

GZ: A14- 070639/2021/0039

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Vanessa Bauer

Graz, 14. Dezember 2023

Dok: Bebauungsplanung/14.36.0

14.36.0 Bebauungsplan

„Herbersteinstraße - Eggenberger Allee“

XIV. Bez., KG: 63107 Algersdorf

BESCHLUSS

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Grundeigentümer:innen der Liegenschaften 220/9, 219/3, .354, .532, .477 KG Algersdorf haben um die Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet umfasst den Bereich Eggenberger Allee – Herbersteinstraße – Grasbergerstraße – Schloßstraße und weist gesamt eine Größe von ca. 29.815 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 bis 0,6 ausgewiesen.

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

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

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

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung liegen Bauinteressen auf den Liegenschaften Herbersteinstraße 14 (220/9 KG Algersdorf) und Eggenberger Allee 64, 64 a (Grundstücke Nr. 219/3, .354, .532, .477 KG Algersdorf) vor.

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

Es liegen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Stellungnahmen vor:

- Stellungnahmen der Altstadtsachverständigenkommission vom 16.09.2021, 12.04.2023
- Stellungnahme A10/1 - Straßenamt vom 18.05.2022
- Stellungnahme A10/5 - Abteilung für Grünraum und Gewässer, Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten vom 18.05.2022
- Stellungnahme A10/5 - Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 19.05.2022
- Stellungnahme A10/8 - Abteilung für Verkehrsplanung vom 25.05.2022

2. Verfahren

AUFLAGE, 1. ENTWURF

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 06.07.2022 über die Auflage des ersten 14.36.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte gemäß § 40 Abs. 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 20.07.2022.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der erste Bebauungsplan-Entwurf über 10 Wochen, in der Zeit vom 21. Juli 2022 bis zum 29. September 2022 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Bürger:innen-Informationsveranstaltung hat am 15.09.2022 innerhalb des Auflagezeitraums stattgefunden.

Während der Auflagefrist vom 21. Juli 2022 bis zum 29. September 2022 langten **15** Einwendungen und **1** Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

Aufgrund der, während der ersten Auflagefrist eingegangenen Einwendungen wurde der 14.36.0 Bebauungsplan-Entwurf in folgenden Punkten abgeändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen dargestellt)

§ 2 BAUFELDER, BEBAUUNGSWEISEN, MINDESTGRÖSSEN, NUTZUNGEN

- (10) Für die Grundstücke 220/7, 220/8, 220/3, 220/9, 220/6, 220/10, .87/2, 219/19, 219/2, .530, 219/13, .343, ~~219/12~~ KG Algersdorf und für die Baufelder A, B, C, D und E gilt:
die offene Bebauung.

~~Für das Grundstück 220/5 KG Algersdorf gilt:~~

~~die gekuppelte Bebauung nach Westen zum Grundstück .57/7 KG Algersdorf.~~

Für das Baufeld F gilt:

die offene Bebauung und für den östlichen Bereich die gekuppelte Bebauung nach Osten zum Baufeld G.

Für das Grundstück 219/12 KG Algersdorf gilt:

die offene Bebauung an der Grundgrenze nach Westen zum Baufeld G.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, ABSTÄNDE, BESTÄNDE

- (3) Die Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten. Die Bebauungsdichte darf nicht überschritten werden, Unterschreitungen sind jedoch zulässig.
- (5) Für die Baufelder E, G, ~~und~~ die Grundstücke 219/12, .87/2 und 220/6 KG Algersdorf ist eine Bebauung nur dann zulässig, wenn die Gebäude bzw. die Gebäudeteile außerhalb der festgelegten Bauflucht- und Baugrenzlinien, bis spätestens zum Zeitpunkt der Einbringung der Fertigstellungsanzeige, tatsächlich abgebrochen wurden.

- (6) Die baugesetzlichen Abstände sind einzuhalten. Bei Aufstockung des Bestandes Hauptgebäude ist eine Abstandsunterschreitung zu den Grundstücken 214/1, 214/2, 214/3 KG Algersdorf innerhalb der festgelegten Baugrenzl意思en zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, RAUMHÖHEN

- (4) Zulässige Dachformen: Ausschließlich geneigte Dächer (Satteldächer, Walmdächer und dergleichen) mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 50 Grad mit ~~roter~~ Ziegeldeckung Dachziegeln, -steinen oder -schindeln. Davon ausgenommen sind Garagen- und Nebengebäude. Hier sind auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig.
- (5) Haustechnikanlagen sind innerhalb ~~des Dachraumes~~ der Gebäudehülle zu situieren. Haustechnikanlagen auf Dächern sind unzulässig.
- (6) Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen.
- (7) Am Grundstück 220/10 KG Algersdorf hat die Geschosshöhe der Erdgeschosszone mindestens 3,90 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen. ~~Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen~~. Die Raumhöhe hat mindestens 3,20 m zu betragen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (5) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von ~~40~~ 20 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von ~~805~~ nicht überschritten werden. Grelle/leuchtende Farben sind unzulässig.
- (6) ~~Bei Neubauten sind g~~ Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses sind unzulässig.
- (8) Im Bauverfahren ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen.

§ 7 ZUFAHRTEN, PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (3) Es sind maximal 2 ~~3~~ PKW-Abstellplätze in Freiaufstellung zulässig.
- (10) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² WohnnNutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.
- (11) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der WohnnNutzfläche nicht zu berücksichtigen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, BODENVERSIEGELUNG

- (2) Der ~~Versiegelungsgrad~~ Grad der Bodenversiegelung wird mit 40 % begrenzt.
- Vorgartenzone**
- (3) Die Vorgartenzone ist begrünt auszuführen. Die Anordnung von Stellplätzen für Müllbehälter, Garagengebäuden, Carports, Fahrradabstellplätzen, Flugdächern, Stellplätzen in Freiaufstellung und dergleichen in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 6,00 m entlang der Eggenberger Allee und bis zu einer Grundstückstiefe von 5,00 m entlang der Herbersteinstraße, der Grasbergerstraße und der Schloßstraße ist unzulässig.

Erhaltenswerter Baumbestand

- (9) Für Bestandsbäume sind vor Beginn der Bautätigkeit geeignete Schutzvorkehrungen wie standfeste Abgrenzungen (Zaun, Bretterwand) um den Kronentraufbereich der Bäume zu errichten treffen.

PLANWERK:

- Der Zubau (2G) an der Außenseite der Bestandsmauer des Schlossparks Eggenberg an das denkmalgeschützte Pförtnerhaus wurde aus dem Planwerk gestrichen. Die dringend benötigte Erweiterung des Kassengebäudes soll innen hinter der Mauer in Verlängerung des historischen Gebäudes erfolgen. Die Platzfläche wurde Richtung Westen verlängert.
- Die Schutzwürdigkeit der Gebäude auf den Liegenschaften „Eggenberger Allee 62“, „Eggenberger Allee 64“, „Eggenberger Allee 68“, „Eggenberger Allee 70“, „Eggenberger Allee 72“ und „Eggenberger Allee 86“ wurde erneut durch die ASVK und/oder die ICOMOS betont – die Gebäude wurden im 2. Entwurf im Bestand abgebildet.
- Für die Grundstücke „Eggenberger Allee 66“ und „Herbersteinstraße 4“ wurden die Baugrenzlinien neu definiert. Am Grundstück „Eggenberger Allee 66“ sind nun zwei bebaubare Bereiche mit Baugrenzlinien definiert, am Grundstück „Herbersteinstraße 4“ sind drei bebaubare Bereiche mit Baugrenzlinien definiert.
- Der bebaubare Bereich bei den Grundstücken „Grasbergerstraße 74 Ecke Herbersteinstraße 16“, „Grasbergerstraße 76“, „Grasbergerstraße 78“, „Herbersteinstraße 12“, „Eggenberger Allee 76“, „Eggenberger Allee 78“, „Eggenberger Allee 80“, „Eggenberger Allee 82“ wurde neu definiert und ein maximales Volumen von etwa 16,00 m x 19,00 m festgelegt.
- Das Gebäude am Grundstück „Eggenberger Allee 60“ wurde im Bestand durch Baugrenzlinien abgebildet – eine Aufstockung des Gebäudes gemäß der Bestandshöhen des Nachbargebäudes „Eggenberger Allee 62“ ist zulässig.
- Am Grundstück „Eggenberger Allee 64“ wurde der bebaubare Bereiche im Osten des Grundstücks angepasst. Eine Verlängerung des Nachbargebäudes „Eggenberger Allee 62“ ist in einer Breite von 7,50 m gemäß den Bestandshöhen des Nachbargebäudes „Eggenberger Allee 62“ zulässig.

ERLÄUTERUNG:

Der Erläuterungsbericht wurde dahingehend angepasst.

Im Verordnungstext und Planwerk wurden zudem redaktionelle Änderungen gemacht.

AUFLAGE, 2. ENTWURF

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 06.07.2023 über die beabsichtigte Auflage des 2. Entwurfes des 14.36.0 Bebauungsplanes informiert.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden neuerlich angehört und der 2. Bebauungsplan-Entwurf über 10 Wochen, in der Zeit vom 20. Juli 2023 bis zum 28. September 2023 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Alle Personen, welche Einwendungen zum ersten Bebauungsplan-Entwurf eingebracht haben, wurden schriftlich von der neuerlichen Auflage des 2. Entwurfes verständigt.

Eine öffentliche Bürger:innen-Informationsveranstaltung hat am 18.09.2023 innerhalb des Auflagezeitraums stattgefunden.

Während der Auflagefrist vom 20. Juli 2023 bis zum 28. September 2023 langten **7** Einwendungen und **2** Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

Aufgrund der eingegangenen Einwendungen wurde der 14.36.0 Bebauungsplan-2. Entwurf in folgenden Punkten abgeändert:

PLANWERK:

In der zeichnerischen Darstellung wurden die Baugrenzlinien am Grundstück 220/7 KG 63107 Algersdorf (Grasbergerstraße 78) Richtung Norden verschoben. Eine Weiterentwicklung des Bestandes ist nun Richtung Norden angedacht. Die Geschossigkeit wird dabei, aufgrund der Nahelage zum Schlosspark von Eggenberg auf 2 Geschosse reduziert.

Zudem wurde ein zu erhaltender Baum im Süden des Grundstücks aus der zeichnerischen Darstellung (Plan) rausgenommen – dies wurde seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer korrigiert.

Am Grundstück 220/8 KG 63107 Algersdorf (Grasbergerstraße 76) wurde die straßenseitige Baugrenzlinie im Südwesten geringfügig verändert und parallel zur Grasbergerstraße ausgerichtet.

Am Grundstück 220/8 KG 63107 Algersdorf (Grasbergerstraße 76) wurde ein zu erhaltender Baumbestand ergänzt. Dabei handelt es sich um folgende Baumart: Abies concolor.

ANHÖRUNG

Aufgrund dieser Änderungen wurde eine Anhörung der Grundeigentümer:innen der Grundstücke 220/7, 220/8, 220/9, 206, 220/4 und .405 KG Algersdorf sowie der Grazer Altstadtsachverständigenkommission, der ICOMOS Austria Monitoring Group (Weltkulturerbestelle), des Bundesdenkmalamts und der A 13 Umwelt und Raumordnung mit einer Einwendungsfrist bis 22. November 2023 durchgeführt.

Innerhalb dieser Frist ist **1** Einwendung eingelangt.

Es erfolgten keine weiteren Änderungen im Planwerk.

Es wurden Klarstellungen und Berichtigungen in der Verordnung vorgenommen. Die Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere Eigentümer:innen bzw. Dritte.

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen dargestellt)

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, NEBENGEBÄUDE

(1) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

Die Baufluchtlinie gilt für das Grundstück .87/2 KG Algersdorf.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

(4) Das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge hat annähernd quadratisch bis leicht rechteckig (max. 2:3) zu sein. Davon ausgenommen ist das Grundstück .87/2 KG Algersdorf (Eggenberger Allee 86).

Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von ~~40~~ 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von ~~80~~ 85 nicht überschritten werden.

ERLÄUTERUNG:

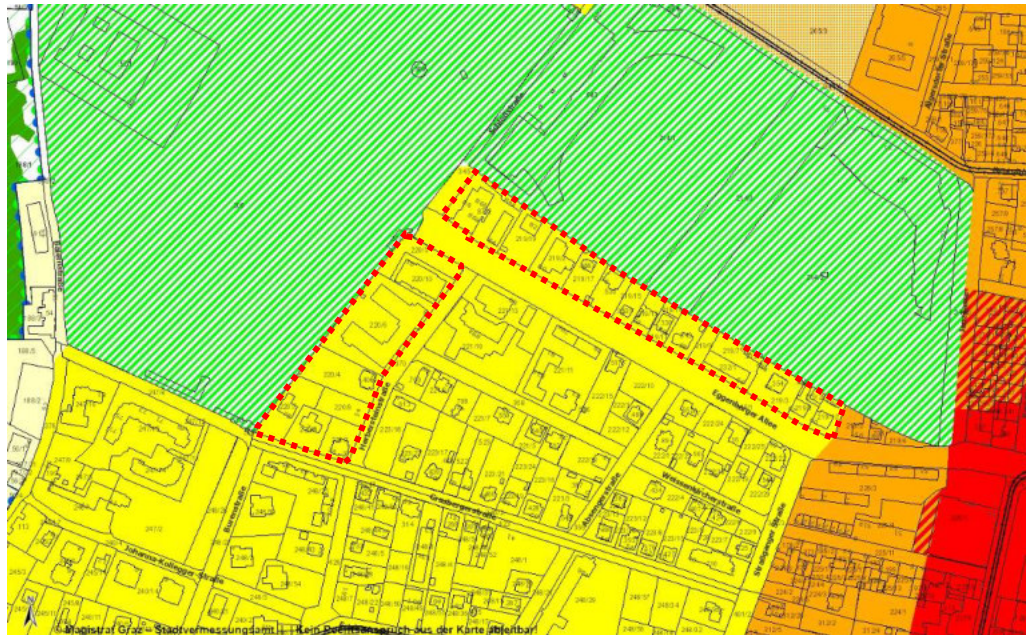
Im Erläuterungsbericht wurden Ergänzungen sowie Erläuterungen zum besseren Verständnis gemacht.

3. Bebauungsplangebiet

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept im „Wohngebiet mittlerer Dichte“.



