

11.12.0 Bebauungsplan

Mariatroster Straße 132
XI. Bez., KG 63127 Wenisbuch

Graz, 28. April 2022

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2019 ersuchte „die Wohnanlagen Mariatroster Straßen 132 GmbH“, als Eigentümer:in der Liegenschaft 584/6, KG Wenisbuch um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet umfasst die Liegenschaften .242, 584/4, 584/6 und 585/2, alle KG Wenisbuch. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 5.720 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 bis 0,8 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes zur geordneten Siedlungsentwicklung erforderlich.

Laut Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F. liegt das Planungsareal im „Wohngebiet mittlere Dichte“.

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.

Es liegen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Stellungnahmen vor:

- Stellungnahme A10/8 - Abteilung für Verkehrsplanung vom April 2020 und Mai 2021
- Stellungnahme A10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer, Mai 2020

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 19. Mai 2021 über die beabsichtigte Auflage des 11.12.0 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. Juni 2021.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 03. Juni 2021 bis zum 05. August 2021 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

Eine Bürger:inneninformationsveranstaltung hat am 06. Juli 2021 im Livestream stattgefunden. Der Livestream war bis zum Ende der Auflagefrist am 05. August 2021 auf der Homepage der Stadt Graz abrufbar.

Während der Auflagefrist langten 2 Stellungnahme, 8 Einwendungen und 1 Nullmeldungen im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 11.12.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

Der §6 wurde um einen Absatz ergänzt:

- (4) Entlang der Mariatroster Straße muss auf der Liegenschaft 584/6, KG 63127 die straßenseitige Fassadenfläche einen Öffnungsanteil von mindestens 40% und maximal 50% aufweisen. Die Öffnungen dürfen verglast werden.
Die straßenseitige Fassade muss als Putzfassade ausgeführt werden. Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 40 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 80 nicht überschritten werden.

Der §8 wurde um einen Absatz ergänzt:

- (14) Im Zuge der Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen und der Baustelleneinrichtung dürfen auf der Liegenschaft 584/6, KG 63127 im südöstlichen Bereich (Bereich mit grün-strichlierter Linie markiert) Bäume, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, in ihrer zukünftigen Entwicklung nicht beeinträchtigt oder gerodet werden. In diesem Bereich dürfen keine Leitungen gelegt werden bzw. Einbauten getätigt werden.

PLANWERK:

Im Planwerk wurde im südöstlichen Teil der Liegenschaft 584/6, Kg 63127 eine Freihaltezone für Bestandsbäume ergänzt.

In diesem Bereich dürfen keine ober- oder unterirdischen baulichen Anlagen errichtet werden und auch keine Baustelleneinrichtungen gelagert werden. Die Entwicklung der Bestandsbäume darf nicht beeinträchtigt werden.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Der Erläuterungsbericht wurde adaptiert, ergänzt bzw. richtiggestellt.
Es gab keine inhaltlichen Änderungen.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst die Liegenschaften .242, 584/4, 584/6 und 585/2, alle KG Wenisbuch.
Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 5.720 m².



Luftbild der Stadt
Graz, 2019.

Die blaue
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept im „Wohngebiet mittlerer Dichte“

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

- (1) *Vorrangige Wohnnutzung.*
- (2) *Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.*
- (3) *Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.*
- (4) *Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.*
- (5) *Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.*
- (6) *Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.*
- (7) *Beschränkung der Bodenversiegelung.*
- (8) *Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.*
- (9) *Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)*

