

GZ: A14 - 074557/2020/0099

Bearbeiterin:
DIⁱⁿ Nina Marinics-Bertovic

17.24.0 Bebauungsplan

„Tiergartenweg – Herrgottwiesgasse – Hochleitenweg –
Dr.-Theodor-Pfeiffer-Straße“
XVII. Bez., KG 63105 Gries

Graz, 12. Dezember 2024

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Das Stadtplanungsamt Graz beabsichtigt für das bebauungsplanpflichtige Gebiet „Tiergartenweg – Herrgottwiesgasse – Hochleitenweg – Dr.-Theodor-Pfeiffer-Straße“ einen Bebauungsplan zu erstellen.

Die Ziele und Qualitäten der vorliegenden Planung sind unter anderem:

- Die Fortführung der spezifischen Art der Gliederung der Bauplätze und der Positionierung und Ausrichtung der Gebäude gemäß des historischen „Parzellierungsplan bzw Widmungsplan der Triestersiedlung“ aus den 1920er Jahren.
- Die Charakteristik des Gebietes, soll durch die Festlegungen der Bauflucht- und Baugrenzlinien gestärkt werden. Erhalt der unbebauten, begrünten und 4,0 m breiten Vorgartenzone entlang der Straßenzüge, kompakte Situierung der Baumassen und Freihaltung der begrünten und gärtnerisch gestalteten Hof- bzw. Gartenbereiche.
- Zusätzlich wird versucht mit Beschränkung der maximal zulässigen Wohneinheiten und der maximal möglichen Bauplatzgröße, den Gebietscharakter trotz Nachverdichtung zu erhalten. Auch durch die Regulierung der höchstens zulässigen Baukörperlänge sowie des Verhältnisses von Gebäudebreite zu Gebäudelänge, sollen die vorhandenen Qualitäten erhalten werde.
- Neue Baumpflanzungen entlang der Herrgottwiesgasse zur Aufwertung des Straßenraums.
- Innerhalb des Planungsgebietes ergeben sich aufgrund des bereits Mitte der 1920er erstellten „Parzellierungsplan bzw Widmungsplan der Triestersiedlung“ immer wieder kleine Aufweitungen und Ausbildungen von kleinen Plätzen im öffentlichen Gut. Diese könnten künftig mit Sitzbänken, Trinkbrunnen, Bäume und Sträucher gestaltet werden um die Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten zu stärken

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Nr.:

Tiergartenweg

2018/1, 2018/146, 2018/32, 2016/28, 2016/29, 2016/4

Dr.-Theodor-Pfeiffer-Straße

2018/22, 2018/133, 218/23, 2018/24, 2018/25, 2018/26, 2018/138, 2018/27, 2018/137, 2018/28, 2018/112, 2018/29, 2018/30, 2018/102, 2018/65, 2018/66, 2018/91, 2018/67, 2018/68, 2018/149, 2018/150, 2018/69, 2018/81, 2018/92, 2018/3, 2018/80, 2018/71, 2018/84, 2018/95, 2018/72, 2018/103, 2018/73, 2018/94, 2018/74, 2018/83, 2018/116, 2018/33, 2018/147, 2018/34, 2018/114, 2018/35, 2018/89, 2018/36, 2018/110, 2018/132, 2018/37, 2018/140, 2018/141, 2018/38, 2018/113, 2018/42, 2018/151, 2018/55, 2018/90, 2018/56, 2018/107, 2018/57, 2018/136, 2018/58, 2018/78, 2018/59, 2018/79, 2018/60, 2018/93, 2018/61, 2018/119, 2018/120, 2018/62, 2018/128, 2018/64, 2018/108

Hochleitenweg

2019/2, 2019/3, 2018/75, 2018/96, 2018/97, 2018/70, 2018/145, 2018/53, 2018/115

Josef-Lanner-Straße

2016/3, 2016/25, 2016/10, 2016/18, 2016/11, 2016/14, 2016/24, 2016/12, 2016/22, 2016/23, 2016/13, 2018/43, 2018/144, 2018/44, 2018/106, 2018/45, 2018/139, 2018/76, 2018/153, 2018/39, 2018/129, 2018/154, 2018/4, 2018/122, 2018/123, 2018/46, 2018/117, 2018/77, 2018/48, 2018/99, 2018/49, 2018/50, 2018/51, 2018/125, 2018/126, 2018/52, 2018/134, 2018/135, 2016/2, 2016/8, 2016/15, 2016/9, 2016/20, 2016/26, 2017/1, 2017/15, 2017/13, 2017/12, 2017/21, 2017/11, 2017/16, 2017/10, 2017/14, 2018/7, 2018/8, 2018/148, 2018/14, 2018/85, 2018/15, 2018/86, 2018/16, 2018/17, 2018/98, 2018/18, 2018/124, 2018/19, 2018/100, 2018/20, 2018/109, 2018/31, 2018/127

Jarlweg

2018/54, 2018/121, 2018/41, 2018/21

Herrgottwiesgasse

2016/5, 2016/16, 2016/6, 2016/21, 2016/7, 2016/27, 2017/4, 2017/17, 2017/5, 2017/18, 2017/6, 2017/7, 2017/9, 2017/20, 2018/5, 2018/87, 2018/9, 2018/88, 2018/5, 2018/87, 2018/9, 88, 2018/10, 2018/111, 2018/11, 2018/118, 2018/12, 2018/152, 2018/13, 2018/104, 2018/105

alle KG 63105 Gries.

Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 75.144 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** idGF der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 0,6 ausgewiesen.

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

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

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

- „Wohngebiet mittlerer Dichte“ gem. §14 STEK 4.0

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 27. April 2023 über die Auflage des ersten 17.24.0 „Tiergartenweg – Herrgottwiesgasse – Hochleitenweg – Dr.-Theodor-Pfeiffer-Straße“ Bebauungsplan-Entwurfs informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 10. Mai 2023.

AUFLAGE, 1. ENTWURF

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 11. Mai 2023 bis zum 13. Juli 2023 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung fand am 13. Juni 2023 in der Stadtbibliothek Graz Süd statt. Aus den Reaktionen der betroffenen Bürger:innen kam den Themen Baugrenzlinien, Freiflächen und erhaltenswerter Baumbestand besondere Bedeutung zu, diese wurden in der weiteren Bearbeitung verstärkt berücksichtigt.

Aufgrund der, während der ersten Auflagefrist eingegangenen Einwendungen wurde der 1. Entwurf zum 17.24.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten abgeändert:

VERORDNUNGSWORTLAUT: (textliche Ergänzungen bzw. Korrekturen sind unterstrichen dargestellt)

In §2(1) wurden zwei Angaben zu Grundstücksnummern korrigiert. Die maximal mögliche Bauplatzgröße wurde in §2(5) von ursprünglich 1.200m² auf 1.400 m² angehoben. Dadurch wird diese auf die derzeit schon gegebenen Eigentumsverhältnisse sowie auf die Größen von derzeit schon bestehenden Bauplätzen abgestimmt.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

(1) Die gekuppelte Bauweise gilt für die Liegenschaften

- Gst. Nr. 2018/76 (Josef-Lanner-Straße 32) und Gst. Nr. 2018/153 (Josef-Lanner-Straße 32a)

- Gst. Nr. 2018/39, 2018/129 (Josef-Lanner-Straße 34) und Gst. Nr. 2018/154 (Josef-Lanner-Straße 38)
- Gst. Nr. 2018/8, 2018/148 (Josef-Lanner-Straße 39) und Gst. Nr. 2018/7 (Josef-Lanner-Straße)
- Gst. Nr. 2018/134, 2018/135 (Josef-Lanner-Straße 54) und Gst. Nr. 2018/53, 2018/115 (Hochleitenweg 8)
- Gst. Nr. 2018/75, 2018/96, 2018/97 (Hochleitenweg 16) und Gst. Nr. 2019/2, 2019/3 (Hochleitenweg 18)

5) Die Zusammenlegung von zwei oder mehreren Grundstücken darf eine maximale Bauplatzgröße bzw Grundstücksfläche von 1.400 m² nicht überschreiten.