Auszug aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die rot punktierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

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

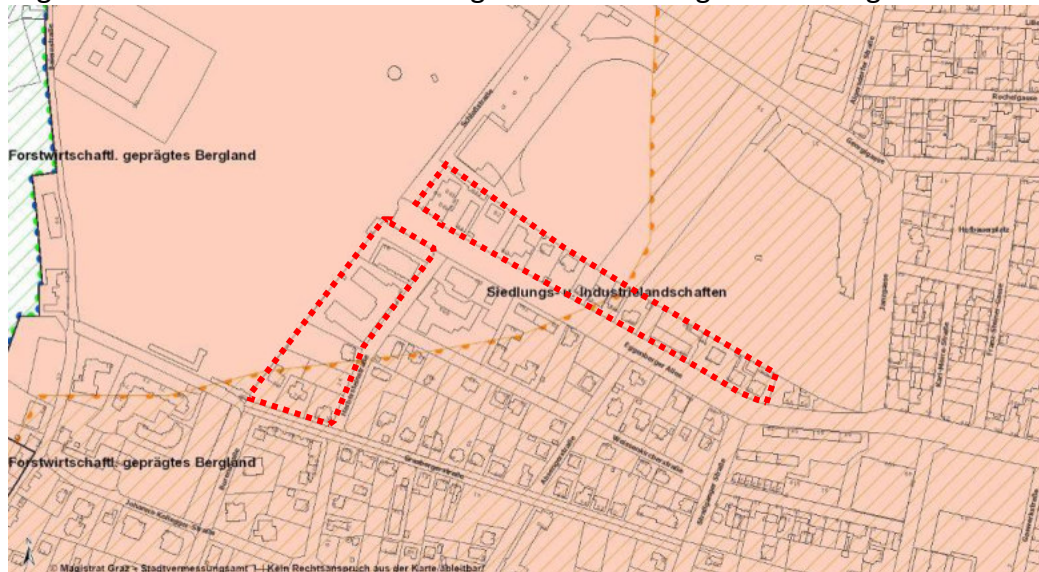
- (1) Vorrangige Wohnnutzung.
- (2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.
- (3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.
- (4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.
- (5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen Bewohner:innen 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)

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Abgrenzung Kernstadt.

Lage innerhalb der Siedlungs- u. Industrielandschaften.

Lage teilweise innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung.



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

Die rot punktierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Altstadtschutzzone IV.

Gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 ist innerhalb der Altstadtschutzzonen die Erstellung eines Gutachtens gemäß GAEG i.d.g.F (Grazer Altstadt-Erhaltungsgesetz) erforderlich.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof.

Im Westen grenzt das Europaschutzgebiet Nr. 42 an das Bebauungsplangebiet an.



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

Die rot punktierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Verkehr (Deckplan 3):



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

Die gelb punktierte Umrandung markiert das Bauungsplan-gebiet.

Das Bauungsplan-gebiet liegt teilweise innerhalb der Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“ Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmittel ist grundsätzlich als sehr gut zu bezeichnen. Entlang der Georgigasse befindet sich die Straßenbahnlinie Nr. 1 mit der Haltestelle „Schloss Eggenberg“ – diese ist ca. 315 m Luftlinie vom Bauungsplan-gebiet entfernt.

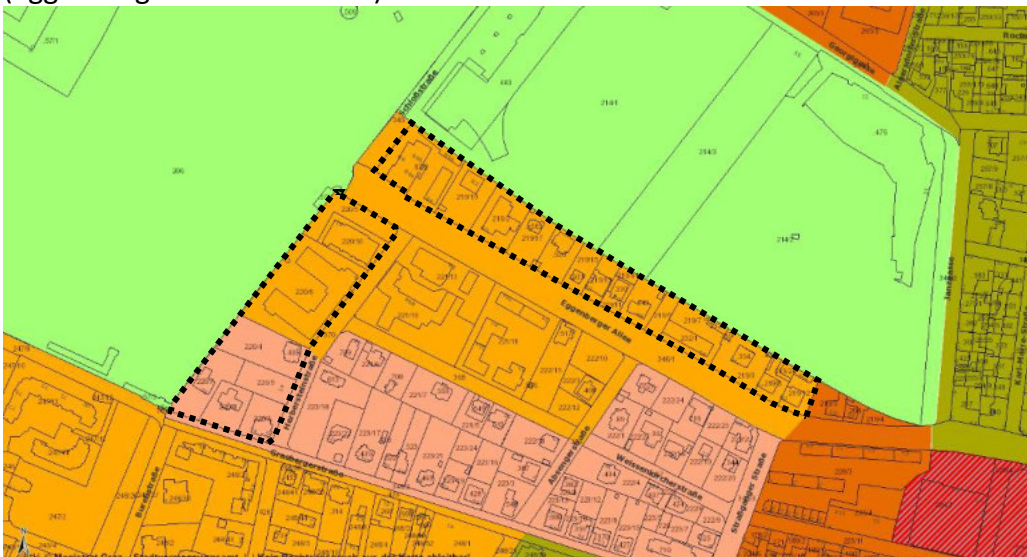
Im Kreuzungsbereich Eggenberger Allee / Karl-Morre-Straße befindet sich die Straßenbahnlinie Nr. 7 sowie die Buslinie Nr. 62 mit den Haltestellen „Eggenberger Allee/tim“ und „Franz-Steiner-Gasse“ – diese sind ca. 600 m Luftlinie vom Bauungsplan-gebiet entfernt.

Entlang der Eckertstraße befindet sich die Straßenbahnlinie Nr. 7 mit der Haltestelle „Absengerstraße“ – diese ist ca. 360 m vom Bauungsplan-gebiet entfernt.

Das Bauungsplan-gebiet liegt knapp außerhalb des 1000 m Einzugsbereichs (Graz Köflacherbahnhof).

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

„Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ sowie im Kreuzungsbereich Herbersteinstraße / Grasbergerstraße „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe“ im Teilraum Nr. 13 (Eggenberg - Alte Poststraße)



Auszug aus dem Bereichstypenplan des 1.0 Räumlichen Leitbilds.

Die schwarz punktierte Umrandung markiert das Bauungsplan-gebiet.

Charakteristik „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“: Bebauung mit mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung, häufig in gekuppelter oder geschlossener Bauweise, Kombination an privaten und siedlungsöffentlichen Freiräumen, teilweise hofbildend.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps:

- Rahmen der Geschößzahl: max. 2G - 4G
- Lage zur Straße: abgerückt, straßenbegleitend
- Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Einfriedungen max. 1,50 m – 1,80 m hoch und überwiegend blickdurchlässig
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage im (Neubaufall) bzw. ins Gebäude integriert; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; etwaige offenen Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen allenfalls unter Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone

Festlegungen innerhalb des Teilraumes:

- Rahmen der Geschößzahl: Eggenberger Allee und Grasbergerstraße max. 3G
- Ergänzende Festlegungen: Ausschluss von außenliegenden Bauteilen (Stiegenhäuser, Balkone u. dgl.), die in den Grenzabstands lt. Stmk BauGesetz hineinragen

Charakteristik „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe“: mehrgeschossige punktuelle Bebauung in offener Bauungsweise mit annähernd quadratischen bis leicht rechteckigen (max. 2:3) Proportionen, stark durchgrünte Freiräume, häufig funktionsdurchmischt.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps:

- Rahmen der Geschößzahl: max. 2G - 5G
- Bauungsweise: offen
- Lage zur Straße: abgerückt, straßenbegleitend
- Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Begrünung der Vorgartenzone, Einfriedungen überwiegend blickdurchlässig, Erhalt des durchgrünten Charakters, Ausschluss von abschottenden flächigen Elementen
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage oder in Gebäude integriert; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar
- Sonstige Festlegungen: Grundrißliche Proportionen der Hauptgebäude annähernd quadratisch; Ausschluss von offenen Erschließungen, Ausschluss von außenliegenden Bauteilen (Stiegenhäuser, Balkone u. dgl.), die in den Grenzabstand lt. Stmk BauGesetz hineinragen; etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen.

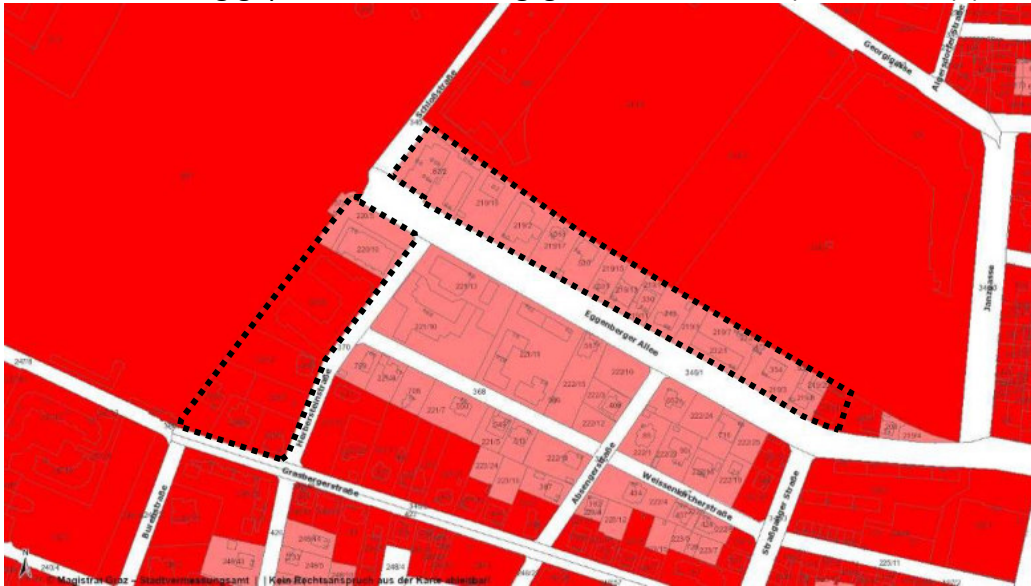
Festlegungen innerhalb des Teilraumes:

- Rahmen der Geschößzahl: max. 2G - 3G

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) (in Rot gefärbt)

Kurz- mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025) (in Rosa gefärbt)



Auszug aus dem Kommunalem Energie Konzept 2017.

Die schwarz punktierte Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 0,6. Lage innerhalb des Sanierungsgebietes Lärm.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blau punktierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

§ 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. § 30 STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

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

Bei Vorliegen einer Überschreitung sind für Neu-, Zu- und Umbauten die Nachweise der Einhaltung der festgelegten Schwellenwerte bzw. Widmungsgrenzwerte für die relevanten Bauplatzteile (unter Heranziehung von Lärmmessungen oder –gutachten) zu erbringen. Bei Nichteinhaltung dieser sind durch die Baubehörde entsprechende aktive (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand, eines Lärmschutzwalles, bauliche Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise an den Außenwänden, Fenstern und Decken bzw. Dächern und durch den Einbau von Schallschutzfenstern inkl. Lüftungseinrichtung) oder passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. entsprechende Anordnung, Form und Stellung der Gebäude) vorzuschreiben.

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Es ist ein Bebauungsplan erforderlich.



Auszug aus dem Deckplan 1 Baulandzonierungsplan des 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die blau punktierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBI Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

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

Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan): Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb der Gefahrenzonen.

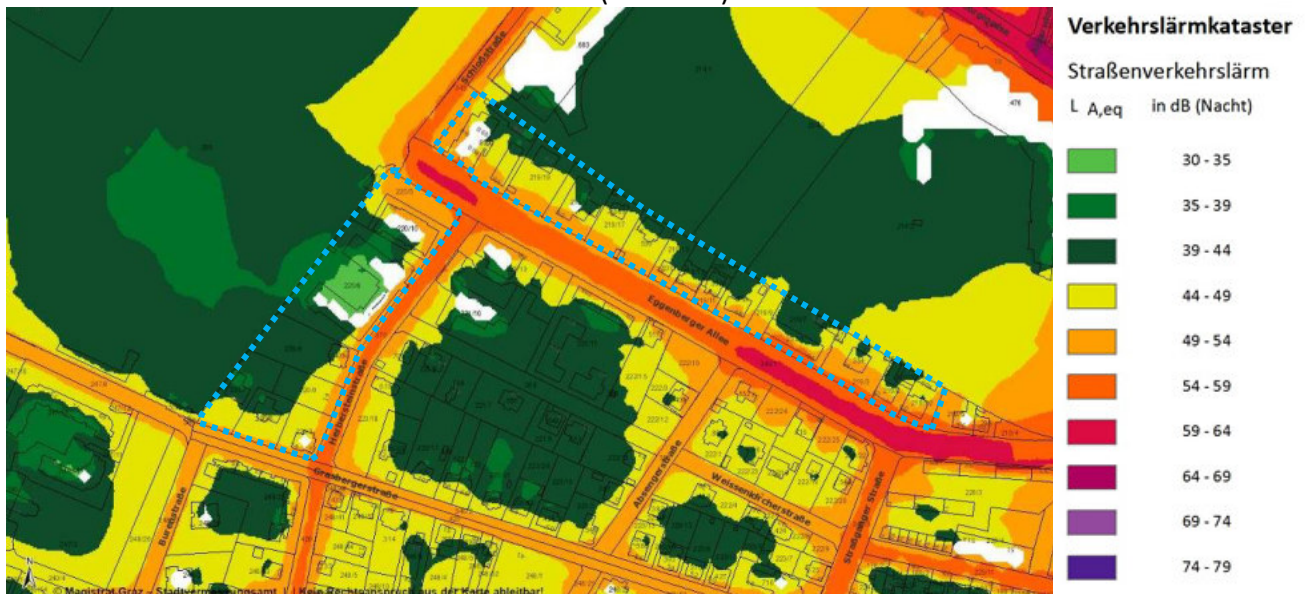


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die blau punktierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1): Das Bebauungsplangebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A): Nacht



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die blau punktierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2C): Tag



Auszug aus der Karte 2C zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die blau punktierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet. Energieäquivalenter Dauerschallpegel 6:00 – 19:00.