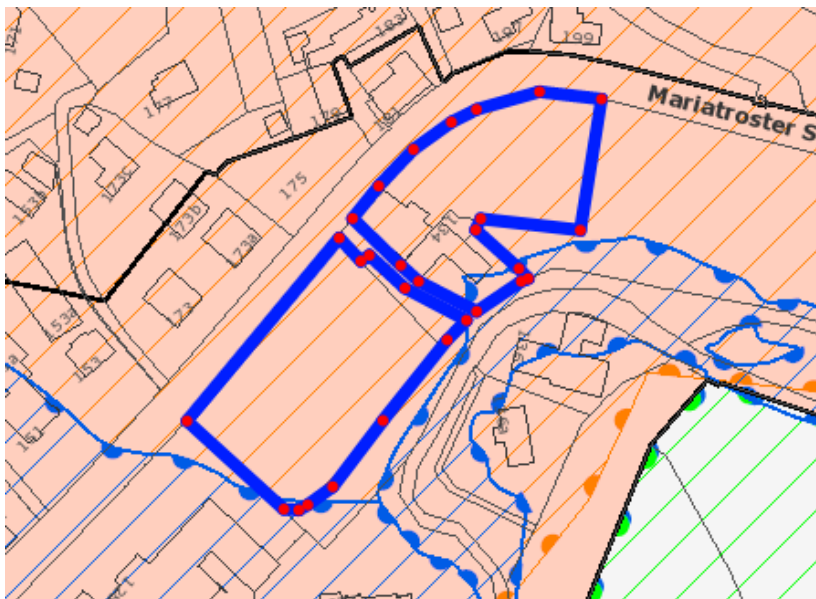


Auszug aus dem
Entwicklungsplan
des 4.0
Stadtentwicklungs-
konzeptes (idgF)

Die blaue
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Der Bauplatz liegt innerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.
Der südöstliche Teil liegt in der wasserwirtschaftlichen Vorrangzone.



Auszug aus dem
Deckplan 1 zum
4.0
Stadtentwicklungs-
konzept (idgF).

Die blaue
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Der Bauplatz liegt innerhalb des Überflutungsbereiches HQ 30/100.



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

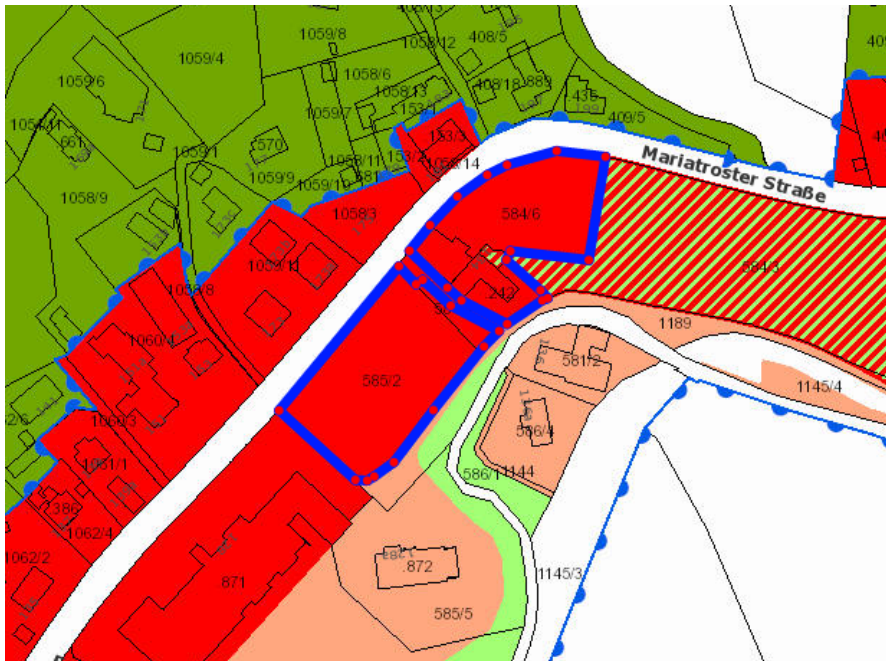
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
 „Innerstädtische Bedienqualität“
 Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)
 „Straßenrandbebauung“ Im Teilraum Nr. 17 (Mariatroster Tal)

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes.