In den meisten eingelangten Einwendungen wurde die Reduzierung der möglichen Dachformen auf ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° kritische gesehen und die Möglichkeit auch Steildächer zu ermöglichen eingefordert. Daher wurde §5(4) in diesem Sinne ergänzt. Unter Absatz 7 wurde versucht die Festlegung zur Montage von Haustechnikanlagen bei Steildächern verständlicher zu formulieren.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

(1) Als Dachform sind ausschließlich Sattel-, Walmdächer mit einer Dachneigung bis 40° sowie Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.

(7) Bei einer Montage von Haustechnikanlagen im Dachbereich (Luftwärmepumpen, Kühlgeräte, Ventilatoren und dgl.) sind diese bei Steildächern innerhalb des Dachraumes zu situieren.

Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,00 m vom Dachsaum zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

Aufgrund der Öffnung der erlaubten Dachformen auf Steildächer mussten in §6 weitere gestalterische Vorgaben zu Balkonen, Terrassen und Gaupen ergänzt werden. Die ursprüngliche Nummerierung der einzelnen Absätze wurde dadurch ebenfalls geändert.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

(3) Bei Steildachausführungen sind Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber nicht zulässig.

(4) Bei Sattel- und Walmdächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgauben von der Traufe mindestens 1,0 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,5 m Abstand einzuhalten, bei Dachgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.

Entsprechend der Verordnung des 4.08 Stadtentwicklungskonzeptes – 8. Änderung wurde im Verordnungstext dieses Bebauungsplanes übernommen, das bedeutet, dass die Werte für den Hellbezugswert geändert werden:

- (7) Bei Neubauten und Zubauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.

Unter §7 sowie §9 werden Vorgaben bei Neu- und Zubauten mit mehr als zwei Wohneinheiten genauer geregelt:

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (8) Für Neubauten und Zubauten mit mehr als zwei Wohneinheiten ist je angefangene 30 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zu errichten.
Diese sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.
Davon sind ca. 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Bei Neubauten mit mehr als 2 Wohneinheiten und bei Zubauten, die dadurch mehr als 2 Wohneinheiten generieren, sind Müllsammelstellen ~~sind~~ innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Unter §8 wurde die Ausnahmen bei Geländeänderungen um einen weiteren Punkt ergänzt. Entsprechend der in einigen wenigen Bereichen bestehenden höheren Lage der Straße zur Höhenlage des Bauplatzes wurde die Möglichkeit geschaffen im Bereich von Zufahrten das bestehende Niveau an das Straßenniveau anzupassen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

Geländeänderungen

- (11) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption des Gartenniveaus im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig.
Punktueller Ausnahmen sind im Bereich von Zufahrten, zur Angleichung an das bestehende Straßenniveau sowie bei Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

Redaktionelle Änderungen betreffen die Streichung des Versiegelungsgrades und die Einführung des Grünflächenfaktors, die Klarstellung, dass Vorgaben wie der Hellbezugswert, großflächige Glasfassaden oder der PKW-Stellplatzschlüssel bzw die Unterbringung von PKWs auch bei Zubauten zu bestehenden Bauwerken gelten.

Änderungen im Plan:

Aufgrund von Einwendungen wurde im Plan die max. Gesamthöhenangabe an die Verordnung angepasst. Entlang der Herrgottwiesgasse wurde die Baufluchtlinien in Teilbereichen begründet, um auf den einzelnen Bauplätzen klarere Gebäudekanten zu erhalten. Das Textfeld „3G max. GesH 10,50m“ wurde entsprechend der Einwendung der Aufsichtsbehörde in jeden durch

Baugrenz- bzw Baufluchtlinien geschlossenen Bereich auch mehrfach gesetzt. Zu Verschiebungen von Baugrenzl原因en, zB zur Anpassung an Bestände im Bereich Josef-Lanner-Straße und auch Jarlweg.

Änderungen im Erläuterungsbericht:

Entsprechend den Änderungen im Verordnungstext und im Plan werden diese im Erläuterungsbericht ergänzt. Zur besseren Verständlichkeit wurden auch Erläuterungen überarbeitet, welche nicht von Änderungen im Verordnungswortlaut betroffen waren.

AUFLAGE, 2. ENTWURF

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 24. April 2024 über die beabsichtigte Auflage des zweiten Entwurfes des 17.24.0 Bebauungsplanes informiert.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden neuerlich angehört und der zweite Bebauungsplan-Entwurf über 9 Wochen, in der Zeit vom Donnerstag, dem 9. Mai 2024 bis Donnerstag, dem 11. Juli 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 3. Juni 2024 in der Stadtbibliothek Graz Süd durchgeführt.

Aufgrund der, während der zweiten Auflagefrist eingegangenen Einwendungen wurde der 2. Entwurf zum 17.24.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten abgeändert:

VERORDNUNGSWORTLAUT: (textliche Ergänzungen bzw. Korrekturen sind unter- bzw. durchgestrichen dargestellt)

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

(1) Die gekuppelte Bauweise gilt für die Liegenschaften

- Gst. Nr. 2018/76 (Josef-Lanner-Straße 32) und Gst. Nr. 2018/153 (Josef-Lanner-Straße 32a)
- Gst. Nr. 2018/39, 2018/129 (Josef-Lanner-Straße 34) und Gst. Nr. 2018/154 (Josef-Lanner-Straße 38)
- Gst. Nr. 2018/8, 2018/148 (Josef-Lanner-Straße 39) und Gst. Nr. 2018/7 (Josef-Lanner-Straße)
- Gst. Nr. 2018/134, 2018/135 (Josef-Lanner-Straße 54) und Gst. Nr. 2018/53, 2018/115 (Hochleitenweg 8)
- ~~Gst. Nr. 2018/75, 2018/96, 2018/97 (Hochleitenweg 16) und Gst. Nr. 2019/2, 2019/3 (Hochleitenweg 18)~~

Aufgrund von Einwendungen wurde die Festlegung einer ausschließlich gekuppelten Bauweise im gesamten Bebauungsplangebiet geprüft und nunmehr vier Mal verordnet wurde. Bei drei

Fällen handelt sich um Liegenschaften mit bereits bestehender gekuppelter Bauweise. Dies trifft auf die Liegenschaften Hochleitenweg 16 und Hochleitenweg 18 nicht zu. Eine zwingende gekuppelte Bebauungsweise könnte in einem nachfolgenden Bauverfahren zu Problemen führen.

Änderungen im Plan:

Aufgrund von Einwendungen wurde im Plan bei den Grundstücken Gst. Nr. 2018/7 sowie Gst. Nr. 2018/18 und 2018/148 die straßenseitige Baufluchtlinie in eine Baugrenzlinie abgeändert. Da das Bestandsgebäude der Liegenschaft Gst. Nr. 2018/18 und 2018/148 an der Nordfassade Fensteröffnungen aufweist, ist eine gekuppelte Bebauung an der Baufluchtlinie kaum umzusetzen. Bei der nun festgelegten Baugrenzlinie ist eine Kuppelung leichter möglich.