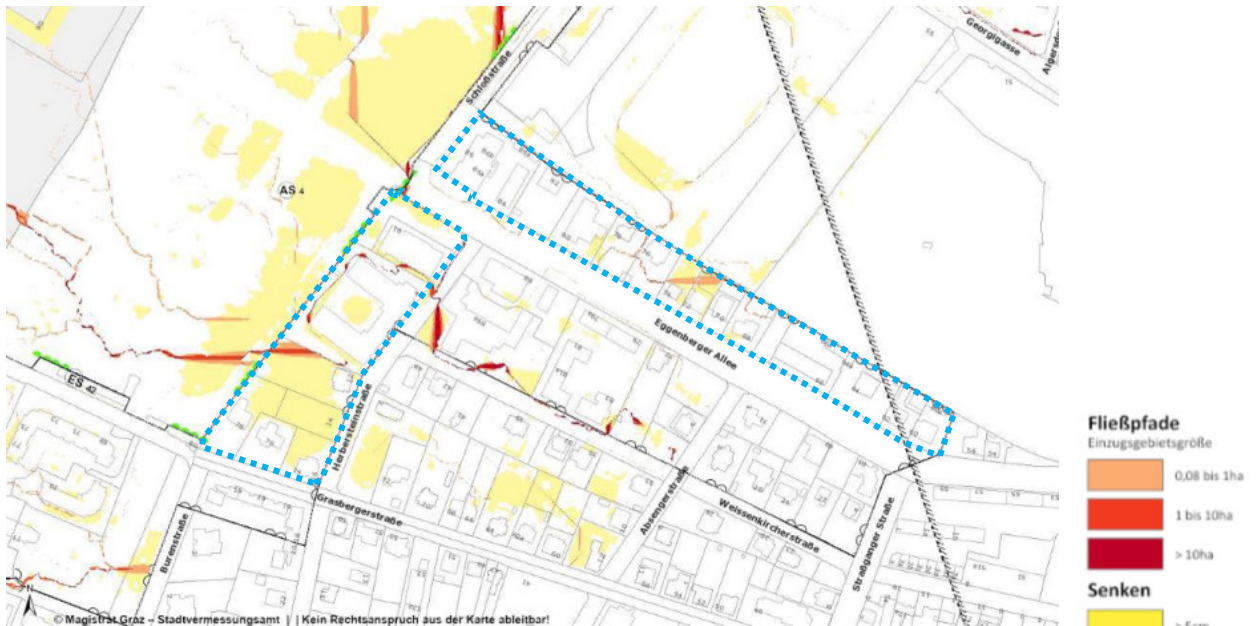
- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2D): Abend



Auszug aus der Karte 2D zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die blau punktierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet. Energieäquivalenter Dauerschallpegel 19:00 – 22:00.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):

Es erfolgt der Hinweis, dass im Bebauungsplangebiet Fließpfade die Grundstücke queren. Teilweise weisen die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes Senken auf. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Altstadtschutzzone IV. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof. Im Westen grenzt das Europaschutzgebiet Nr. 42 an das Bebauungsplangebiet an.



Auszug aus der Karte 6 zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die blau punktierte Umrandung bezeichnet das Baugebungsplangebiet.

Stadtklimaanalyse:

Nr. 6 Zone mit mittlerer Bebauungsdichte

- Klimatische Besonderheiten: „Heterogene Blockbebauung mit NW mit Rotoreffekt und Luftstagnation im Inneren der Zone“
- Planerische Empfehlungen: „Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad beachten, Gebäudeausrichtung (NW-SE)“

Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung

Neigungskarte:



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die blau punktierte Umrandung bezeichnet das Baugebungsplangebiet.

Fließpfadkarte:



Auszug aus den GeoDaten Graz-Fließpfadkarte.

Die blau punktierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Grünes Netz Graz

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.



Auszug aus dem Grünen Netz Graz.

Die blau punktierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes (dunkel grüne Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll entlang der Eggenberger Allee die Grünverbindung erhalten werden (vorhandene Grünelemente erhalten/ punktuell verbessern).

Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes (hellgrüne Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll entlang der Schloßstraße die Grünverbindung aufgewertet werden. (Grünverbindung und deren Funktionen aufwerten/verbessern).

Managementplan Weltkulturerbe:



Weltkulturerbezonen: Die grün punktierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet. Das Bebauungsplangebiet grenzt an das Weltkulturerbe „Schloss Eggenberg mit der Platanenallee in der Eggenberger Allee“ – mit dunkelroter Umrandung markiert – und liegt innerhalb der Pufferzone Weltkulturerbe – mit dunkelblauer Umrandung markiert.

Im Welterbe-Managementplan der Stadt Graz von 2013 heißt es zu diesem Gebiet:

„Die Pufferzone zeichnet sich per se nicht durch eine Vielzahl an historisch bedeutenden Bauten aus, sondern hat in ihrer die Kernzone umgebenden Ausweisung die Schutzfunktion für das Welterbe zu gewährleisten. Sie soll Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen in einer unangemessenen Höhe, Kubatur oder Gestaltung, gebietsuntypische oder maßstabslose Gebäude vermeiden, insbesondere was Sichtachsen und Blickbeziehungen und den angrenzenden Straßenraum betrifft. Die Farbgebung sollte sich in die Stadtlandschaft einfügen (keine grellen Farben). Die Maßstäblichkeit der Bebauung hat sich am Bestand zu orientieren (keine hohen Häuser). Die Pufferzone ist demzufolge nicht Teil des Welterbes, sondern dient ihrem Schutz und soll dazu beitragen, die städtebauliche Qualität im Umfeld des Welterbes zu erhöhen. Insbesondere ist ihre Funktion die visuelle Integrität der Kernzone zu bewahren und einen stadtraumverträglichen Übergang zwischen Kernzone und der Stadtlandschaft als Ganzes zu gewährleisten.“

Die Pufferzone XII gliedert sich in 3 Teile:

- 1. Pufferzone um das Historische Zentrum*
 - 2. Pufferzone um die Schlossanlage Eggenberg*
 - 3. Pufferzone Verbindungsachse vom Historischen Zentrum nach Schloss Eggenberg*
- [...]*

HANDLUNGSEMPFEHLUNG zu

2. PUFFERZONE UM DIE SCHLOSSANLAGE EGGENBERG

Teile der Pufferzone unterliegen den Bestimmungen des GAEG 2008 (Schutzzone IV/ 5).

[...]

Pufferzone im Bereich Schloss Eggenberg und Verbindungsachse zum Historischen Zentrum:

Die Platanenallee vor der Schlossanlage ist ein integrales (und in der Kernzone liegendes) Element der Weltkulturerbezone und daher im derzeitigen Bestand zu pflegen, zu erhalten bzw. artgerecht zu ergänzen. Die bestehende, an die Schlossanlage und Allee angrenzende Verbauung sollte auf keinen Fall über das ortsübliche Maß hinaus verdichtet oder erhöht werden dürfen. In dieser Zone sollen keine gebietsuntypischen oder maßstabslosen Gebäude errichtet werden, die Farbgebung sollte sich in die Landschaft einfügen (keine grellen Farben). Die Maßstäblichkeit der Bebauung hat sich am Bestand zu orientieren (keine hohen Häuser), damit soll die solitäre Stellung der Schlossanlage gewährleistet bleiben.

[...]

Die freiliegenden Umfassungsmauern der Schlossanlage sind auch weiterhin als solche erlebbar und von jeder Verbauung frei zu halten. Störende Anbauten, Zäune und dgl. sollen entfernt werden. Für den Bestand der Maueranlage werden restauratorische Maßnahmen vorgeschlagen. Als wesentliche Maßnahme wird weiter die Erhaltung der Sichtachsen vom und zum Schlossareal empfohlen.“

3. PUFFERZONE VERBINDUNGSACHSE VOM HISTORISCHEN ZENTRUM NACH SCHLOSS EGGENBERG
Bereich Eggenberger Allee, Eggenberger Straße, Annenstraße/Esperantoplatz, Metahof- und Strauchergasse.

Handlungsempfehlungen der UNESCO Advisory Mission 2010 betreffend Pufferzone zur Verbindung des Schlosses Eggenberg mit dem Historischen Zentrum:

- [...]

- Die Straßenverläufe der Eggenberger Allee und Eggenberger Straße werden in ihrer Konfiguration und in ihren Dimensionen erhalten und im Erscheinungsbild verstärkt.

Historische Sichtbeziehungen werden erhalten.

- Die bestehenden Sichtachsen [...] zu den Bergen hinter dem Schloss Eggenberg werden erhalten und sollen in weiterer Folge durch Bebauung nicht gestört werden.

- Die visuelle Integrität von Umgebungsbauten jenseits der Pufferzone wird beobachtet.

- Die Bebauung in der Pufferzone hat maßstäblich zu erfolgen. Jede Veränderung von Bauhöhen und Baumassen haben sich am stadträumlichen Maßstab unter Erhaltung der historisch gegebenen Sichtachsen zu orientieren.

- Auf der Länge von der Eggenberger Allee bis zur Eggenberger Straße beträgt die Ausdehnung der Pufferzone 70 m.

- [...]

- Bauliche Veränderungen in der Pufferzone sollen durch gestalterische Maßnahmen die Wertigkeit der physischen Verbindung zwischen dem Historischen Zentrum und Schloss Eggenberg verstärken und das Stadtquartier aufwerten.

- Die Notwendigkeit von Ankündigungen, Werbungen und Verkehrszeichen ist mit dem Ziel einer gestalterischen Reduktion in einem ordnenden Sinn zu überprüfen.

- Nach erfolgter Erweiterung um Schloss Eggenberg (2010), wird die Stadtentwicklung ein besonderes Augenmerk auf die visuelle Integrität beider Areale legen.“

(Managementplan 2013, 86-88)

• **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Eggenberg. Der nördliche Bereich des Bebauungsplangebiets entlang der Eggenberger Allee grenzt im Norden an die Sportflächen des ASKÖ Centers sowie an das Freibad der „Auster - Sport- und Wellnessbad“, im Süden an die

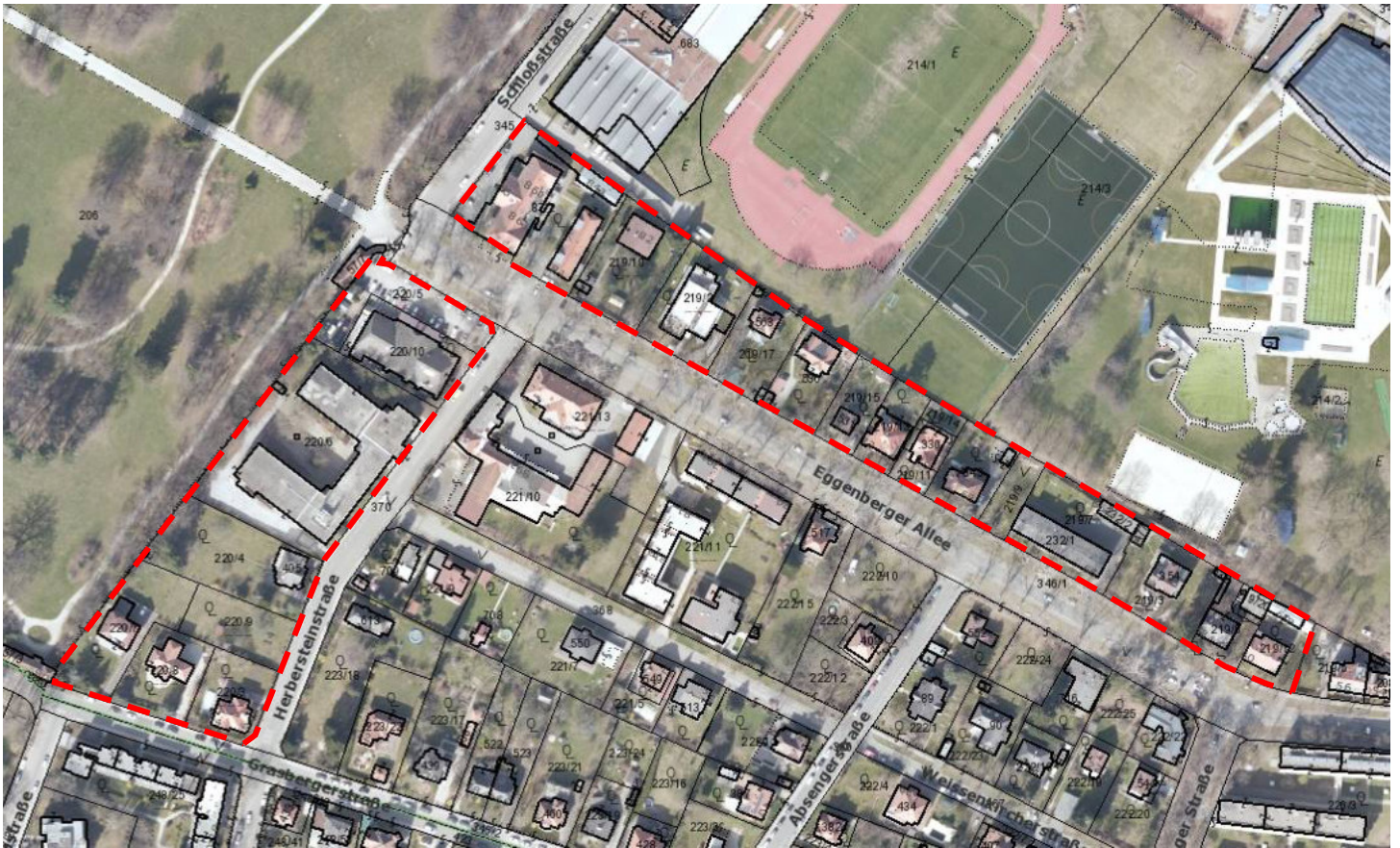
Eggenberger Allee mit der Platanenallee und im Westen an die Schloßstraße an. Der westliche Bereich des Bebauungsplangebiets wird im Norden von der Eggenberger Allee, im Osten von der Herbersteinstraße, im Süden von der Grasberggasse und im Westen von der Parkanlage des Schloss Eggenbergs umgeben. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Altstadtschutzzone IV, grenzt an das Weltkulturerbe „Schloss Eggenberg mit der Platanenallee in der Eggenberger Allee“ und liegt innerhalb der Pufferzone Weltkulturerbe.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches wird durch das annähernd orthogonal angeordnete Straßennetz mit einer überwiegenden Villenbebauung geprägt. Die einzelnen Gevierte weisen überwiegend offene Bauungen, im untergeordneten Ausmaß auch mehrgeschossige Bauungen (unter anderem das ehemalige Fernmeldeschulungszentrum, welches vor kurzem zu einem Studentenwohnhaus umgebaut wurde) sowie kleinteilig strukturierte Wohnhäuser auf. Das Bebauungsplangebiet ist geprägt durch überwiegend allseitig gestaltete Gebäude in parkartigen Grünflächen in offener oder im untergeordneten Ausmaß gekuppelter Bauungsweise. Die überwiegend mehrgeschossigen Gebäude stehen in offener Bauungsweise in stark durchgrünten Freiräumen und verfügen in der Regel über annähernd quadratische bis leicht rechteckige Grundrissproportionen. Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen liegen meist über den Grenzabständen lt. Steiermärkischem Baugesetz. Das Bebauungsplangebiet verfügt über baukulturell wertvolle Bausubstanzen sowie über einen schützenswerten Baum- und Pflanzbestand entlang der Eggenberger Allee, an das Bebauungsplangebiet angrenzende Nachbargrundstücke entlang der Flächen des Freibades der Auster und der Parkanlage des Schloss Eggenbergs („Europaschutzzone“) sowie auf den Grundstücken selbst.

Die Naturschutzbehörde plant demnächst eine Unterschutzstellung der Platanen im Bereich der Eggenberger Allee, Abschnitt Einmündungsbereich Straßganger Straße bis hin zum Schlosstor.