- Rahmen der Geschossanzahl: max. 2G bis max. 4G
- Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend
- Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden

- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage. 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 offenen Erschließungen

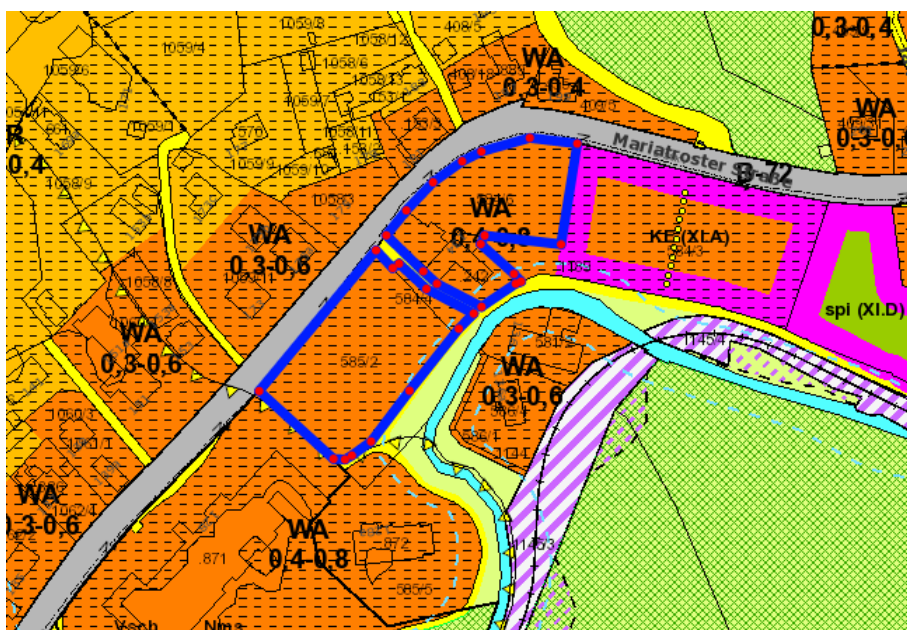


Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeines Wohngebiet“ - Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 bis 0,8.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

(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

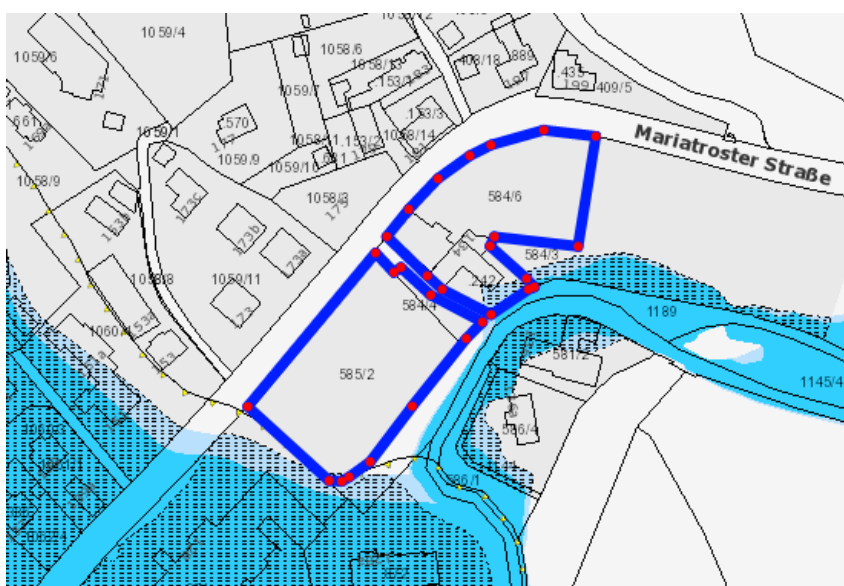
Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

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

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

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Bebauungsplanpflicht für eine geordnete Siedlungsentwicklung
- Beschränkungszone 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.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser festgelegt, „dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen als Sanierungsgebiet - Hochwasser (HW) gelten; [...]“
Der Bauplatz liegt zum Teil innerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwassers.