Auf Grund von Einwendungen wurde die Festlegung von Eckabschrägungen noch einmal überprüft. In jenen Bereichen, wo Eckabschrägungen direkt in Platzsituationen bzw. Grünflächen münden, wurden diese zurückgenommen.

Änderungen im Erläuterungsbericht:

Entsprechend den Änderungen im Verordnungstext und im Plan werden diese im Erläuterungsbericht ergänzt. Zur besseren Verständlichkeit wurden auch Erläuterungen überarbeitet, welche nicht von Änderungen im Verordnungswortlaut betroffen waren.

Diese Änderungen nach der 2. Auflage haben keinen Einfluss auf Dritte und müssen daher nicht angehört werden.

1. Anhörung

Aufgrund von Einwendungen und einer daraufhin erfolgten fachlich vertieften Prüfung wurden im Planwerk die Baugrenzlinien auf den Grundstücken Gst. Nr. 2017/9 und Gst. Nr. 2017/10 geändert und erweitert.

Die Eigentümerin und betroffenen Nachbarn wurden ab der Kalenderwoche 47 im Jahr 2024 bis zum 2. Dezember 2024 angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Verordnungswortlaut:

Im Verordnungswortlaut kommt es zu keinen Änderungen.

Planwerk:

Im Planwerk wurden die Baugrenzlinien auf den Grundstücken Gst. Nr. 2017/9 und Gst. Nr. 2017/10 erweitert.

Erläuterung:

Bei dieser Änderung handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung des bebaubaren Bereiches entlang des Jarlweges auf diesen beiden Liegenschaften.

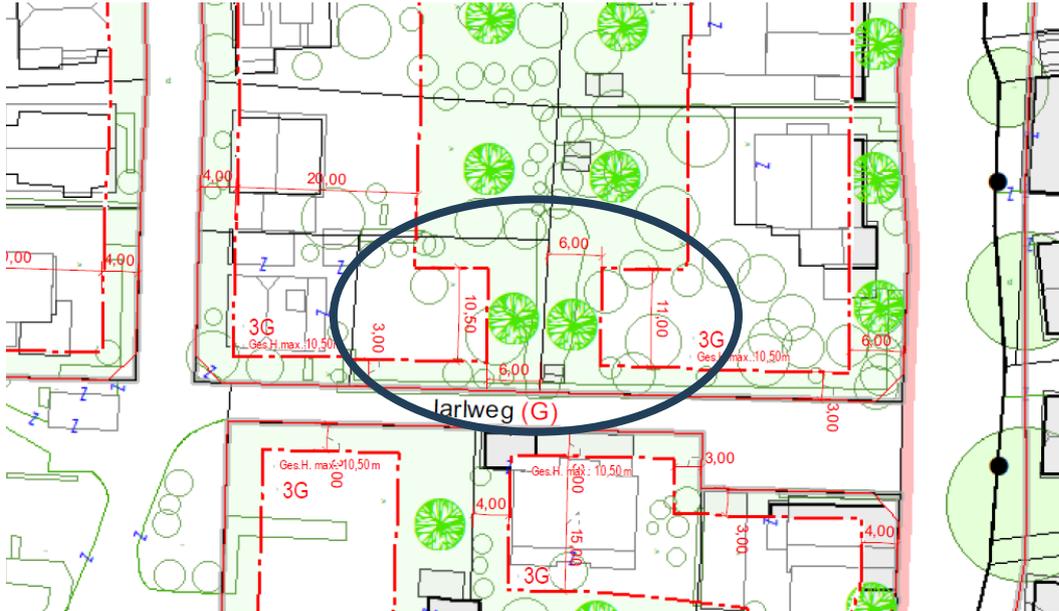


Abbildung 1: 17.24.0 Bebauungsplan – Anhörung: Ausschnitt des Bereiches der Änderung

Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Stellungnahmen schriftlich und begründet beim Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden.

Während dieser Anhörungsfrist langte eine Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

Beschluss

In der Beschlussfassung wurde für die Liegenschaft 2017/9 die Erweiterung nach Westen wieder aus dem Planwerk herausgenommen.

Für die Liegenschaft 2017/10 wurde diese Möglichkeit der Erweiterung beibehalten um den Härtefall der Unbebaubarkeit der Liegenschaft zu vermeiden.

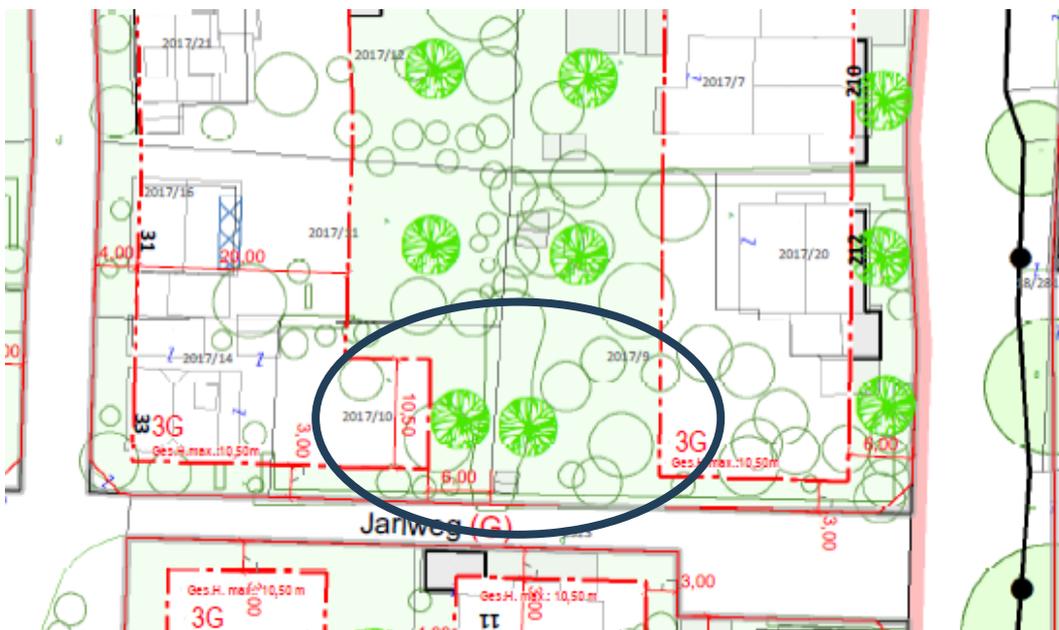


Abbildung 2: 17.24.0 Bebauungsplan – Beschluss: Ausschnitt des Bereiches der Änderung

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Süden von Graz, im Bezirk Puntigam. Das Gebiet ist im Norden vom Tiergartenweg, im Osten von der Herrgottwiesgasse, im Süden vom Hochleitenweg sowie im Westen von den Grundstücken westlich der Dr.-Theodor-Pfeiffer-Straße umgeben. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 75.144 m² brutto auf.



Luftbild 1 (2022):
Auszug aus dem Geo-
Daten-Graz
© Stadtvermessung
Graz.