Luftbild 1 mit Kataster (2021) Auszug aus dem Geodaten-Graz @Stadtvermessung Graz, Blick in nördliche Richtung. Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



Luftbild 2 mit Kataster (2019) Auszug aus dem Geodaten-Graz @Stadtvermessung Graz, Blick in nördliche Richtung. Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



Luftbild 3 (2019) Schrägaufnahme @Stadt Graz Stadtvermessung 6705 RI, Blick in nördliche Richtung. Die rot strichlierte Umrandung markiert die ungefähre Lage des nördlichen Bereiches des Bebauungsplangebietes.



Luftbild 4 (2019)
Schrägaufnahme @Stadt
Graz Stadtvermessung 6707
RI, Blick in nördliche
Richtung.

Die rot strichlierte
Umrandung markiert den
nördlichen Bereich des
Bebauungsplangebietes.



Luftbild 5 (2019) Schrägaufnahme @Stadt Graz Stadtvermessung 3600 BW, Blick in östliche Richtung. Die rot strichlierte Umrandung markiert die ungefähre Lage des Bebauungsplangebietes.



Luftbild 6 (2019)
Schrägaufnahme @Stadt
Graz Stadtvermessung
3582 FW, Blick in
westliche Richtung.

Die rot strichlierte
Umrandung markiert das
Bebauungsplangebiet.

- **Auszug aus der Stellungnahme der Altstadtsachverständigen-Kommission**

Das Gebiet des gegenständlichen Bebauungsplans 14.36.0 in der "Herbersteinstraße – Eggenberger Allee" umfasst eine offene Bebauung mit zwei- bis dreigeschoßigen Villen und kleinen Wohnanlagen sowie dem den Maßstab der restlichen Bebauung weit überschreitenden Bau des eh. AMS Schulungszentrum im Gebäude in der Herbersteinstraße 4, kürzlich umgebaut in ein WIST-Studentenwohnheim, am Rand des Areals des Schloss Eggenberg.

Es liegt stadtentwicklungsgeschichtlich in dem ehemaligen Schlossdorf bzw. der ab 1850 eigenständigen Ortsgemeinde und Marktgemeinde (ab 1906) Eggenberg, die 1938 in Groß- Graz eingemeindet wurde. Der ursprünglich durch Landwirtschaft und Weinbau geprägte Charakter des heutigen Bezirks Eggenberg wurde ab der Mitte des 19. Jahrhunderts durch die Ausweitung der Industrieanlagen um den Bahnhof, die Anlage der Brauerei Reininghaus und Arbeiterwohnsiedlungen in Neu-Algersdorf verändert.

Prägend und namensgebend für das Gebiet war die Familie der Eggenberger, die an der Stelle eines mehrfachen erweiterten Ansitzes aus dem 15. Jahrhundert das repräsentative frühbarocke Schloss mit der weitläufigen, von einer Maueranlage umgebenen Gartenanlage in zwei Bau- bzw. Ausstattungsphasen im 17. Jahrhundert erbauen ließ. Nach den Eggenbergern übernahmen im 18. Jahrhundert die Grafen von Herberstein das Schloss und ließen es im Stil des Rokoko ausstatten. Die heute noch authentisch erhaltene, symmetrisch auf eine zentrale Hauptzugangssachse ausgerichtete Schlossanlage und ihr Park sind seit 2010 Teil der UNESCO Welterbe-Stätte Stadt Graz Historisches Zentrum und Schloss Eggenberg. Die unmittelbare Umgebung der Schlossanlage wurde bereits 1980 als Schutzzone IV/5 in das Grazer Altstadterhaltungsgesetz (GAEG 1980) aufgenommen. Damit sollten maßstablose Baumaßnahmen verhindert und die solitäre Stellung der Schlossanlage gewährleistet bleiben.

Die zum historischen Zentrum hin gerichtete Ostfront bildet mit der repräsentativen Portalanlage und der Schlosszufahrt die Schauseite der gesamten Anlage. Daher kommt der bis zum Schlossportal führenden Eggenberger Allee in diesem Ensemble eine große Bedeutung zu. Sie ist der letzte Abschnitt der ursprünglichen Verbindung von der historischen Stadt zum Schloss.

Die Herbersteinstraße ist eine Nord-Süd gerichtete Wohnstraße, die von der Eggenberger Allee mit einer Unterbrechung bis zur Villenstraße im Bezirk Wetzelsdorf führt. Bis zur Grasbergerstraße grenzen die Parzellen an ihrer Westseite an die Schlossmauer an. In diesem Bereich weist sie eine lockere Villenverbauung mit plastisch durchgestalteten Baukörpern und großen Gärten auf. Die einzige Ausnahme bildet das Gebäude des eh. AMS Schulungszentrums in der Herbersteinstraße 4, die ehemalige Fernmeldemonteurschule von 1976, später ein Bürogebäude der Telekom Austria und jetzt ein WIST-Studentenwohngebäude, das in Ausdehnung und Höhenentwicklung den Maßstab der restlichen Bebauung weit überschreitet und die Sicht auf die Schlossanlage verstellt.

Die Eggenberger Allee ist eine Ost-West gerichtete Wohnstraße mit einem leicht geschwungenen Verlauf im östlichen Bereich, die von der Alten Poststraße bis zum Schloss Eggenberg führt. Sie ist der noch aus der Entstehungszeit erhaltene Teil der im 17. Jh. angelegten Zufahrtsstraße zum Schloss. Ab der Straßganger Straße bis zum Schlossportal besteht die noch völlig intakte gerade Allee. Die zu beiden Seiten der Allee bestehende Villenverbauung des 19. Jahrhunderts mit plastisch durchgestalteten Baukörpern und großen Gärten wurde in den vergangenen Jahren teilweise durch größere Wohnhausbauten überlagert. Die Allee selbst ist in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild erhalten und stellt ein wesentliches Charakteristikum der auf die Achse des Schlosses ausgerichteten Zufahrtsstraße dar.

Die Bebauung der beiden Straßen bildet mit ihren vor- und gründerzeitlichen Gebäuden in Schutzzone IV/5 Eggenberg ein für diesen Bereich der Stadt charakteristisches und nach § 4 GAEG 2008 schutzwürdiges Ensemble.

- **Topographie**

Siehe Neigungskarte auf der Seite 14.

- **Grünraum und Baumbestand**

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Gültigkeitsbereiches der Grazer Baumschutzverordnung. Eine Bewertung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer liegt vor.

- **Gebäudebestand**

Kleinräumige Umgebung:



Foto 1: Blick in nordwestliche Richtung im Kreuzungsbereich Eggenberger Allee/Straßganger Straße.



Foto 2: Blick in nördliche Richtung entlang der Eggenberger Allee Höhe Hausnr. 60 u. 60 a.



Foto 3: Blick in nordöstliche Richtung entlang der Eggenberger Allee Höhe Hausnr. 60 u. 60 a.



Foto 4: Blick in nördliche Richtung im Kreuzungsbereich Eggenberger Allee/Straßenganger Straße.



Foto 5: Blick in nordöstliche Richtung entlang der Eggenberger Allee Höhe Hausnr. 62.



Foto 6: Blick in nordöstliche Richtung entlang der Eggenberger Allee Höhe Hausnr. 64.



Foto 7: Blick in nördliche Richtung entlang der Eggenberger Allee Höhe Hausnr. 66.



Foto 8: Blick in nördliche Richtung entlang der Eggenberger Allee Höhe Hausnr. 66.



Foto 9: Blick in nordöstliche Richtung entlang der Eggenberger Allee Höhe Hausnr. 68.



Foto 10: Blick in nördliche Richtung im Kreuzungsbereich Eggenberger Allee/Absengerstraße.



Foto 11: Blick in nordöstliche Richtung entlang der Eggenberger Allee Höhe Hausnr. 68.



Foto 12: Blick in nordöstliche Richtung entlang der Eggenberger Allee Höhe Hausnr. 70.



Foto 13: Blick in nördliche Richtung entlang der Eggenberger Allee Höhe Hausnr. 70.



Foto 14: Blick in nördliche Richtung entlang der Eggenberger Allee Höhe Hausnr. 72.



Foto 15: Blick in nördliche Richtung entlang der Eggenberger Allee Höhe Hausnr. 74.



Foto 16: Blick in nördliche Richtung entlang der Eggenberger Allee Höhe Hausnr. 72 sowie 74.



Foto 17: Blick in nördliche Richtung entlang der Eggenberger Allee Höhe Hausnr. 76 und 78.



Foto 18: Blick in nördliche Richtung entlang der Eggenberger Allee Höhe Hausnr. 76 und 78.



Foto 19: Blick in nördliche Richtung entlang der Eggenberger Allee Höhe Hausnr. 78 und 80.



Foto 20: Blick in nördliche Richtung entlang der Eggenberger Allee Höhe Hausnr. 80.



Foto 21: Blick in nördliche Richtung entlang der Eggenberger Allee Höhe Hausnr. 82.



Foto 22: Blick in nördliche Richtung entlang der Eggenberger Allee Höhe Hausnr. 84, 84 a, 86, 86 a u. b.



Foto 23: Blick in nördliche Richtung im Kreuzungsbereich Eggenberger Allee/Schloßstraße.



Foto 24: Blick in südliche Richtung im Kreuzungsbereich Eggenberger Allee/Schloßstraße.



Foto 25: Blick in südwestliche Richtung im Kreuzungsbereich Eggenberger Allee/Schloßstraße (Eingang Schlosspark Eggenberg).



Foto 26: Blick in westliche Richtung im Kreuzungsbereich Eggenberger Allee/Herbersteinstraße.



Foto 27: Blick südwestliche Richtung im Kreuzungsbereich Eggenberger Allee/Herbersteinstraße.



Foto 28: Blick in südliche entlang der Herbersteinstraße Höhe Hausnr. 4.



Foto 29: Blick in nördliche Richtung im Kreuzungsbereich Herbersteinstraße/Weissenkircherstraße.



Foto 30: Blick in westliche Richtung entlang der Herbersteinstraße Höhe Hausnr. 12.

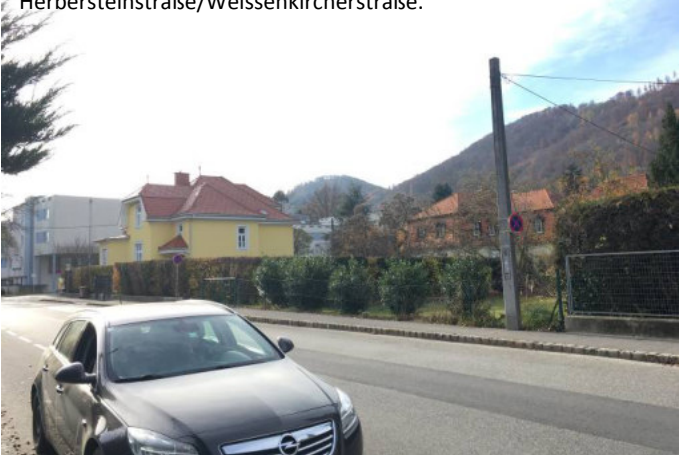


Foto 31: Blick in südwestliche Richtung entlang der Herbersteinstraße Höhe Hausnr. 14.



Foto 32: Blick in südwestliche Richtung entlang der Herbersteinstraße Höhe Hausnr. 16.



Foto 33: Blick in nördliche Richtung im Kreuzungsbereich Grasbergerstraße/Herbersteinstraße.



Foto 34: Blick in nordwestliche Richtung im Kreuzungsbereich Grasbergerstraße/Herbersteinstraße.



Foto 35: Blick in östliche Richtung entlang der Grasbergerstraße Höhe Hausnr. 76.



Foto 36: Blick in nördliche Richtung entlang der Grasbergerstraße Höhe Hausnr. 76.



Foto 37: Blick in nordwestliche Richtung entlang der Grasbergerstraße Höhe Hausnr. 76.



Foto 38: Blick in nördliche Richtung entlang der Grasbergerstraße Höhe Hausnr. 78.

- **Umwelteinflüsse**

Das Bebauungsplangebiet ist durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens in der Schloßstraße, Eggenberger Allee, der Herbersteinstraße und der Grasbergerstraße beeinträchtigt – siehe bestehende Planungsgrundlagen (Verkehrslärmkataster, Flächenwidmung – Sanierungsgebiet Lärm).

Es erfolgt der Hinweis, dass Fließpfade die Grundstücke queren.

- **Infrastruktur/Nutzungen**

Das Bebauungsplangebiet ist infrastrukturell optimal versorgt. Folgende Nutzungen und Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe:

VS Graz-Algersdorf, Mittelschule Graz-Algersdorf, Kindergarten Algersdorf, Bildungseinrichtung Graz International Bilingual School, Privatschule der Schulschwester, Wiki Kindergarten, Bildungseinrichtungen (FH Joanneum, BFI), Student:innenwohnheime, Kultureinrichtungen (Museums Joanneum), zahlreiche Restaurants, Bäckereien, Cafés, Bauernmarkt Hofbauerplatz, Baumarkt, Stadtbibliothek, Geschäfte, Gesundheitseinrichtungen (Ärzt:innen, Ärzt:innenzentrum, Therapiezentren), Auster Sport- und Wellnessbad, eine Tierarztpraxis, Supermärkte, Friseure, Tim Carsharing, Sport- und Spielanlagen, ein Gemeindepark, religiöse Institutionen, etc.

- **Erschließung/Verkehr**

Öffentlicher Verkehr:

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

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmittel ist grundsätzlich als sehr gut zu bezeichnen. Entlang der Georgigasse befindet sich die Straßenbahnlinie Nr. 1 – die Haltestelle „Schloss Eggenberg“, diese ist ca. 314 m Luftlinie vom Bebauungsplangebiet entfernt.

Im Kreuzungsbereich Eggenberger Allee / Karl-Morre-Straße befindet sich die Straßenbahnlinie Nr. 7 sowie die Buslinie Nr. 62 – die Haltestellen „Eggenberger Allee/tim“ und „Franz-Steiner-Gasse“, diese sind ca. 600 m Luftlinie vom Bebauungsplangebiet entfernt.

Entlang der Eckertstraße befindet sich die Straßenbahnlinie Nr. 7 – die Haltestelle „Absengerstraße“, diese ist ca. 360 m vom Bebauungsplangebiet entfernt.

Das Bebauungsplangebiet liegt knapp außerhalb des 1000 m Einzugsbereichs (Graz Köflacherbahnhof).

Individualverkehr/Fuß- und Radverkehr:

Das Bebauungsplangebiet grenzt an das öffentliche Gut (Gemeindestraße).

Entlang der Eggenberger Allee, der Schloßstraße, der Herbersteinstraße sowie entlang der Grasbergerstraße sind Gehsteige vorhanden.

- **Ver- und Entsorgung**

Das Bebauungsplangebiet ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur prinzipiell 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.