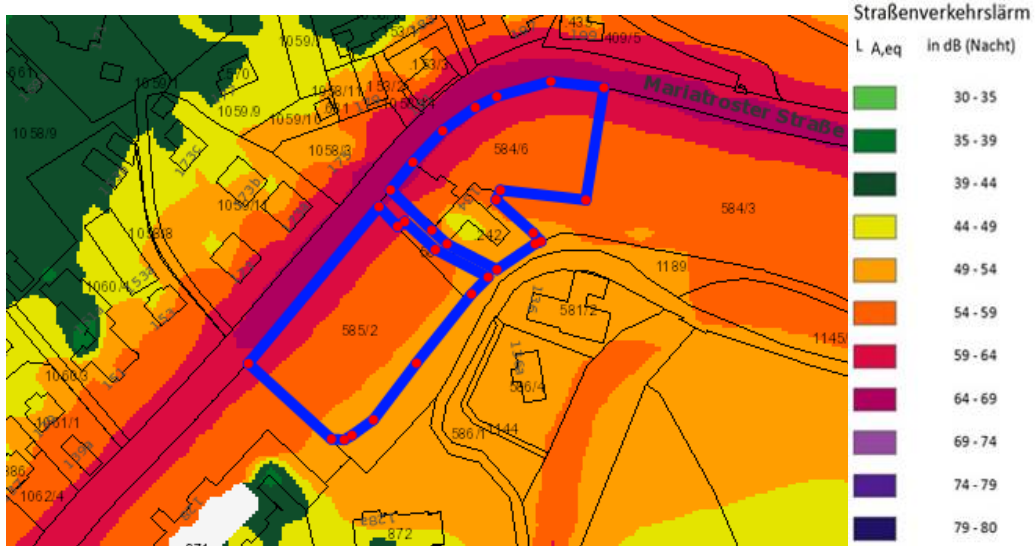


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

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 blaue Umrandung bezeichnet den Bauplatz.

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF.

Fließpfadkarte:

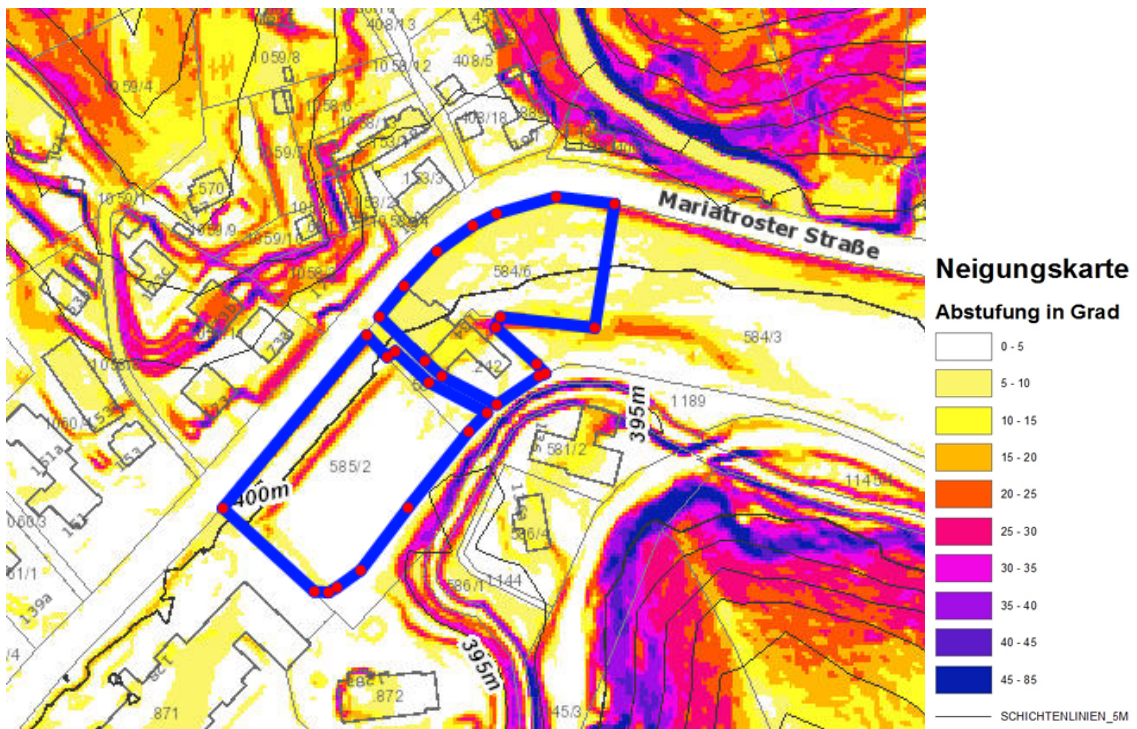


Auszug aus den GeoDaten Graz-Fließpfadkarte.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