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

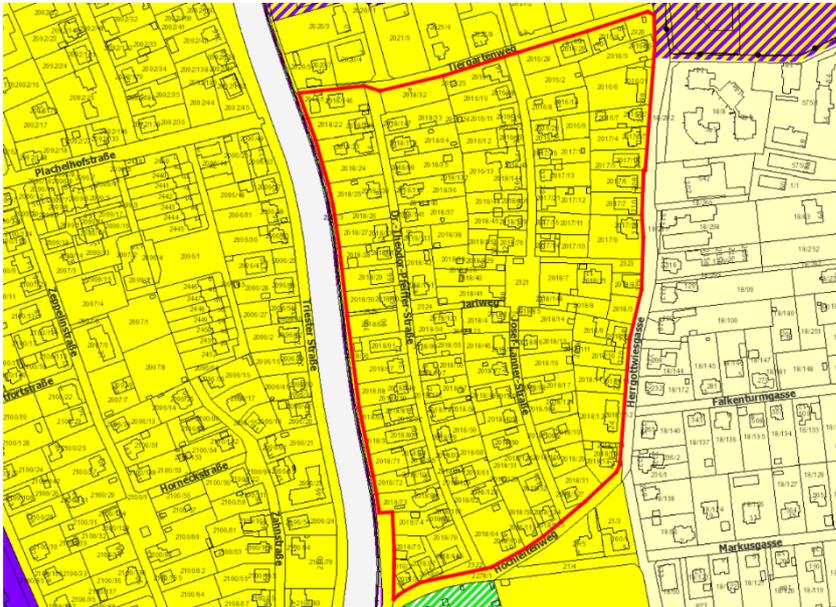
Das Planungsgebiet liegt laut 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF) im Funktionsbereich „Wohngebiet mittlerer Dichte“.

§ 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte

- (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)



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt Graz.
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes 2.
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

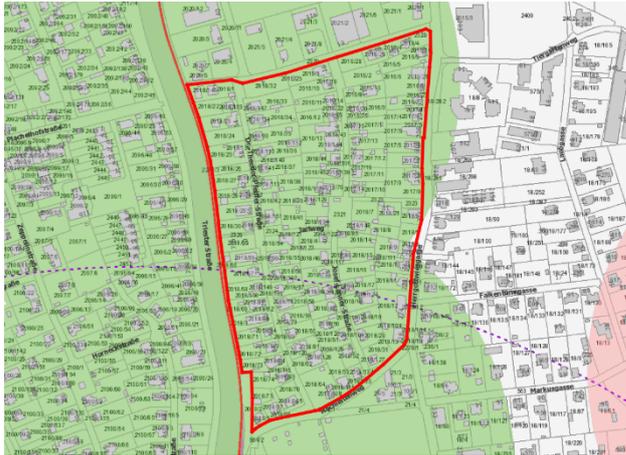
- Verkehr (Deckplan 3):

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Kategorie 1 des 300 m – Einzugsbereiches (Luftlinie) der innerstädtischen Bedienqualität von öffentlichen Verkehrsmitteln.

Kategorie 1 „Innerstädtische Bedienqualität“

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

Der südliche Teilbereich des Planungsgebietes liegt im 1.000 m Einzugsbereich der S-Bahnhaltestelle Puntigam.

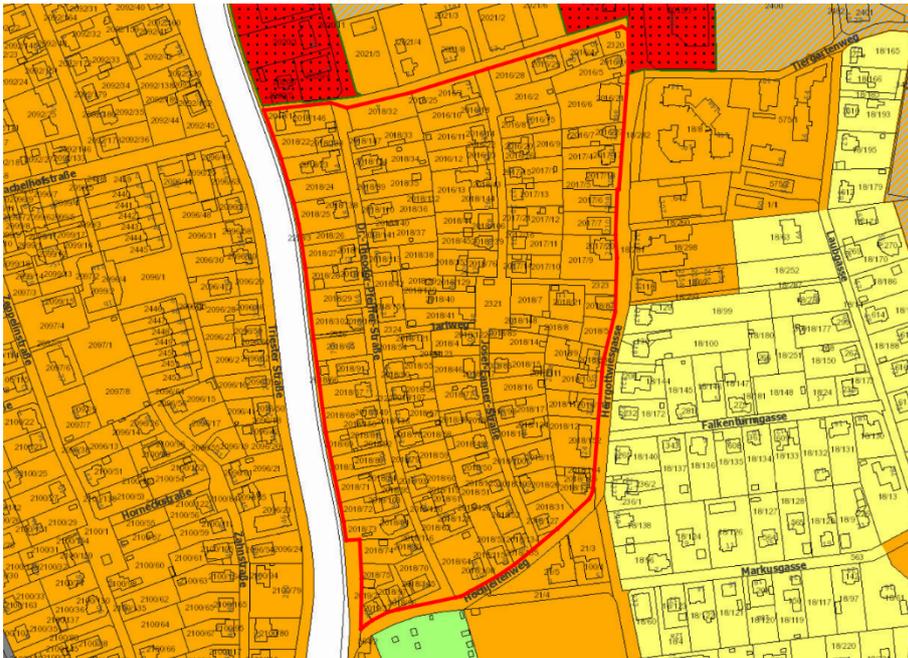


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idGF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

1.0 Räumliches Leitbild (Beschluss)

Der Bauplatz liegt gemäß 1.0 Räumlichen Leitbild im Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ im Teilraum Nr. 10 (Puntigam Nord – Karlau)



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild (Beschluss).

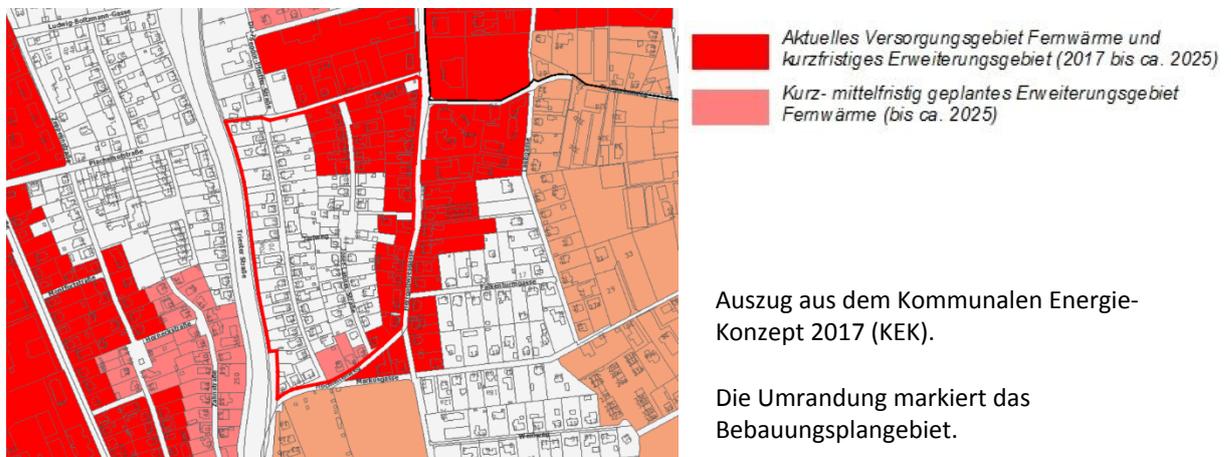
Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Die Charakteristik von Wohnanlagen und verdichteten Flachbauten wird als Bebauung mit mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung beschrieben, häufig in gekuppelter oder geschlossener Bauweise errichtet, mit Kombinationen von privaten und siedlungsöffentlichen Freiräumen, diese sind teilweise hofbildend.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes (§§6 und 8 des RLB)

- *Rahmen der Geschößzahl: max. 2 G – 3 G*
- *Lage zur Straße: abgerückt, straßenbegleitend*
- *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: allenfalls Erhalt bestehender zusammenhängender Grünflächen; Einfriedungen max. 1,50m – 1,80m hoch und überwiegend blickdurchlässig*
- *Zulässige Form 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 offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen, allenfalls unter Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone*

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017:



Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet im Bereich entlang der Herrgottwiesgasse und im östlichen Bereich des Tiergartenweges innerhalb des aktuellen Versorgungsgebietes Fernwärme und kurzfristigen Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) sowie im östlichen Bereich des Hochleitenweges innerhalb des kurz- und mittelfristig geplanten Erweiterungsgebietes Fernwärme (bis ca. 2025). Der westliche Bereich entlang der Dr.-Theodor-Pfeiffer-Straße liegt außerhalb des Versorgungsgebietes mit Fernwärme.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet – Sanierungsgebiet Lärm“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 bis 0,6.

Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 11 Sanierungsgebiete – Lärm festgelegt, dass „jene Baulandflächen [...] als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten, innerhalb derer, der jeweils zulässige energieäquivalente Dauerschallpegel ($L_{A,eq}$) 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 gilt für die Baulandkategorie Allgemeines Wohngebiet folgender Planungsrichtwert:

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert		
	dB $L_{A,eq}$		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bauungsplan-gebiet.

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Bebauungsplan erforderlich



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

Die rote Umrandung markiert das
Bebauungsplangebiet.

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

*Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im
Geltungsbereich besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die
Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschoßfläche pro Jahr eingehalten wird.*

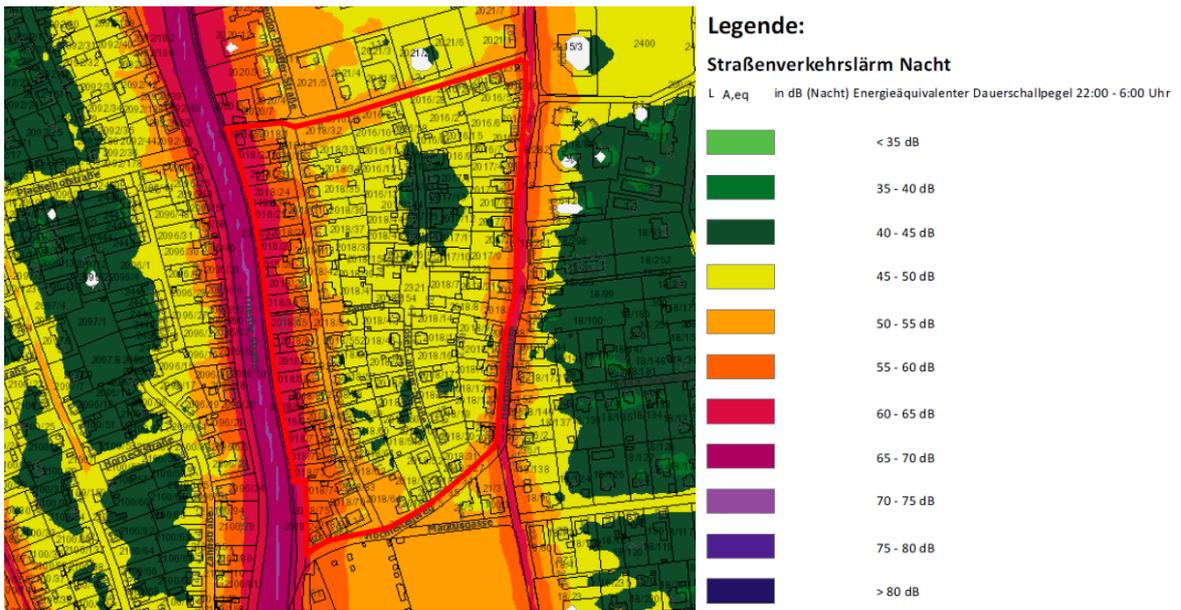
Der Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

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

Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF).
 Die Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Grünes Netz Graz



Auszug aus dem
 Grünen Netz Graz.

Die rote Umrandung
 markiert das
 Bebauungsplan-
 gebiet.

Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes (dunkel grüne Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, sollen die Grünverbindungen entlang der Herrgottwiesgasse und des Hochleitenweges erhalten werden (vorhandene Grünelemente erhalten/ punktuell verbessern).

Stadtklimaanalyse:



Auszug aus der
Klimatopkarte.

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplangebiet.

Klimatop Nr. 3

Klimatische Besonderheit:

„Überwiegend Blockverbauung mit mäßiger Durchlüftung.“

Planerische Empfehlung:

„Mittlere Bebauung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung (N-S).“

- **Situierung und Umgebung**



Luftbild 1 (2022): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz; © Stadtvermessung Graz.
Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Bezirk Puntigam, östlich der Triester Straße und ca. 200 m nördlich des Brauquartiers.

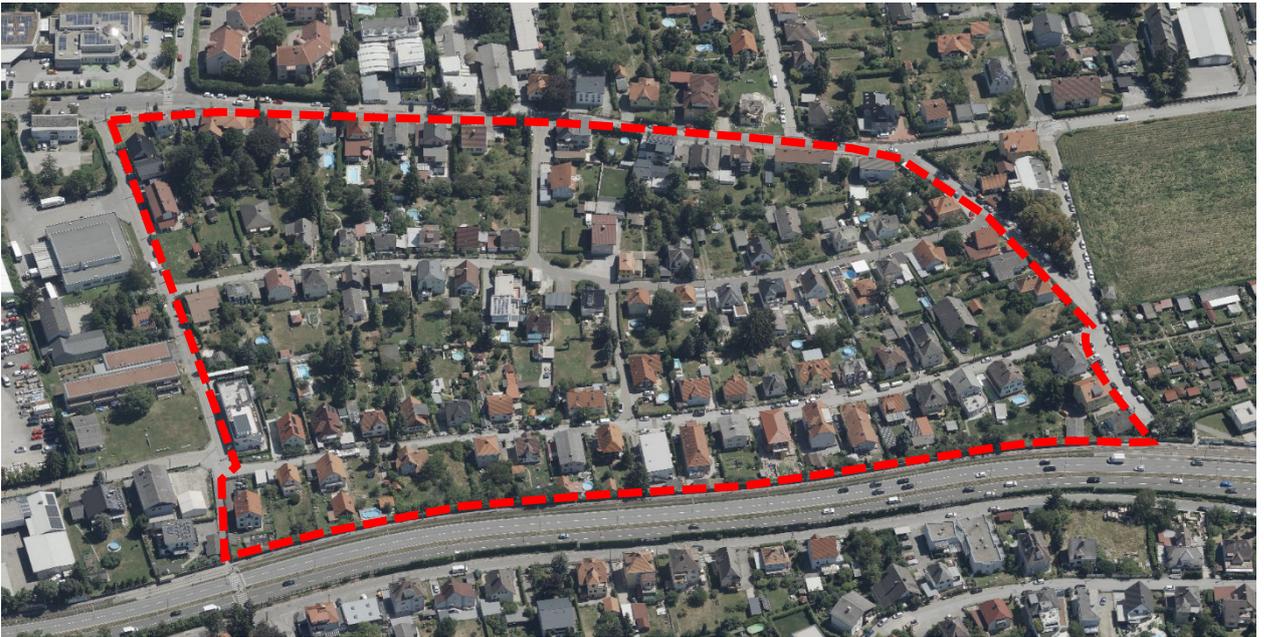
Im Westen grenzt es direkt an die Straßenbahntrasse der Linie 5 bzw. die Triester Straße. Im Norden wird das Bebauungsplangebiet vom Tiergartenweg begrenzt, im Süden vom Hochleitenweg und im Osten von der Herrgottwiesgasse.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches wird im Norden und im Osten durch eine, von Einfamilienhausbebauungen und Gewerbenutzungen durchmischte heterogene Struktur, geprägt. Nach Osten und Süden prägen kleinteilig strukturierte Bebauungen das Ortsbild. Diese sind von einer Kleingartenanlage und unbebauten Wohnbaulandflächen durchsetzt.