Es ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten.

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 Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Bebauungsplangebiet innerhalb des aktuellen Versorgungsgebiets Fernwärme und kurzfristigen Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) sowie innerhalb des kurz bis mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025).

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Die Festlegungen im Bebauungsplan ergeben sich aufgrund der hochsensiblen Lage entlang der Eggenberger Allee (die Platanenallee ist Teil des Weltkulturerbes) – sowie der Lage innerhalb der „Pufferzone Weltkulturerbe“ und innerhalb der „Altstadtschutzzone IV“. Die Festlegungen wurden in Zusammenarbeit mit der ICOMOS Austria Monitoring Group (Weltkulturerbestelle), mit der Stadtbaudirektion (Weltkulturerbe) sowie mit der Grazer Altstadtsachverständigenkommission erarbeitet.

Das Bundesdenkmalamt weist im Speziellen auf die Berücksichtigung schützenswerter Bereiche im Umfeld denkmalgeschützter Objekte hin und ersucht diesbezüglich um eine besonders sensible planerische Vorgehensweise. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf den Erhalt von historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und Wegeführungen, Ensemblewirkungen, das Freihalten von Sichtbeziehungen und die Qualität von Freiräumen zu legen.

Zu § 2 Baufelder, Bauungsweisen, Mindestgrößen, Nutzungen

Auf Grund mehrerer Grundstücke teilweise mit einer bestehenden Hofbebauung erfordert das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gestaltungskonzept in Teilbereichen eine zusätzliche Definition von Baufeldern. Die Festlegung der Bauplätze erfolgt unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse der Liegenschaften.

Für die Grundstücke 220/7, 220/8, 220/3, 220/9, 220/6, 220/10, .87/2, 219/19, 219/2, .530, 219/13, .343 KG Algersdorf und für die Baufelder A, B, C, D und E gilt die offene Bebauung.

Für das Baufeld F gilt die offene Bebauung und für den östlichen Bereich die gekuppelte Bebauung nach Osten zum Baufeld G. Eine Verlängerung des Nachbargebäudes „Eggenberger Allee 62“ ist in einer Breite von 7,50 m gemäß den Bestandshöhen des Nachbargebäudes „Eggenberger Allee 62“ (Traufe und First im Bestand – gemäß Eintragung im Planwerk) zulässig.

Für das Baufeld G gilt die gekuppelte Bebauung nach Westen zum Baufeld F.

Für das Grundstück 219/12 KG Algersdorf gilt die offene Bebauung an der Grundgrenze nach Westen zum Baufeld G. Fensteröffnungen in der Westfassade am Grundstück 219/12 KG Algersdorf sind städtebaulich grundsätzlich vorstellbar. Wenn Gründe dagegensprechen, sollte bei Aufstockung des Gebäudes zumindest die Westfassade vollflächig begrünt werden. Eine Aufstockung ist nur bei Abbruch des Hofgebäudes zulässig.

Die Mindestwohnungsgröße ist mit 30,0 m² festgelegt. Um Kleinstwohnungen unter 30 m² auszuschließen, wurden Festlegungen im Bebauungsplan getroffen. Die Schaffung eines Wohnungsmixes, wo auch Wohnungsgrößen um die 30 m² möglich bleiben, sollte angestrebt werden.

In der im Plan eingetragenen Fläche (gelb schraffiert) am Grundstück 220/10 KG Algersdorf (Eggenberger Allee 91) ist keine Wohnnutzung im Erdgeschoss zulässig. Im Bestand gibt es hier ein Restaurant. Der Parkplatz am Grundstück 220/5 soll künftig zu einer öffentlichen Platzfläche umgestaltet werden, um ein entsprechendes Entrée zum Schlosspark und zum Schloss Eggenberg zu schaffen. Die Parkplätze sollen langfristig aufgelassen werden. Für die Neugestaltung des Platzes soll ein Wettbewerbsverfahren ausgelobt werden.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind auch Nutzungen zulässig, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner:innen von Wohngebieten dienen, soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen.

Nebenträume wie Müllräume, Technikräume, Kellerersatzräume, etc. sind im straßenseitigen Erdgeschoss nicht intendiert.

Zu § 3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte, Abstände, Bestände

Der Bebauungsgrad beträgt höchstens 0,4.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile von Gebäuden, Gebäudeteilen (Vordächer, Balkone udgl.) und Flugdächern sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

Mit der Festlegung des Bebauungsgrades von 0,4 (je Bauplatz) werden ausreichend Zwischenräume im Sinne einer großzügigen Frei- u. Grünflächengestaltung gesichert. Es werden großzügige, zusammenhängende und gut nutzbare Freiräume erzeugt.

Zur Berechnung werden nur die oberirdischen Gebäude und Bauteile herangezogen. Die unterirdischen Bauteile (Tiefgaragen, Kellerräume, etc.) bleiben aufgrund einer entsprechenden Überschüttung (Vegetationsschicht) in der Berechnung unberücksichtigt.

Die Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten. Nachverdichtung bzw. Ausnutzung von ausgewiesenen Bebauungsdichten laut Flächenwidmungsplan und größere Nutzungsvielfalt im Sinne einer gelebten Urbanität (Thema Stadt der kurzen Wege, Klimaanpassungsstrategien etc.) sind neben vielen anderen Faktoren in der Beurteilung von Projekten zu berücksichtigen. Da die Grundstücke im Bestand teilweise die Mindestdichte von 0,3 nicht erreichen, sind Bebauungsdichte-Unterschreitungen zulässig, wenn dem städtebauliche Gründe, Gründe im Sinne des Ortsbildschutzes oder naturräumliche Gegebenheiten und sonstige öffentliche Belang nicht entgegenstehen.

Stiegenhäuser, ins Gebäude integrierte Parkierung, Kellerersatz-, Technik- und Müllräume sowie Kinderwagenabstellplätze und dergleichen sind in den Hauptgebäuden – als geschlossene Räume –, somit dichterrelevant, unterzubringen und gestalterisch in die Fassade zu integrieren.

Für die Baufelder E, G, die Grundstücke 219/12, .87/2 und 220/6 KG Algersdorf ist eine Bebauung nur dann möglich, wenn die Gebäude bzw. die Gebäudeteile außerhalb der festgelegten Bauflucht- und Baugrenzlinien, bis spätestens zum Zeitpunkt der Einbringung der Fertigstellungsanzeige, tatsächlich abgebrochen wurden. Zur Umsetzung dieser Zielsetzung sollen zivilrechtliche Vereinbarungen mit den Eigentümer:innen getroffen werden.

Ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden – der Erhalt eines hohen Durchgrünungsgrades sowie der Erhalt des Baum- und Pflanzbestandes – sind oberstes Planungsziel. Eine künftige städtebauliche Bebauung sollte hier auf Basis einer punktförmigen Bebauung erfolgen. Eine flächenhafte Bebauung der Grundstücke ist nicht intendiert.

Die baugesetzlichen Abstände sind grundsätzlich einzuhalten. Bei Aufstockung der Hauptgebäude (Nebengebäude sind hierbei nicht gemeint) ist eine Abstandsunterschreitung zu den Grundstücken 214/1, 214/2, 214/3 KG Algersdorf, innerhalb der festgelegten Baugrenzlinien, zulässig. Diese Formulierung zielt dabei auf die Erweiterung von Bestandsgebäuden entlang der Eggenberger Allee ab. Gebäudesubstanz soll erhalten werden – eine Erweiterung der Bestandsgebäude durch Aufstockung ist dabei intendiert. Da die Bestandsgebäude teilweise sehr nahe an den nördlichen Grundgrenzen errichtet wurden, wurden im Bebauungsplan dahingehend Festlegungen getroffen. Auf der Nachbarliegenschaft ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan die Widmung „ztr“ (Sportzentrum) ausgewiesen. Ein Konflikt mit der Nachbarliegenschaft, unter Berücksichtigung der Festlegungen zu den erhaltenswerten Baumbeständen im § 8 Abs 4 des Verordnungstextes, ist hierbei nicht zu erkennen.

Gemäß § 13 Abs 8 kann die Behörde geringere Abstände von den Nachbargrundgrenzen [...] zulassen - wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, [...] oder der Erhaltung einer baukulturell bemerkenswerten Bausubstanz (Ensemble) liegt.

Die bestehenden (Villen-)Gebäude weisen unterschiedliche Abstände zur Straßenfluchtlinie auf, teilweise wurden diese in straßenbegleitender, teilweise in abgerückter Lage errichtet.

Gemäß Stellungnahme der Altstadtkommission bildet die Bebauung der beiden Straßen mit ihren vor- und gründerzeitlichen Gebäuden in der Schutzzone IV/5 ein für diesen Bereich der Stadt charakteristisches und nach § 4 GAEG 2008 schutzwürdiges Ensemble. Zu den nach § 4 GAEG 2008 schutzwürdigen Gebäuden, die in ihrer Charakteristik im hier relevanten Areal das Erscheinungsbild des Stadtteiles bzw. des Schlossviertels wesentlich prägen, gehören die Häuser: Eggenberger Allee 60, 62, 64, 68, 70 und 72.

Um das schutzwürdige Ensemble zu erhalten, werden die Gebäudebestände im Bestand umschrieben. Die schutzwürdigen Gebäude „Eggenberger Allee 60, 62, 64, 68, 70 und 72“ wurden im Bestand durch Baugrenzlinien umschrieben. Die Gebäudehöhen und Gesamthöhen wurden ebenfalls im Bestand übernommen. Bei den Gebäuden, welche aus Sicht der Altstadtkommission im Ensemble schützenswert sind, wurden die Bestände ebenfalls mit Baugrenzlinien umschrieben mit einem minimalen Erweiterungspotential in die Breite und Länge. Um diese Charakteristik (Lage zur Straße, etc.) nicht zu verlieren, kann eine Aufstockung der Gebäudebestände argumentiert werden. Da diese Gebäude teilweise im Bestand sehr nahe an der Grundgrenze zu den Grundstücken 214/1, 214/2, 214/3 KG Algersdorf errichtet wurden, wird bei Aufstockung der Gebäudebestände, der baugesetzliche Abstand unterschritten. Um den Charakter dieser Bebauungsstrukturen zu erhalten (Ortsbildschutz, Ensembleschutz) wird im Bebauungsplan die Möglichkeit einer Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände gemäß § 3 Abs 6 geschaffen.

Hinweis zur Altstadtsschutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz:

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Bewilligung von Neu-, Zu- und Umbauten von bzw. an Gebäuden, die in der Schutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz liegen, ein positives Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission vorliegen muss.

Zu § 4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinie, Nebengebäude

Das Bebauungsplangebiet ist überwiegend geprägt durch Villenbebauungen – im untergeordneten Ausmaß gibt es auch Wohnanlagen. Die Villenbebauungen sind geprägt durch punktförmige Bauungen eingebettet in parkartige Grünflächen.

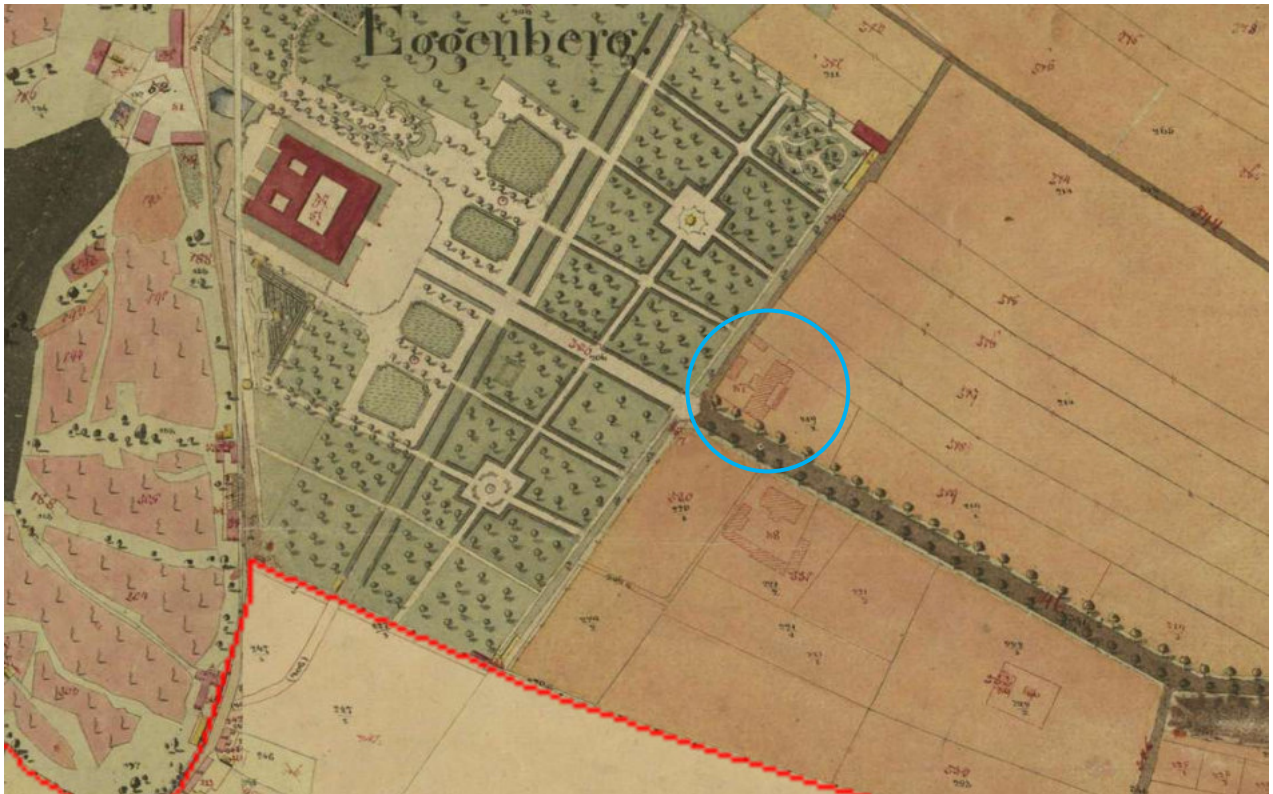
Das Bebauungsplangebiet ist bis auf eine unbebaute Liegenschaft (Herbersteinstraße 14 – Gst.Nr. 220/9 KG Algersdorf) grundsätzlich fertiggebaut. Im untergeordneten Ausmaß gibt es im Bestand noch geringfügige Dichtereserve. Qualitative Erweiterungen, Zu- und Umbauten sind grundsätzlich unter Berücksichtigung der Festlegungen im Verordnungstextes, im Planwerk sowie auch in Abstimmung mit dem bestehenden und angestrebten Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zulässig.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Altstadtsschutzzone IV, grenzt an das Weltkulturerbe „Schloss Eggenberg“ und liegt innerhalb der Pufferzone Weltkulturerbe.