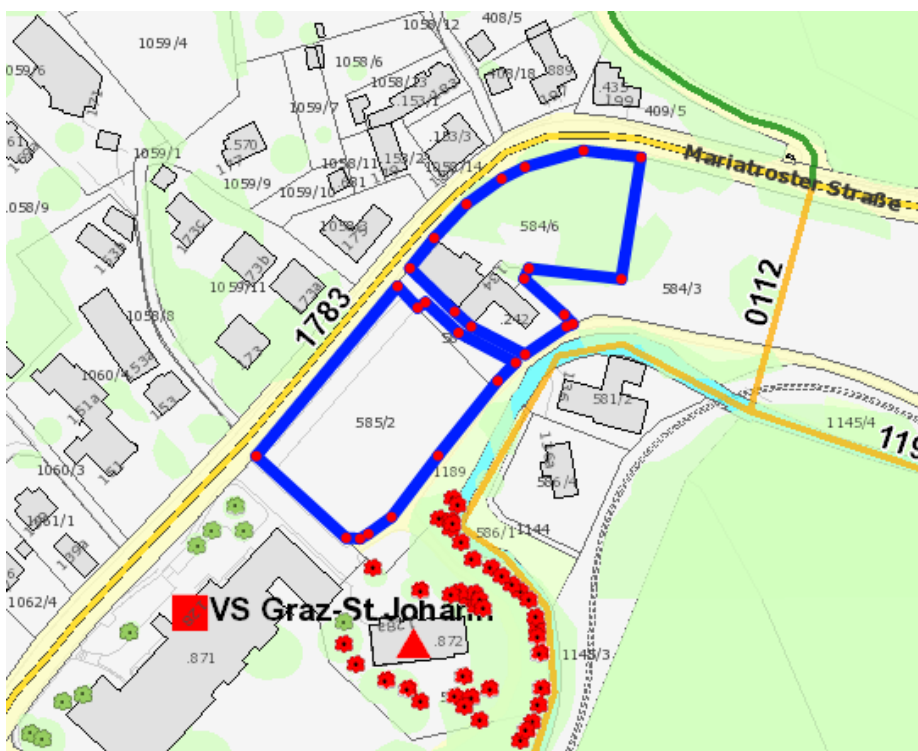
Die ersichtlich gemachten Fließpfade befinden sich zwischen den beiden Gültigkeitsbereichen.

Neigungskarte:



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Grünes Netz Graz (GNG):



Auszug aus den GeoDaten – Grünes Netz Graz

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

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 (gelbe Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die Hauptverkehrsstraße – Mariatroster Straße aufgewertet werden. (Straßenräume gestalterisch aufwerten, vorhandene Grünelemente erhalten/pflegen).

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten der Stadt Graz. Nördlich des Planungsgebiet verläuft die Mariatroster Straße. Diese ist eine der Einfahrtstraßen der Stadt Graz aus dem Nordosten. Südlich wird der Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes Erich-Edegger-Weg begrenzt. Dieser wird als beliebte Radroute genutzt.



Luftbild der Stadt Graz, 2019.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Kleinräumige Umgebung:

Nördlich der Mariatroster Straße sind Einfamilienhäuser, aber auch kleinere Wohnanlagen der jüngeren Zeit situiert. Besonders prägend ist das stark ansteigende Gelände. Im Südwesten des Planungsgebietes schließt das Schulareal der VS und NMS St. Johann an. Im Osten des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes schließt eine große unbebaute Fläche an, diese ist im Flächenwidmungsplan als Vorbehaltsfläche für den Kommunalen Wohnbau ausgewiesen. Südlich des Erich-Edegger-Weges wird das Ortsbild vor allem durch das Gewässer und intensive Begrünung geprägt. Weiter südöstlich verläuft die Straßenbahntrasse der Linie 1.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung leicht abfallend.