Das Bebauungsplanareal liegt in einem Gebiet, welches durch seine Lage zu Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Geschäfte für den täglichen Bedarf nur mittelmäßig ausgestattet ist. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) im Planungsgebietes ist als sehr gut anzusehen.



Luftbild 1 (2022): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz © Stadtvermessung Graz.
Blick in Richtung Norden. Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



Luftbild 2 (2022): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz © Stadtvermessung Graz.
Blick in Richtung Osten. Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Nördlich des Tiergartenweges finden sich 1- bis 2-geschoßig kleinteilige Einfamilienhäuser in offener Bebauung zwischen großvolumigeren ebenfalls 1- bis 2-geschoßigen gewerblichen Hallenbauten in offener bzw. gekuppelter Bebauung mit weiträumigen Lagerflächen und versiegelten PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung und Flachdächern.

Im Süden:

Südlich des Hochleitenweges befinden sich 2-geschoßige Wohngebäude in offener oder gekuppelter Bauweise mit heterogenen Dachformen sowie eine Kleingartenanlage und ein unbebautes, derzeit landwirtschaftlich genutztes Areal.

Im Osten:

Östlich der Herrgottwiesgasse – im nördlichen Bereich befinden sich 1- bis 2-geschoßige Gewerbebauten mit versiegelten PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung, daran anschließend eine 3-geschoßige Wohnsiedlung in offener Bauweise mit steilen Satteldächern. Daran anschließend sind 1- bis 2-geschoßige Bauungsstrukturen mit Gewerbenutzung als offene und gekuppelte Bebauung mit Flachdächern bzw. Pultdachkonstruktionen. Im südlichen Bereich der Herrgottwiesgasse schließen kleingliedrige Bauungsstrukturen bestehend aus 1- bis 2-geschoßigen Ein- und Zweifamilienhäusern an.

Im Westen

Gleiskörper der Linie 5 der Holding Graz Linien sowie die 4-spurige Triester Straße.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom September 2020 annähernd eben. Nach Westen besteht eine ca. 5 m hohe Geländekante.

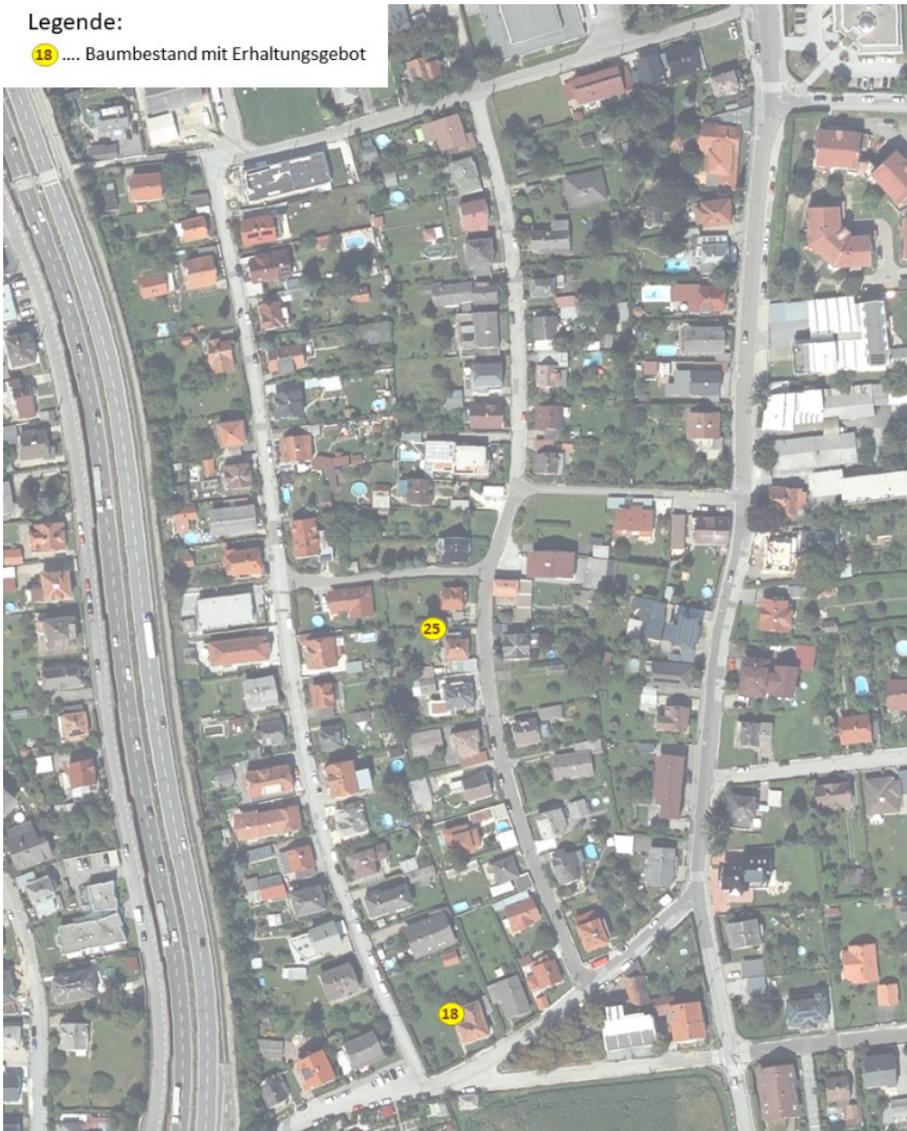
In den Hofbereichen der Grundstücke sind vereinzelt Bäume und Baumgruppen vorhanden. Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 4. November 2020 sind folgende Bäume besonders zu erhalten:

18 Magnolie (*Magnolia sp.*)

25 Eiche (*Quercus sp.*)

Legende:

18 Baumbestand mit Erhaltungsgebot



Luftbildarchiv Stadtvermessung Graz.

Die gelben Kreise bezeichnen den Baubestand mit Erhaltungsgebot

18 Magnolie (*Magnolia sp.*)

25 Eiche (*Quercus sp.*)

Im Bebauungsplangebiet ist überwiegend eine kleingliedrige Bebauungsstruktur bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern vorhanden. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 247 m² und 1.404 m², wobei die durchschnittliche Grundstücksgröße knapp über 650 m² mit einem Seitenverhältnis von ca. 15 m zu 30-40 m beträgt. Die Bauplätze weisen meist eine Breite von ca. 15 m auf und erstrecken sich in ostwestlicher Richtung.