Die Weltkulturerbe-Kernzone „Schloss Eggenberg“ ist der Bereich des Schlosses inklusive Parkanlage und einem Teil der Eggenberger Allee. Sie entspricht größtenteils der Schutzzone IV/5 des GAEG 2008. Die Pufferzone entspricht einer eigenen – zum Schutz der Kulissenwirkung – großflächigen Festlegung an der gesamten Hanglage Plabutsch (Landschaftspufferzone).

Die vor- und gründerzeitlichen Gebäude dieses Teils der Villenbebauung des 19. Jahrhunderts in Schutzzone IV/5 Eggenberg bilden ein für diesen Bereich der Stadt charakteristisches und nach § 4 GAEG 2008 schutzwürdiges Ensemble.

Zu den nach § 4 GAEG 2008 schutzwürdigen Gebäuden, die in ihrer Charakteristik im hier relevanten Areal das Erscheinungsbild des Stadtteiles bzw. des Schlossviertels wesentlich prägen, gehören die Häuser: Eggenberger Allee 60, 62, 64, 68, 70 und 72. Die Baugrenzlinien folgen dem Gebäudebestand. Der Gebäudebestand am Grundstück „Eggenberger Allee 86“ ist zusammen mit der Eggenberger Allee 68 der älteste Gebäudebestand in diesem Straßenabschnitt (siehe Auszug aus dem Habsburgermonoarchie – Franziszeischen Kataster 1820). Auch hier folgen die Bauflucht- und Baugrenzlinie dem Bestandsgebäude.



Auszug aus dem Habsburgermonarchie – Franziszeischer Kataster

<https://maps.arcanum.com/de/map/cadastral/?layers=3%2C4&bbox=1712974.120234757%2C5953511.323448826%2C1715246.927497674%2C5954350.936431395>, 14.06.2023

Die blaue Umrandung markiert das Bestandsgebäude am Grundstück „Eggenberger Allee 86“.

Die Grundstücke entlang der Eggenberger Allee sowie teilweise auch entlang der Herbersteinstraße bis zum Kreuzungsbereich Weissenkircherstraße sind gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild als „Wohnanlage und verdichteter Flachbau“ festgelegt. Die restlichen Grundstücke sind gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild als „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe“ festgelegt. Um die Fortführung des Gebietscharakters und eine bestmögliche Ergänzung im Neubaufall zu erhalten, wurden die Festlegungen im Verordnungstext abgestimmt auf den Bereichstyp „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe“ getroffen.

Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt der baukulturell wertvollen Gebäudesubstanz, der Erhalt des Baum- und Pflanzbestandes, insbesondere der bestehenden Platanen entlang der Eggenberger Allee, der Erhalt des hohen Durchgrünungsgrades sowie die Beachtung der Maßstäblichkeit der unmittelbaren Umgebung und der baulichen Charakteristiken des Gebietsbereichs. Die Grundstücke in der Herbersteinstraße und Grasbergerstraße liegen unmittelbar an der denkmalgeschützten Schlossmauer und dem Schlosspark. Bei der Festlegung der Baugrenzen wurde unter anderem auf die Sichtbeziehung zur Schlossmauer/zum Schlosspark eingegangen – entsprechende Abstände zwischen den Grundstücken sowie innerhalb der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sollen eine freie Sicht auf die Schlossmauer und den Schloßpark gewährleisten. Die ICOMOS weist hierbei auf die besondere Achtsamkeit im unmittelbaren Umfeld des Schlossparks hin.

Die Baugrenzen wurden im Hinblick auf die erhaltenswerte Gebäudebestände sowie unter Berücksichtigung eines entsprechenden Abstandes zu den Kronentraufbereichen der Platanenallee entlang der Eggenberger Allee, der Bäume entlang der Flächen des Freibades der Auster (Gst.Nr.: 214/2 KG Algersdorf) und der Parkanlage des Schloss Eggenberges („Europaschutzzone“ – Gst.Nr.: 206 KG Algersdorf) sowie der Bäume auf den Grundstücken im Bebauungsplangebiet festgelegt.

Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

Außenliegende Bauteile (Erker, Loggien, Balkone und dergleichen) dürfen die Gebäude- und Grenzabstände gemäß Steiermärkisches Baugesetz nicht unterschreiten.

Um einer „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenzuwirken, ist pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von max. 3,00 m x 5,00 m / maximal 15,00 m² zulässig. Die Anordnung von Nebengebäuden in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 6,00 m entlang der Eggenberger Allee sowie bis zu einer Grundstückstiefe von 5,00 m entlang der Herbersteinstraße, der Grasbergerstraße und der Schloßstraße ist unzulässig.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer und Raumhöhen

Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschossanzahlen eingetragen bzw. Gebäude- und Gesamthöhen festgelegt. Es gelten für die Geschossanzahlen folgende maximale Gebäude- und Gesamthöhen:

Geschossanzahl	Gebäudehöhe	Gesamthöhe
2G	max. 7,50 m	max. 11,00 m
3G	max. 10,50 m	max. 14,00 m

Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.

Bei den Grundstücken Eggenberger Allee 60 und Eggenberger Allee 64 wurden ergänzende Festlegungen zu den Höhen im Planwerk getroffen, in Erweiterung des Bestandes „Eggenberger Allee 62“.

Bei den bebauten Grundstücken in der Eggenberger Allee 62, 64, 68, 70, 72 und 86 wurden die Gebäude- und Gesamthöhen entsprechend dem Bestand übernommen.

Für Lifte und kleinere Dachaufbauten u. dgl. sind geringfügige partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

Zulässige Dachformen: Ausschließlich geneigte Dächer (Satteldächer, Walmdächer und dergleichen) mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 50 Grad mit Dachziegeln, -steinen oder -schindeln. Davon ausgenommen sind Garagen- und Nebengebäude. Hier sind auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig.

Haustechnikanlagen sind innerhalb der Gebäudehülle zu situieren. Haustechnikanlagen auf Dächern sind unzulässig. Eine dachflächenintegrierte Ausführung einer Photovoltaikanlage bzw. einer solarthermischen Anlage ist gemäß Verordnungstext möglich.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen.

Am Grundstück 220/10 KG Algersdorf (Eggenberger Allee 91) hat die Geschosshöhe der Erdgeschosszone mindestens 3,90 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen. Die Raumhöhe hat mindestens 3,20 m zu betragen.

Durch erhöhte Erdgeschosszonen kann eine nutzungsoffene und – flexible Planung im Erdgeschoss gewährleistet werden.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung architektonischer und straßenräumlicher Qualitäten im vorliegenden Bereich.

Laubengänge sind im Bebauungsplangebiet nicht gegeben. Durch den Ausschluss von Laubengängen sollen repräsentative Gebäude und Fassaden zu den Straßen und angrenzenden Nachbargrundstücken ausgebildet werden. Überwiegend zeichnen sich die Fassaden im Gebiet durch hochwertige, repräsentative und belebte Lochfassaden aus. Dieses wichtige Element des Gebietscharakters ist jedenfalls fortzuführen.

Zudem sind Balkone und auskragende Terrassen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber nicht zulässig.

Bei geneigten Dächern haben eingeschnittene Dachterrassen, Dachgauben und Dachflächenfenster von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten, bei eingeschnittenen Dachterrassen, Dachgauben und Dachflächenfenster hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen. Die überwiegend vorherrschende punktuelle Bebauung ist als charakteristisches Element im Gebiet fortzuführen. Sie gewährleistet einen durchlaufenden Freiraum und eine gleichmäßige strukturelle Durchlässigkeit aller Richtungen (keine sperrende Riegelbebauung). Das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge hat annähernd quadratisch bis leicht rechteckig (max. 2:3) zu sein. Davon ausgenommen ist das Grundstück .87/2 KG Algersdorf (Eggenberger Allee 86). Der Gebäudebestand am Grundstück .87/2 KG Algersdorf (Eggenberger Allee 86) zählt zu den ältesten im Bebauungsplangebiet und ist seitens der Altstadtkommission als schutzwürdig ausgewiesen. Da dieses die Gebäudeproportion von max. 2:3 im Bestand nicht erfüllt, wurde im Verordnungstext eine Ausnahmebestimmung formuliert.

Aus Gründen des Klimaschutzes wurden betreffend Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes von Neubauten Aussagen zu Reglementierungen von Farbgestaltungen im Rahmen der Beschränkung von Hellbezugswerten getroffen. Des Weiteren wurden Glasflächenanteile und reflektierende Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes getroffen. Mit dieser Angabe sind Fassaden gemeint, die mehr als die Hälfte der Fassadenflächen eine Verglasung bzw. eine Oberfläche mit Metall aufweisen. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon natürlich ausgenommen.

Der Hellbezugswert eines Farbtones gibt an, welcher Anteil der Lichtmenge in % von der Oberfläche reflektiert wird, ein heller Farbton reflektiert viel und ein dunkler Farbton wenig Licht. Weiß hat daher einen Hellbezugswert von ca. 100%, schwarz einen Hellbezugswert von 0%. Alle dazwischenliegenden Farbtöne werden entsprechend ihrer Helligkeit einem Hellbezugswert zugeordnet.

Dunkle Oberflächen können sich bei direkter Sonneneinstrahlung stark erhitzen. Dies kann z.B. zu Belastung der Fassadenkonstruktion, z.B. zu Rissen, Spannungen und Ablösungen der Isolation führen.

Grelle/leuchtende Farben sind im Bebauungsplangebiet unzulässig. Im Bauverfahren ist ein Material- und Farbkonzept einzureichen. Die Farbgebung sollte sich in die Stadtlandschaft einfügen (keine grellen Farben). Es sollen keine gebietsuntypischen oder maßstabslosen Gebäude errichtet werden, die Farbgebung sollte sich in die Landschaft einfügen (keine grellen Farben).

Ins Gebäude integrierte Parkierung und Garagentore sind gestalterisch in die Fassade zu integrieren.

Bezogen auf die Materialität der Fassade wird darauf hingewiesen, dass Compositbaustoffe ebenso klimaschädlich sind wie erdölgenerierte Produkte. Im Sinne eines umweltbewussten Bauens wird an die Verantwortung aller appelliert ökologisch einwandfreie Lösungen zu realisieren. Compositbaustoffe und erdölgenerierte Produkte sollen vermieden werden.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

Das Bebauungsplangebiet wird von öffentlichem Gut begrenzt. Die Verkehrsflächen wurden gemäß der Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegt.

Bei Neubauten sind PKW-Abstellplätze gem. § 89 des Stmk. Baugesetzes zu errichten.

Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat bei Neubauten in Tiefgaragen, ins Gebäude integriert oder in freier Aufstellung zu erfolgen.

Es sind maximal 2 PKW-Abstellplätze in Freiaufstellung zulässig.

Die Anordnung von PKW-Abstellplätzen in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 6,00 m entlang der Eggenberger Allee sowie bis zu einer Grundstückstiefe von 5,00 m entlang der Herbersteinstraße, der Grasbergerstraße und der Schloßstraße ist unzulässig.

Neue Zufahrten mit Durchbrechung der Baumstandorte entlang der Eggenberger Allee sind unzulässig. Um die Platanen entlang der Eggenberger Allee nicht zu schädigen, sind keine neuen Zufahrten entlang der Eggenberger Allee zulässig. Jedes Grundstück in der Eggenberger Allee weist im Bestand eine Zufahrt auf. Im Bauverfahren ist zu prüfen, ob die Bestandszufahrten verschmälert werden können. Eine Verbreiterung bestehender Bestandszufahrten entlang der Eggenberger Allee ist aufgrund des Schutzes der Platanenallee (Weltkulturerbe) nicht möglich.

Die Zufahrt auf das Grundstück .87/2 KG Algersdorf ist künftig ausschließlich über die Schloßstraße zulässig.

Generell ist je Grundstück bzw. Bauvorhaben maximal eine gemeinsame Zu- und Abfahrt zulässig. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder gebäudeintegriert herzustellen.

Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.

Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind unter Berücksichtigung der bestehenden Bäume zulässig.

Fahrradabstellplätze

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 Nutzer:innen 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 Wohnnutzfläche bei anderen Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. (Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Wohnnutzfläche nicht zu berücksichtigen.)

Davon sind ca. 15% für Besucher:innen 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.

Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.

Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

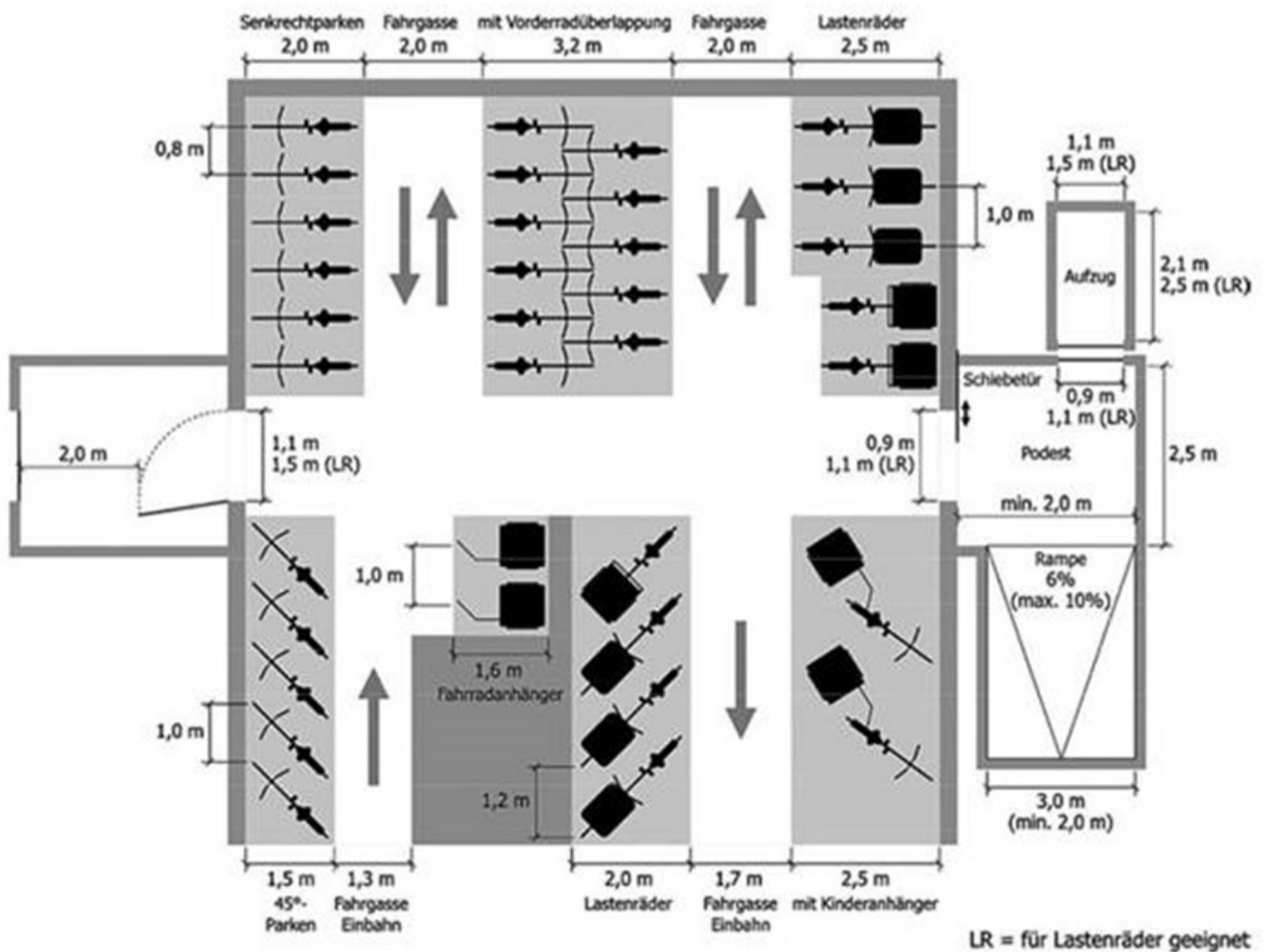


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S.81

Seitens des Straßenamtes ist folgendes zu berücksichtigen:

- Mögliche Anbindungen der Zufahrten sind in Hinblick auf Lage und Ausbildung mit dem Straßenamt abzustimmen. In weiterer Folge ist planbelegt um Zufahrtsgenehmigung anzusuchen. Grundsätzlich sind die Zufahrten möglichst weit von den Kreuzungsbereichen abzurücken.