Es weist teilweise dichte Bestockung auf.

Die Liegenschaften 584/4, und 585/2, beide KG Wenisbuch sind unbebaut. Das Bestandsgebäude auf der Liegenschaft 584/6 soll abgebrochen werden und das Bestandsgebäude .242 bleibt erhalten, soll aber um- und zugebaut werden.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca.500 m.

Nächstgelegene Schulen:

VS St.-Johann, Mariatroster Straße 128, ca. 150 m

VS Mariatroster Straße 194, ca. 1200 m

NMS St.-Johann, Mariatroster Straße 128, ca. 150m

Nächstgelegener Kindergarten:

Städtischer Kindergarten Mariatroster Straße, Mariatroster Straße 128a, ca.150 m

WIKI Kindergarten Mariatrost, Mariatroster Straße 194, ca. 1200 m

Weitere Angebote:

WIKI Kinderkrippe Tannhofweg, Tannhofweg 55, ca. 1300 m

WIKI Hort Mariatrost, Mariatroster Straße 194, ca. 1200 m

- **Erschließung/Verkehr**

Individualverkehr:

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über Mariatroster Straße (Landesstraße).

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 250 m Radius gegeben.

- Straßenbahnlinie 1, Haltestelle St. Johann und Rettenbach, max. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

Im Bereich Erich- Edegger-Weges besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- **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.

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 und 9, 10 der VO)

Bauweise

Um eine sinnvolle Bebauung für das Gebiet zu gewährleisten wurden die offene und gekuppelte Bauweise festgelegt.

Bebauungsdichte

Aufgrund der Abtretungsflächen und der neu festgelegten Straßenfluchtlinien, wurden die Bebauungsdichten neu festgelegt. Die Bebauungsdichte wird in Bezug auf die Nettobauplatzfläche angepasst, entspricht aber der im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Bebauungsplandichte von 0,8 bezogen auf den Bruttobauplatz.

FLÄCHENAUFSTELLUNG								
11.12.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 132“								
GZ.: A14 – 013033/2020								
Datum Bearbeitung: 06.05.2021								
	Grundstück	Grundstückgröße GIS	Bauland gem. Fläwi	max. BGF bei Dichte 0,8	zusätzliche Verkehrsflächen innerhalb des BBPL-Gültigkeitsbereich	Nettobauplatz	Bebauungsdichte, maximal/Nettobauplatz	BGF bezogen auf NETTO-Bauplatz
AUFLAGE	585/2	3.278,00	3.278,00	2.622,40	375,60	2.902,40	0,91	2.641,20
	407							
	584/6	2.090,00	2.090,00	1.672,00	132,60	1.954,40	0,86	1.680,80
	.242	496,00	496,00	396,80	15,00	481,00	0,83	399,00
	SUMME	5.864,00	5.864,00	4.691,20	523,20	5.337,80		4.721,00

Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad beträgt höchstens 0,4.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

Baugrenzlinien, Baufuchtlinie

Im Plan sind die Baugrenzlinien und Baufuchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.

Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzen so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Auch für die zukünftige Bebauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist ein sparsamer Flächenverbrauch, ein sinnvoller Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Geschossanzahl, Gebäudehöhe, Gesamthöhe

Im Plan und in der Verordnung ist die maximale Anzahl der Geschosse, sowie die Gebäudehöhe geregelt. Für Stiegen- und Lifthäuser, kleinere Dachaufbauten u. dgl. sind geringfügige partielle Überschreitungen der maximalen Gesamthöhen zulässig.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Die Höhe der Vegetationsschicht ist mit mind. 10 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) zu gewährleisten. Der Aufbau muss in jedem Fall eine einwandfreie Entwässerung gewährleisten.

Die Dachflächenbegrünung ist als Maßnahme zur Verbesserung der Durchgrünung anzusehen und ist sowohl auf Grund des Siedlungsbildes und der Dämpfung des Wärmeinseleffektes in Bereichen mit verdichteter Bauungsstruktur von großer Bedeutung.