Eine einheitliche konzeptionelle Struktur ist in der Dr.-Theodor-Pfeiffer-Straße in Ansätzen als annähernd quadratische, 2-geschoßige Punktbebauung mit Walmdach erkennbar. Diese Gebäude sind in offener Bauweise und straßenbegleitend errichtet

Die spezifische Art der Grundstücksteilung sowie die Positionierung und Ausrichtung der Gebäude wurde bereits Mitte der 1920er Jahre im sogenannten „Parzellierungsplan bzw Widmungsplan der Triestersiedlung“ fixiert. Schon damals wurden die Hauptgebäude inklusive Vorgartenzone an den Verkehrsflächen angeordnet. Diese Planungsidee wird auch im 17.24.0 Bebauungsplan aufgenommen und weitergeführt, sodass auch weiterhin die Baumassen an den Verkehrsflächen situiert werden und Vorgarten sowie Hofbereiche von Bebauung freigehalten werden.

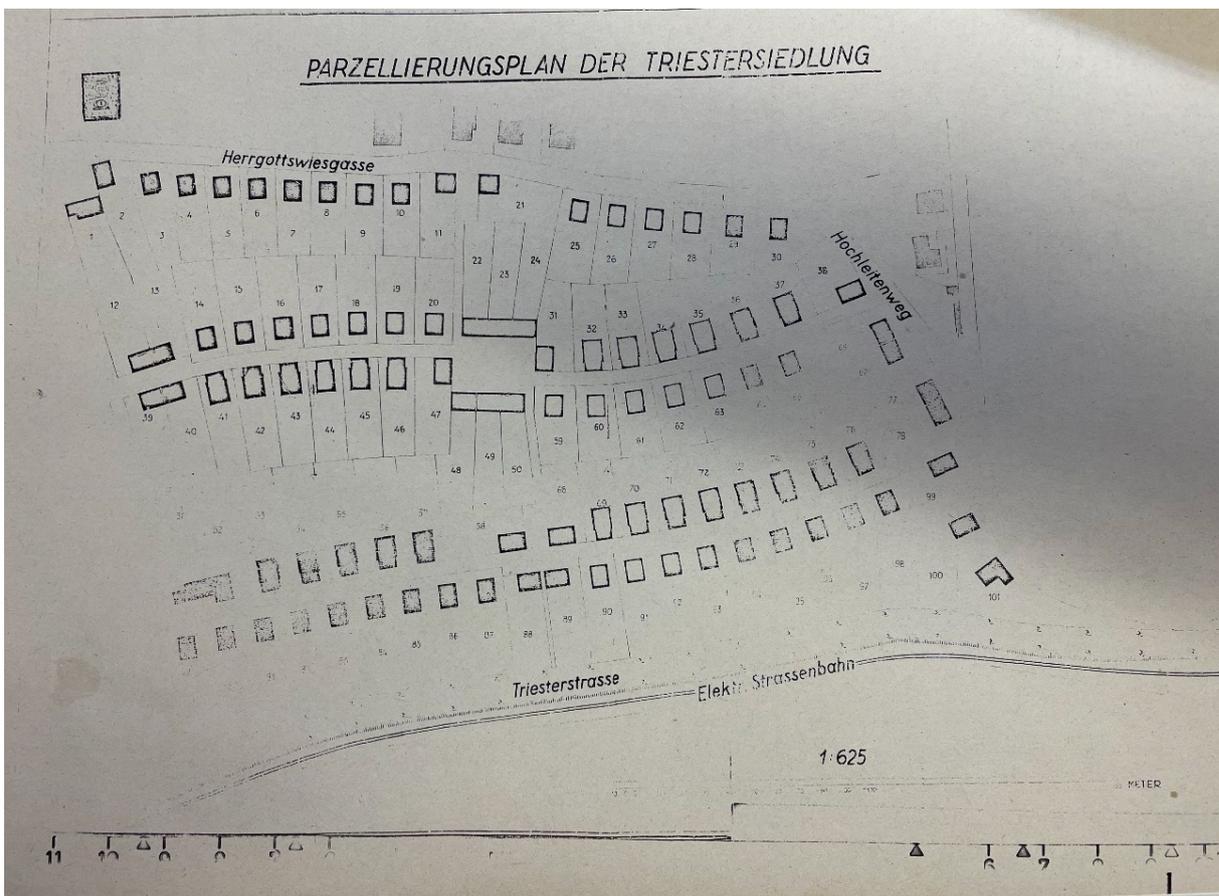


Abbildung 2: Parzellierungsplan der Triestersiedlung 1926 mit der schon damals vorgegebenen Grundstücksaufteilung und auch der Positionierung der Hauptgebäude. (Quelle: Stadtarchiv Graz)

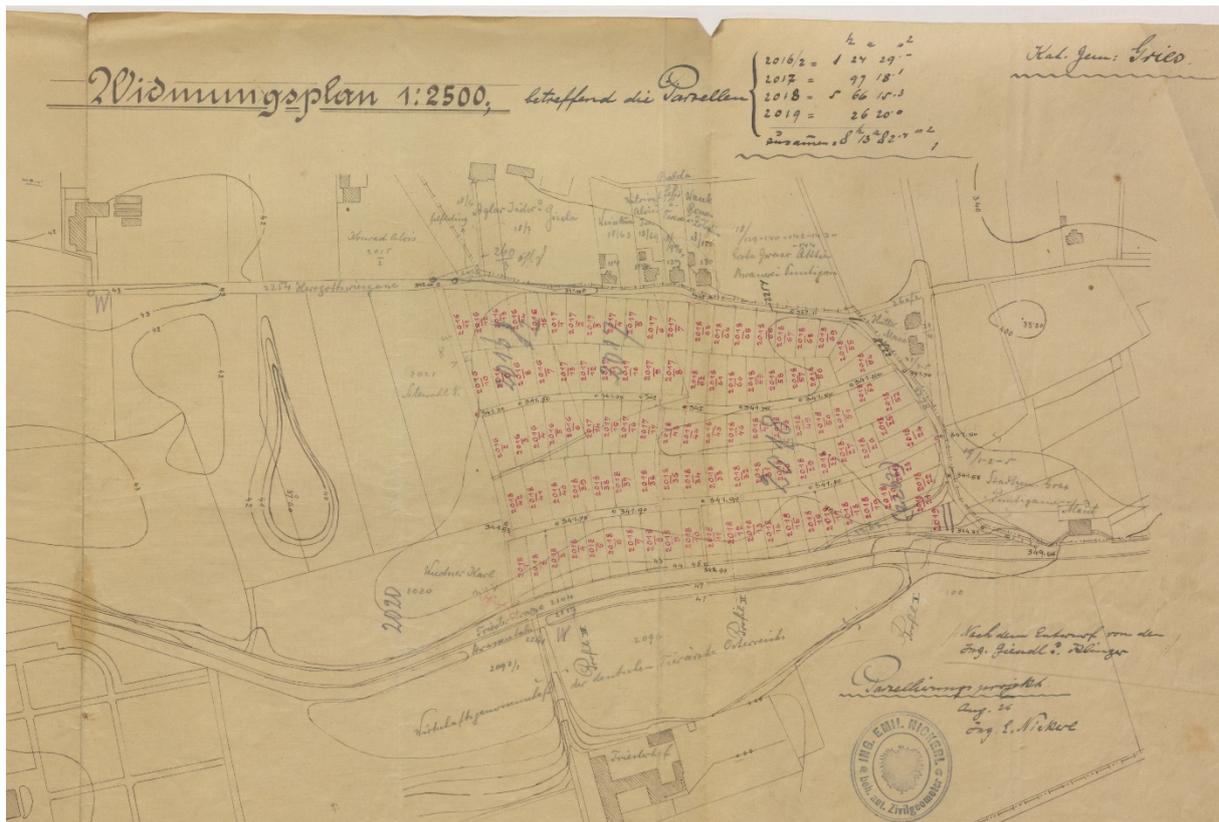


Abbildung 3: Widmungsplan aus den 1920er Jahren mit der schon damals vorgegebenen Grundstücksaufteilung. (Quelle: Stadtarchiv Graz)

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

Das Planungsareal ist durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens in den angrenzenden Straßen beeinträchtigt - siehe bestehende Planungsgrundlagen (STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung- Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster).