Die Freihaltung der Sichtfelder im Bereich der Zufahrten ist jedenfalls zu berücksichtigen. Eine Fahrzeugbegegnung (Ein- und Ausfahrtsbereich) hat abseits der Flächen für den Fußgängerverkehr stattzufinden, wobei ggf. die Anordnung einer Abfertigungsanlage im Bereich allfälliger Tiefgaragenzufahrten berücksichtigt werden muss.

- Hinsichtlich Bauverbotszone gem. Stmk LStVG §24 in der Eggenberger Allee und der Herbersteinstraße ist das Einvernehmen mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen herzustellen.
- Durch mögliche zusätzliche Baumpflanzungen im Bereich des ggst. BPL dürfen weder verkehrssicherheitstechnisch höchstrelevante Sichtbeziehungen (Zufahrten, Knotenpunkte) noch die Beleuchtung des Straßenraumes beeinträchtigt werden.
- Die Allfällige Reduktion der Stellplätze am Grundstück mit der Nr. 220/5, KG Algersdorf, nördlich der Liegenschaft Eggenberger Allee, ist seitens des Straßenamtes vertretbar. Der dadurch resultierend steigende Parkdruck im öffentlichen Raum (entlang der Eggenberger Allee) ist vertretbar. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es v.a. bei zeitgleich stattfindenden Veranstaltungen im Schloss Eggenberg und im ASKÖ Stadion Graz-Eggenberg, zu temporär sehr hohem Stellplatzbedarf kommt.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden – der Erhalt eines hohen Durchgrünungsgrades sowie der Erhalt des Baum- und Pflanzbestandes – sind oberstes Planungsziel.

Um eine intensive Begrünung der Freiflächen und eine grundsätzliche Durchgrünung des Planungsbereiches zu gewährleisten, wurde festgelegt nicht bebaute Flächen weitestgehend zu begrünen, mit Ausnahme von Zufahrten, Gehwegen und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäude- und Bauplatzgröße.

Vorgartenzone

Ein besonderes Augenmerk wird auch auf die Vorgartenzonen mit entsprechenden Begrünungsmaßnahmen gelegt. Die Anordnung von Stellplätzen für Müllbehälter, Garagengebäuden, Carports, Fahrradabstellplätzen, Flugdächern, Stellplätzen in Freiaufstellung und dergleichen in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 6,00 m entlang der Eggenberger Allee und bis zu einer Grundstückstiefe von 5,00 m entlang der Herbersteinstraße, der Grasbergerstraße und der Schloßstraße ist unzulässig.

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).

Erhaltenswerter Baumbestand

Grundsätzlich stellen Bäume einen hohen Wert für ein Wohnumfeld dar. Sie sorgen für ein angenehmes Stadtklima und bieten darüber hinaus viele visuelle Barrieren z.B. zu lärmenden Straßen. Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind Bestandsbäume daher zu schützen und zu erhalten.

In der Abbildung 1 unten ist der erhaltenswerte Baumbestand im Bebauungsplangebiet dargestellt.

Prinzipiell ist auf alle bestehenden Bäume Rücksicht zu nehmen.

Laut ÖNORM B1121 ist der Schutzbereich der Bestandsbäume der Kronenradius + 1,5m – dieser ist im Einreichplan als Puffer miteinzutragen. Die geplanten Baumaßnahmen inkl. dem dazugehörigen Arbeitsraum müssen außerhalb dieses Schutzbereiches liegen. Dem Erhaltungsgebot entsprechend ist dieser Schutzbereich ebenso einbauten- und leitungsfrei zu halten. Eine Unterschreitung des Schutzbereiches ist nur in Abstimmung mit der A10/5 möglich.

Das Bebauungsplangebiet weist einen erhaltenswerten Baumbestand auf – siehe Abbildung 1 Darstellung der Kronentraufen inkl. Position. Der Baumbestand des Bebauungsplangebietes wurde von der A10/5 erfasst und beurteilt und dient als Basis für weitere Planungen.

Im Detail wurden die besonders erhaltenswerten Bäume bzw. Baumgruppen betrachtet bzw. hervorgehoben. Diese sind in alle weiteren Planungsprozesse miteinzubeziehen.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die A 10/5 - Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 19.05.2022 sind folgende Bäume zu erhalten:



Abb. 1 Auszug aus dem Geodaten-Graz @Stadtvermessung Graz: Darstellung der Kronentraufen inkl. Positionen

Pos-Nr.	Sturktur	Baumart	Stck.	Anmerkung	Beurteilung
01	Baumgruppe	Magnolia Prunus sp. Ulmus sp.	3	Die Bäume weisen einen entsprechend guten Allgemeinzustand auf.	unbedingt erhaltenswerte Baumgruppe
02	Einzelbaum	Platanus	1	Der Baum weist einen entsprechend guten Allgemeinzustand auf.	unbedingt erhaltenswerter Baum
03	Einzelbaum	Fagus sylvatica	1	Der Baum weist einen entsprechend guten Allgemeinzustand auf.	unbedingt erhaltenswerter Baum
04	Einzelbäume	Carpinus betulus	9	Der Baum weist einen entsprechend guten Allgemeinzustand auf. Diese Bäume sind Ersatzpflanzungen für bereits gefällte Bäume und sind unbedingt zu erhalten.	unbedingt erhaltenswertere Bäume
05	Einzelbäume	Magnolia	1	Der Baum weist einen entsprechend guten Allgemeinzustand auf.	unbedingt erhaltenswerter Baum
06	Einzelbaum	Magnolia	1	Der Baum weist einen entsprechend guten Allgemeinzustand auf.	unbedingt erhaltenswerter Baum
07	Einzelbaum	Cedrus atlantica	1	Der Baum weist einen entsprechend guten Allgemeinzustand auf.	unbedingt erhaltenswerter Baum
08	Einzelbaum	Abies concolor	1	Der Baum weist einen entsprechend guten Allgemeinzustand auf.	unbedingt erhaltenswerter Baum
09	Einzelbaum	Abies concolor	1	Der Baum weist einen entsprechend guten Allgemeinzustand auf.	unbedingt erhaltenswerter Baum

Außerhalb des Bebauungsplangebietes:

10	Einzelbäume /Baumreihe/ Baumgruppe			Alle Baumstandorte befinden sich in der Europaschutzzone, der oberirdische und unterirdische Schutzbereich ist einzuhalten (Kronentraufe + 3,0m)	unbedingt zu erhaltende und zu schützende Bäume
11	Einzelbäume /Baumreihe/ Baumgruppe			Alle Baumstandorte befinden sich entlang der Grundgrenze, der oberirdische und unterirdische Schutzbereich ist einzuhalten (Kronentraufe + 3,0m)	unbedingt zu erhaltende und zu schützende Bäume
12	Einzelbäume /Baumreihe/ Baumgruppe			Sämtliche Bäume der Eggenberger Alle werden unter Schutz gestellt. Der oberirdische und unterirdische Schutzbereich ist einzuhalten (Kronentraufe + 3,0m)	unbedingt zu erhaltende und zu schützende Bäume

Folgende Festlegungen sind in jedem Fall einzuhalten:

- a. Die bestehende Platanen-Baumallee in der Eggenberger Allee (siehe Abbildung 1 – Nr. 12) – Abschnitt Einmündungsbereich Straßganger Straße bis hin zum Schlosstor wird demnächst unter Schutz gestellt. Es gelten daher folgende Bedingungen und Auflagen:
 - Der Schutzbereich jeden einzelnen Baumes umfasst die Kronentraufe + 3,0m (oberirdisch und unterirdisch), auch die von der Baumkrone überschrmtten privaten Grundstücksflächen
 - Der nicht zu bebauende Bereich (oberirdisch und unterirdisch) ab Grundgrenze nördlich der Allee umfasst 6,0m ab Grundgrenze =Vorgartenzone
 - Die bestehenden Einfahrten zu den einzelnen Grundstücken bleiben Bestand und können nicht verlegt werden
 - neue Zufahrten mit Durchbrechung der Baumstandorte sind nicht möglich
 - bauliche Veränderungen (oberirdisch und unterirdisch) im Randbereich der Kronentraufe naturschutzrechtlich bewilligungspflichtig
 - Bauliche Veränderungen können nur unter ökologischen Bauaufsicht durchgeführt werden – dies betrifft auch z.B. Baumaßnahmen bei der Einfriedung von angrenzenden Grundstücken.
- b. Die bestehende Baumreihe entlang der privaten Grundstücke Richtung Auster (Abbildung 1 – Nr.11) ist unbedingt zu schützen:
 - Der Schutzbereich jeden einzelnen Baumes umfasst die Kronentraufe + 3,0m (oberirdisch und unterirdisch) – der Manipulationsraum bei Bauvorhaben muss außerhalb dieses Schutzbereiches liegen.
- c. Die bestehende Baumreihe entlang der des Grundstückes Schloss Eggenberg (Abbildung 1 – Nr.10) ist unbedingt zu schützen – diese befindet sich in der „Europaschutzzone“:
 - Der Schutzbereich jeden einzelnen Baumes umfasst die Kronentraufe + 3,0m (oberirdisch und unterirdisch) – der Manipulationsraum bei Bauvorhaben muss außerhalb dieses Schutzbereiches liegen. Bauliche Veränderungen (oberirdisch und unterirdisch) im Randbereich der Kronentraufe sind naturschutzrechtlich bewilligungspflichtig.

Für Grabungsarbeiten im Kronentraufbereich oder Baumfällungen ist entsprechend der Grazer Baumschutzverordnung beim Referat für Baumschutz ein Baumschutzansuchen zu stellen. Für Bestandsbäume sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen, siehe auch Informationsblatt „Umgang mit Bäumen bei Bauverfahren“. Der Wurzel- und Kronenbereich vom erhaltenswerten Baumbestand ist bebauungs-, einbauten- und leitungsfrei zu halten (eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur nach Abstimmung mit der A10-5 möglich).

Ein Großteil des Baumbestandes unterliegt in jedem Fall der Grazer Baumschutzverordnung - für Baumrodungen gilt nach § 1 für den Baumbestand im Planungsareal Folgendes (Auszug aus der

Grazer Baumschutzverordnung):

(2) Zum geschützten Baumbestand gehören einschließlich des pflanzlichen Lebensraumes (Wurzel und Kronenbereich):

a) alle Laub- und Nadelhölzer mit einem Stammumfang von mindestens 50 Zentimeter

b) die nachstehenden klein- und langsamwüchsigen Laubhölzer mit baumförmigem Wuchs und einem Stammumfang von mindestens 25 Zentimeter:

1. Apfeldorn (*Crataegus x lavalleyi*), der Hahnendorn (*Crataegus crus-galli*), der Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und der Rotdorn (*Crataegus levigata*)

2. die Mehlbeere (*Sorbus aria*)

3. die Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

4. die Magnolie (*Magnolia sp.*)

5. aus der Gattung *Prunus* die Zierkirschen und die Zierpflaumen sowie

6. der Goldregen (*Laburnum sp.*)

Pflanzungen, Bäume

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrüntem Freiräume ist bei Neubauten je angefangener 150 m² unbebauter Bauplatzfläche ein mittelkroniger Laubbaum und je 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Pflanz- bzw. Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollte in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung – Abteilung für Grünraum und Gewässer – heimische Sorten bevorzugt werden.

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) zu überdecken. Es sind Geländeänderungen nur zur geringfügigen Adaption bis max. 0,50 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

Neu zu pflanzende Bäume (Pflanzgebot) sind in ungefährender Lage maßstabsgetreu mit der entsprechenden Baumkategorie (groß-, mittel- oder kleinkronig – 1., 2., 3. Ordnung) im Einreichplan darzustellen.

Für neu zu pflanzende Grünstrukturen gelten die freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz. Sämtliche Leitungen und Einbauten sind lagerichtig darzustellen, der Abstand zu unterirdischen Einbauten von mind. 2,5m lt. ÖNORM B2533 idgF ist einzuhalten, eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur mit technischen Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig.

In Analogie zum aufgehenden Mauerwerk sind Baugrenzlinien für Untergeschosse und Tiefgaragen in der Einreichplanung darzustellen, der Mindestabstand von Baumachse (Stamm) zu Außenflächen von unterirdischen Mauerteilen beträgt mind. 4,5/2,5m.

Baumneupflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität (Solitär, Hochstamm mit Ballen, 3 x verschult), mit einem Mindeststammumfang von 18/20, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Kugelformen sind nicht zulässig!

Die Verwendung von Pflanztrögen und Betonringen bei Baumpflanzungen ist unzulässig. Entwässerungsmulden und Gräben sind von Baumstandorten, Baumreihen/-gruppen und sonstigen Gehölzpflanzungen räumlich zu trennen. Der Abstand einer solchen Mulde muss mind. 1,5m zur Baumachse betragen.