Photovoltaikanlagen und dergleichen sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und gestalterisch ins Dach zu integrieren: Photovoltaikanlagen und dergleichen sind als zusammenhängende Flächen oder Bänder möglichst rechteckig zu gestalten, möglichst in einem Feld zusammenzufassen (um eine ruhige Wirkung zu erzeugen), möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand von der Dachkante der Fassade zu errichten.

Formale Gestaltung

In Hinblick auf das bestehende bzw. geplante Straßen- und Ortsbild und die Festlegungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes ist die Errichtung von straßenseitigen Laubengängen nicht zulässig. Gemeint ist damit das hochrangige Straßennetz, die Mariatroster Straße.

Aus diesem Grund wurde auch für die Liegenschaft 584/6, KG 63127 Vorschriften für die Fassadengestaltung gemacht.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vorallem der sommerlichen Aufheizeffekten von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. Der Hellbezugswert ist der Wert, der Lichtmenge die von der Oberfläche reflektiert wird. Gemessen wird dieser Wert in Prozent. (100% = weiß, 0% ist schwarz).

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Die Anbindung erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über die Mariatroster Straße B-72. Es gibt eine Zufahrt für das Planungsgebiet.

Die weitere Erschließung erfolgt für das Grundstück 384/4, dass teilweise als Verkehrsfläche ausgebaut und im Flächenwidmungsplan als solche ausgewiesen ist.

Gehsteige entlang der Mariatroster Straße

Entlang der Mariatroster Straße ist die Verbreiterung der bestehenden Gehsteige vorgesehen. Die neue Straßenfluchtlinie rückt im Bereich der Liegenschaft 585/2, KG Wenisbuch ca. 1,0 m nach Südosten und im Bereich der Liegenschaft 584/6, KG Wenisbauch ca. 1,50 m nach Süden.

Erich-Eddegger-Weg

Gemäß der Radwege-Offensive der Stadt Graz ist hier eine Verbreiterung vorgesehen. Langfristiges Ziel ist es einen getrennten Geh- und Radweg zu errichten, daher ist vor allem im Bereich der Liegenschaft 585/2 und 584/4 eine neue Straßenfluchtlinie eingetragen.

Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen und im Gebäude integriert, zu errichten.

Der Stellplatzschlüssel (60-70 m² Wohnnutzfläche) wurde von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen, ergibt sich der im Folgenden angeführte PKW-Stellplatzschlüssel:

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m² Wohnnutzfläche für Wohnen, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführungen eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13, zu entnehmen. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen (oberirdische Abstellflächen), ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstahlhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den NutzerInnen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten. Die festgelegte, überwiegend gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze im Nahbereich der Eingänge erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert.

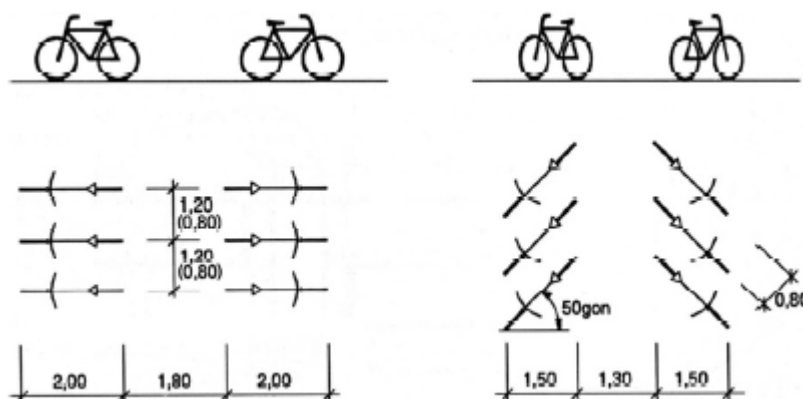


Abbildung 1: Maße für ebenerdige Fahrradaufstellflächen in m, Vgl.: RVS 03.02.13, S.54

Abstellanlagen für Fahrräder sind laut Stmk. Baugesetz §4, Abs. 1 folgend definiert:

- „**Abstellanlagen für Fahrräder:** Fahrrad-Abstellplätze mit felgenschonenden Vorrichtungen zum standsicheren Abstellen der Fahrräder und der Möglichkeit zum Absperren des Fahrradrahmens,...

