sind durch dieses zu genehmigen.

Über den Gleiskörper und den Straßenbahnbetrieb in der Georgigasse ist nach Abstimmung mit der Abteilung für Verkehrsplanung kein Zufahren bzw. Abfahren in diesem Bereich möglich.

Abtretungsflächen:

Entsprechend der Vorgabe der Verkehrsplanung wird die Straßenfluchtlinie an der Georgigasse zur Errichtung eines Gehsteiges entlang der Georgigasse angepasst.

Entlang der Georgigasse soll durch die um 5,0 m von der neuen Straßenfluchtlinie nach Süden zurückversetzte Baufluchtlinie (dies betrifft die Grundstücke 256/8 und 256/18, beide KG 63107) eine begrünte, straßenbegleitende Vorgartenzone ausgebildet werden. Die neue Straßenfluchtlinie sieht eine Abtretungsfläche entlang der Georgigasse vor. Diese Fläche stellt die zukünftige Errichtung eines 2,0 m breiten Gehsteiges sicher.



Karte Öffentliches Gut mit Überlagerung Orthofoto 2019; Der strichlierte Rahmen kennzeichnet den nördlichen Teil des Bebauungsplangebietes entlang der Georgigasse.

Für das Grundstück 256/8, KG 63107 sind ca. 19 m² Abtretungsfläche notwendig (ungefähre Lage: siehe grüner Pfeil im Planausschnitt oben), für das Grundstück 256/18, KG 63107 sind ca. 10 m² Abtretungsfläche notwendig (ungefähre Lage: siehe blauer Pfeil).

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 9 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.

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.

Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

Der Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz ist einzuhalten.

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. 1,0 m zulässig.

Baumpflanzungen in Betonringen sind nicht zulässig, da die Entwicklungsfähigkeit der Wurzeln beeinträchtigt wird und der Baum damit ganzheitlich in seinem Wachstum und Entwicklung stark eingeschränkt ist.

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.

7. Sonstiges

(siehe dazu § 9 der VO)

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur begrenzt bis zu definierten einer Oberkante von +6,5 m (über Erdgeschossniveau) am Gebäude montiert, in Form von Schriftzügen / Einzelbuchstaben montiert zulässig.

Je Bauplatz wird zudem die Gesamtansichtsfläche der Werbeanlage mit 1,50 m² begrenzt.

Nicht zulässig sind flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl.

Einfriedungen

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 Wirkung sichern.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 11 der VO)

- Der 14.34.0 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.


Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch sind Zubauten erlaubt. Unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage (Flächengewinn) zu verstehen. Ein Ziel des Bebauungsplanes ist die Freihaltung des Hofes von oberirdischer Bebauung.

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)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-01-25T16:31:15+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.