Tiefgaragen

Tiefgaragendächer sind intensiv zu begrünen. Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

Tiefgarageneinhausungen sind flächendeckend (seitlich sowie oben) zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Für Baumpflanzungen ist die Überdeckung entsprechend den Freiraumplanerischen Standards zu erhöhen. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Beton- Körben oder -Ringern kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig. Bei Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,5m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0m³ pro Baum muss berücksichtigt werden.

Oberflächenwässer

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

Fassadenbegrünung

Im Falle einer Fassadenbegrünung sollen mindestens 30% der Wandflächen fensterloser Fassaden oder Fassenteile flächig (Selbstklimmer) oder linear (Gerüstklimmer) mit einem bodengebundenen System begrünt und dauerhaft erhalten werden. Der dafür erforderliche Pflanzstreifen soll netto 0,30 m nicht unterschreiten und soll bis in 1,00 m Tiefe einbautenfrei zu halten sein.

Außenanlagenplan

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 Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen:

- Abgrenzung des Baufeldes
- Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Flächen (z.B. Tiefgarangrenzen, Wegeführung, Zufahrten, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge und Räder, Müllplatz)
- Darstellung der Feuerwehrezufahrt bzw. FF-Abstellfläche
- Höhe der Tiefgaragenüberdeckung
- Art und Umfang der Dachbegrünung
- Art und Umfang der Vertikalbegrünung
- Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen, Kinderspielplatz inkl. der Größenangabe
- Darstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Darstellung von Entwässerungsmulden- und gräben, Retentionsbecken
- Alle gem. Grazer Baumschutzverordnung zu erhaltenen Bäume inkl. Darstellung der erforderlichen Schutzmaßnahmen bei Baumaßnahmen (ÖNORM B1121 und L1122)
- Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen in realistischer Größendarstellung inkl. Angabe

der Art und Pflanzqualität

Freiraum- und Landschaftsplaner:innen sind beizuziehen.

Stellungnahme Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten (A10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer) auf Grundlage des Sachprogrammes Grazer Bäche und des derzeit gültigen Flächenwidmungsplanes der Stadt Graz:

Auswirkung auf die Hochwassersituation:

Im Flächenwidmungsplan, Deckplan 3, ist für das gegenständliche Planungsgebiet keine Hochwassergefährdung ausgewiesen. Das gegenständliche Grundstück liegt somit weder im HQ30- noch im HQ100- Abflussbereich der Grazer Gewässer.

Anfallende Niederschlagswässer auf dem Planungsgebiet:

Es ist auf eine fachgerechte Bewirtschaftung der anfallenden Niederschlagswässer auf den Grundstücken im Planungsgebiet zu achten. Die Verbringung erfolgt in Abhängigkeit der Bodenkennwerte im Allgemeinen durch Versickern und/oder Retention.

Generell wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Zuge der Bebauung folgende Rahmenbedingungen bzw. Planungsgrundsätze zu berücksichtigen sind:

- Die Projektierung, Bemessung sowie technische Ausführung von Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung hat entsprechend den aktuell gültigen einschlägigen Normen und Richtlinien zu erfolgen.
- Die durch die Bebauung und Erschließung versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten. Grünflächen, Gründächern sowie versickerungsfähigen bzw. offenen Bodenbelägen ist gegenüber befestigten Flächen, sonstigen Dachausbildungen und Asphalt/Betonoberflächen der Vorzug einzuräumen.
- Sämtliche Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung sind innerhalb des Bebauungsplangebietes zu organisieren.
- Der Versickerung von unbelasteten Wässern ist gegenüber der Retention und gedrosselten Ableitung der Vorzug einzuräumen.
- Retentionsanlagen sind vorzugsweise oberflächlich und in Kombination mit Grünflächen zu organisieren. Unterirdische Becken sowie Speicherkanäle sollen vermieden werden.
- Bei der Planung der Außenanlagen ist der regelmäßig zu erwartende Überlastfall der städtischen Entsorgungseinrichtungen (Straßenentwässerung, Kanalanlagen, etc.) zu berücksichtigen (Rückstauerebenen!). D.h. das Gebäudeöffnungen, Tiefgaranzufahrten, etc. immer ausreichend hoch über den angrenzenden Straßenzügen, inneren Erschließungswegen sowie Freiflächen zu liegen kommen müssen.

Für die Bewirtschaftung der anfallenden Oberflächenwässer wird eine Bemessungsjährlichkeit von HQ100 empfohlen.

Oberflächenabfluss - Hangwasser:

Speziell in Hangbereichen, aber auch deren Einflussbereichen ist auf eine Gefährdung durch Hangwässer zu achten. Gegenständliches Planungsgebiet wird lt. Darstellung im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan (Nutzungsbeschränkungen) durch einen Hangwasser- bzw. Oberflächenabfluss durchströmt (siehe Abbildung 2).

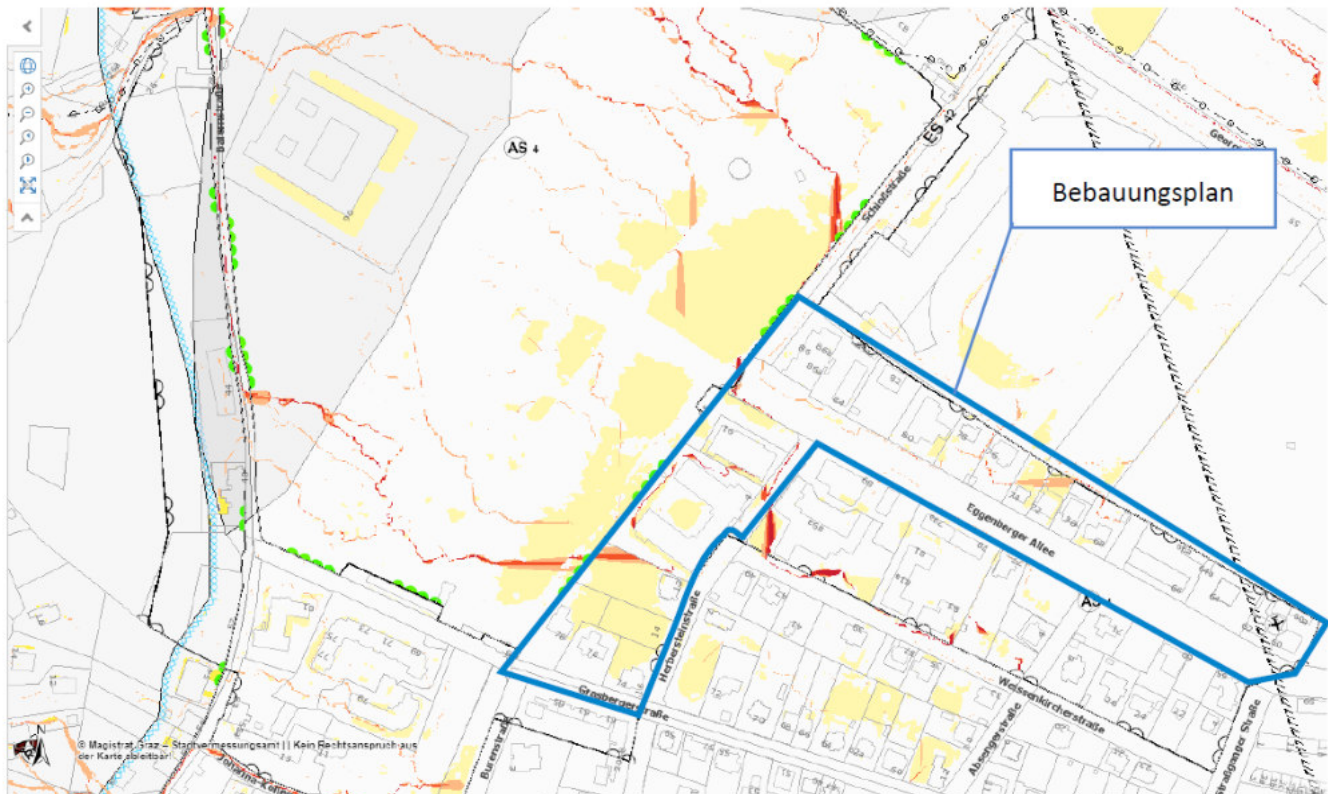


Abbildung 2: Fließpfade aus dem Flächenwidmungsplan (Nutzungsbeschränkungen)

Für gegenständlichen Bereich in Eggenberg wurde bereits eine detailliertere Hangwasserberechnung (RAINMAN CA968, Interreg, Los 01, 2019/2020, Hydroconsult GmbH / Riocom), durchgeführt, da nachweislich Hangwasserprobleme im Nahbereich aufgetreten sind (siehe Abbildung 3)

Bei einer geplanten Bebauung sind die anfallenden Hangwässer fachgerecht zu bewirtschaften (Retention, Versickerung Ableitung oder dgl.). Es ist eine hydraulische Bemessung der anfallenden Wässer und eine entsprechende Planung durch ein geeignetes Planungsbüro erforderlich. Die wird empfohlen, bereits frühzeitig eine hydrologische Fachplanung (Simulation von Starkregenereignissen im Planungsgebiet) beizuziehen.

Abstand zum Gewässer:

Im Nahbereich des gegenständlichem Planungsgebiet befindet sich kein ausgewiesenes Gewässer.

Fazit:

Dem gegenständlichen Bebauungsplan kann aus Sicht des Referates Gewässer und Hochwasserschutz (A10/5) unter der Einhaltung oben angeführten Punkte zugestimmt werden. Insbesondere:

- Fachgerechte Bewirtschaftung der Hangwasser inkl. Nachweis eines hydrologisch/hydraulischen Projektes

Davon unberührt bleibt die Notwendigkeit weiterer Bewilligungsverfahren aufgrund anderer Rechtsmaterien.

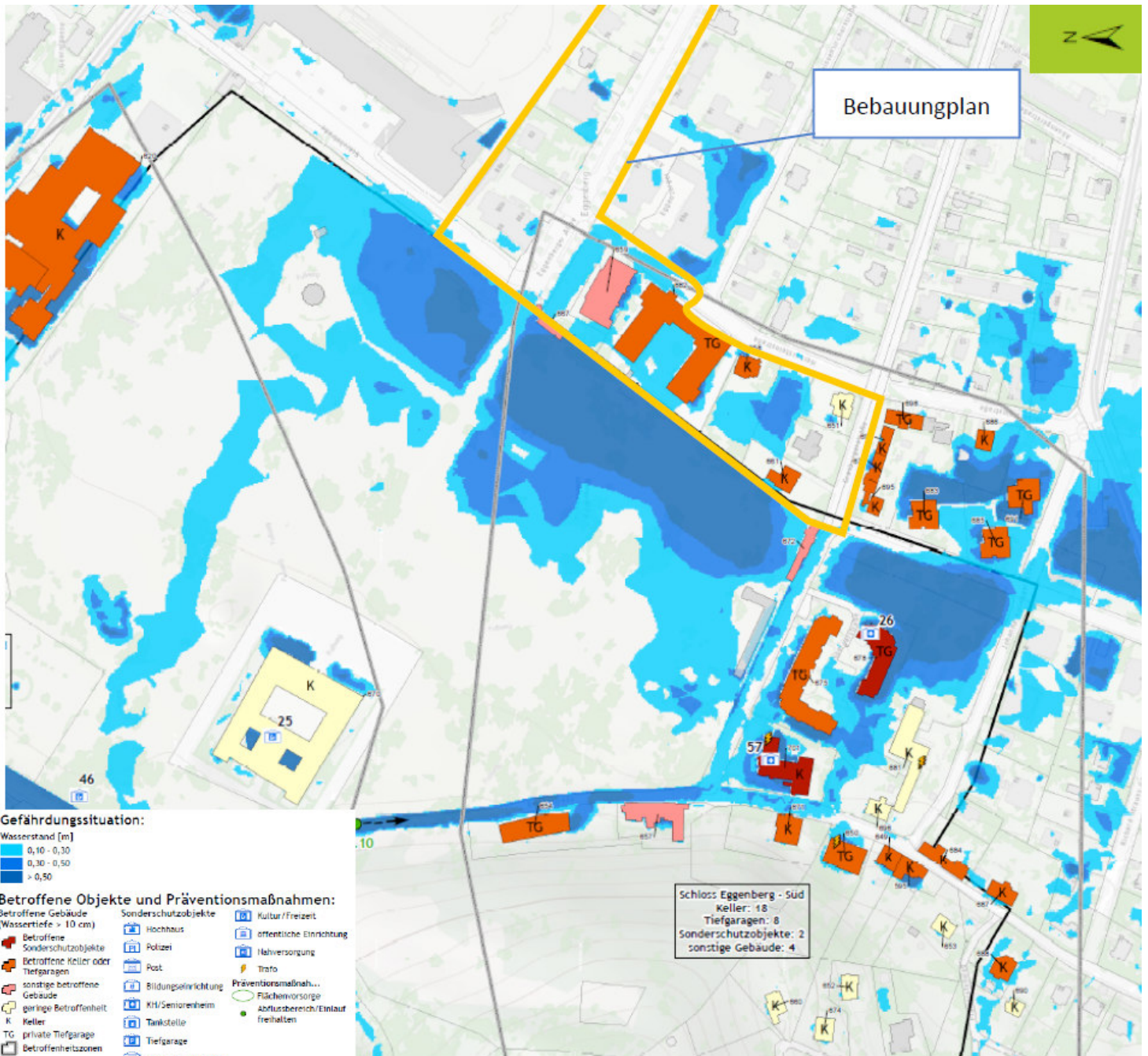


Abbildung 3: Betroffenheitskarte Wassertiefe Schloss Eggenberg (RAINMAN CA968, Interreg, Los 01, 2019/2020, Hydroconsult GmbH / Riocom)

Zu § 9 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten.

Zu § 10 Sonstiges

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen im §10 hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschosse zulässig.

Die Festlegungen, dass Werbeeinrichtungen nur in Form von Schriftzügen – Einzelbuchstaben in die Fassade integriert zulässig sind, schließt flächige Werbeeinrichtung, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. aus.

Einerseits ist im urbanen Bereich eine Werbemöglichkeit zuzulassen, andererseits soll in einem städtischen Wohngebiet nicht das Erscheinungsbild von „vorstädtischen Einkaufszentren-Atmosphäre“ erzeugt werden.

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, störende einengende Situationen vermeiden.

Für einen Populationsaustausch und für einen ausreichend großen Lebensraum ist auf die Wanderbewegungen der Tiere Rücksicht zu nehmen. Die Tierpassage soll dementsprechend möglich sein. Hierfür ist zwischen Einfriedung und Boden ein Abstand von mind. 10 cm freizuhalten.

Um einer „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenzuwirken, sind die Müllsammelstellen in das Hauptgebäude oder Nebengebäude zu integrieren. Unterflur-Müllsystem sind unzulässig.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu § 1 der VO)

- Der 14.36.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1000 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 Einwender:innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-12-04T13:14:44+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.