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen sind vor allem die Abstände zum aufgehenden Mauerwerk bzw. zu Auskragungen (z.B. Balkone) zu beachten. Daher gelten in Abhängigkeit von den jeweiligen Baumgrößen folgende Mindestabstände entsprechend den Freiraumplanerischen Standards:

Grundsätzlicher Pflanzabstand zu Büro- und Wohnraumfenster:

- Großkronige Bäume (1. Ordnung): mind. 10,0 m
- Mittelkronige Bäume (2.Ordnung): mind. 6,0 m
- Kleinkronige Bäume (3. Ordnung): mind. 3,0 m
- Schmale, säulenförmige Bäume: mind. 3,0 m

Abstand zu Mauern/kleineren Objekten mit Oberkante unter dem Kronenansatz: mind. 2,5 m.
Im Falle von straßenraumwirksamen mittel- bis großkronigen Bäumen (z.B. Allee) können die Abstände auf 4,5 – 6,0 m reduziert werden.

Bäume sind als Laubbäume Solitärhochstamm in Baumschulqualität mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Generell sind standortangepasste, robuste Pflanzenarten, die eine gute Überschirmung sicherstellen (großkronige Laubbäume), zu wählen.

Der gesamte Baumbestand ist in einem Außenanlagenplan darzustellen. Die vom Bauvorhaben betroffenen Bäume, welche gefällt werden müssen sind ersichtlich zu machen (rot) und geplante Ersatzpflanzungen (grün) darzustellen.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Oberflächenwässer

Die Entwässerung hat innerhalb der Bauplatzgrenzen zu erfolgen. Für die Oberflächenentwässerung sollen innovative Lösungen angedacht werden, die in einem Freiraumsystem integrierbar sind.

Tiefgaragenbegrünung

Die Mindestüberdeckungen für eine intensive Begrünung der unterbauten Flächen sind einzuhalten - die Vegetationsschicht hat mind. 0,70 m zu betragen, bei der Pflanzung von mittelkronigen Bäumen mit einem Radius von 2,50 m und großkronigen Bäumen allenfalls mind. 1,50 m.

Aufgrund des abfallenden Geländes sind Geländeänderungen bis zu einem Meter zulässig, jedoch sollte das Gelände der Bauplätze verlaufend an das Niveau der Nachbarliegenschaften abgeglichen werden.

Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad stellt das Verhältnis der Summe der bodenversiegelten Flächen zur Bauplatzfläche dar.

Die Bodenversiegelung wird mit max. 40% der Bauplatzfläche begrenzt, wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden. Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient neben grünräumlicher Aspekte dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit).

Der Versiegelungsgrad ist im Bauverfahren wie folgt nachzuweisen:

Ausführung	Versiegelung
begrüntes Dach 8 – 15 cm (Substrathöhe)	60 %
begrüntes Dach 15 – 30 cm (Substrathöhe)	45 %
begrüntes Dach 30 – 50 cm (Substrathöhe)	20 %
Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen	50 %
wassergebundene Decke	50 %
Rasengittersteine	50 %
Porenpflaster in Kies- / Splittbett	50 %
Pflastersteine im Sandbett	67 %
Asphalt	100 %
Pflastersteine und -platten im Mörtelbett	100 %

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

Baumschutz

Im Zuge der Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen und der Baustelleneinrichtung dürfen auf der Liegenschaft 584/6, KG 63127 im südöstlichen Bereich (Bereich mit grün-strichlierter Linie markiert) Bäume, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, in ihrer zukünftigen Entwicklung nicht beeinträchtigt oder gerodet werden. In diesem Bereich dürfen keine Leitungen gelegt werden bzw. Einbauten getätigt werden.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 11.12.0 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)