- **Infrastruktur**

Der Gebietsbereich ist durch infrastrukturelle Einrichtungen in der näheren Umgebung nur mäßig erschlossen.

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- Kindergarten „Hatschipu“, Triester Straße 172, Entfernung ca. 640 m
- WIKI Kinderkrippe und Kindergarten Brauquartier, Triester Straße 287-309, Entfernung ca. 760 m

Schulen und Horte:

- Volksschule Graz-Triester, Reiherstadlgasse 48, Entfernung ca. 935 m
- Städt. Hort Dornschnaidergasse, Dornschnaidergasse 39, Entfernung ca. 1.035 m

Sozialeinrichtungen:

- LKH Süd-West, Wagner-Jauregg-Platz 1, Entfernung ca. 1.150 m

Dienstleistung und Handel:

- SPAR Supermarkt, Puchstraße 164, Entfernung ca. 610 m

- LIDL Markt, Lauzilgasse 21, Entfernung ca. 640 m
- BILLA AG, Herrgottwiesgasse 119, Entfernung ca. 920 m
- Hofer KG, Gmeinstraße 4, Entfernung ca. 1.180 m

• Erschließung/Verkehr

Das Planungsgebiet wird im Norden vom Tiergartenweg, im Osten von der Herrgottwiesgasse und im Süden vom Hochleitenweg begrenzt.

Die Josef-Lanner-Straße und die Dr.-Theodor-Pfeiffer-Straße queren das Planungsgebiet von Norden nach Süden, der Jarlweg von Osten nach Westen.

Charakteristisch im Straßenraum sind Aufweitungen zu platzartigen Strukturen, diese weisen ein hohes Gestaltungspotenzial auf.

Öffentlicher Verkehr:

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300 m Radius gegeben.

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Straßenbahnlinie 5, Haltestellen „Plachelhofstraße“ im Norden und „Maut Puntigam“ im Süden, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

Der südliche Bereich des Planungsgebietes liegt im 1.000 m Einzugsbereich der Eisenbahn (S-Bahnhaltestelle Puntigam).

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßen, welche wiederum durch die Herrgottwiesgasse bzw. die Triester Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden sind.

Radverkehr / Fußwege

Innerhalb des Planungsgebietes sind Gehsteige nur entlang der Herrgottwiesgasse und des Hochleitenweges zumindest in Abschnitten vorhanden, deren Breiten liegen bei ca. 1,8 m.

Über die Triester Straße besteht ein sehr guter Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz. In der Herrgottwiesgasse verläuft die Radroute in einer Tempo 50 – Straße.

Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum im Bebauungsplangebiet

Innerhalb des Planungsgebietes ergeben sich aufgrund des bereits Mitte der 1920er erstellten „Parzellierungsplan bzw Widmungsplan der Triestersiedlung“ immer wieder kleine Aufweitungen und Ausbildungen von kleinen Plätzen im öffentlichen Gut.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans wurden auch Überlegungen angestellt, um die Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten durch kleinere, gestalterische Interventionen, wie zum Beispiel Sitzbänke, Trinkbrunnen, Bäume und Sträucher, zu stärken.



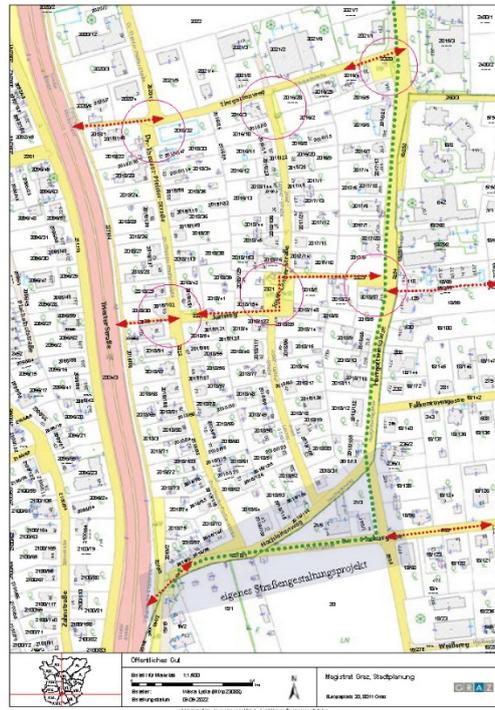
Josef-Lanner-Straße / Tiergartenweg



Dr-Theodor-Pfeiffer-Straße / Tiergartenweg



Dr-Theodor-Pfeiffer-Straße / Jarlweg



➔ Fußwegverbindung
●●●●● Grünes Netz



Tiergartenweg/Herrgottwiesgasse



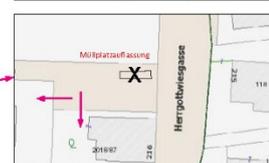
Josef-Lanner-Straße



Josef-Lanner-Straße



● transparente Sträucher mit Frucht- u. Blühspektr
● Baum, groß-, mittelkrönig
■ Sitzbank
■ Tisch-Sitzbank-Kombination
● Trinkbrunnen



Baumstandortpotenziale

- pot. Baumstandorte
- Untersuchungsgebiet
- Bestandsbäume Holding
- Telefon/Internet
- Strom
- Öffentliches Gut (Straßen)

Zur Analyse Öffentliches Gut mit Abstände zu Gas-, Fernwärme-, Wasser- und Kanal-Leitungen: 2,5 m Abstand zu Bestandsbäumen: 4 m Abstand zu Bestandsgebäuden: 3 m

Bestandsbäume auf Freigrund nicht erfasst
Für die Lesebarkeit und Lage der verschiedenen Leitungen sind keine exakte Dimensionen
1:800
Christina Schickel, 19.12.2022

➔ Zufahrt
➔ gestärkte Zufahrt
➔ Zufahrt neu

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

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

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt. Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen. Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 und 10 der VO)

Gestaltungskonzept:

In dem gegenständlichen Planungsgebiet entlang des Tiergartenweges, der Herrgottwiesgasse, des Hochleitenweges und der Dr.-Theodor-Pfeiffer-Straße herrscht überwiegend eine Grundstückstypologie mit schmalem, langgestrecktem Zuschnitt vor, bei dem eine gebietstypische Nachverdichtung nur erschwert umzusetzen ist. Die vorhandenen Bebauungsstrukturen in Form von kleinstrukturierten Einheiten (vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser) sind durch die noch erkennbare Einheitlichkeit, insbesondere entlang der Dr.-Theodor-Pfeiffer-Straße, im Grunde erhaltenswert, sodass Veränderungen dahingehend formuliert werden, dass bei optimaler Ausnutzung der Grundstücke trotzdem die vorhandene Wohnqualität erhalten bleiben soll. In diesem Sinne verfolgt die konsequente Weiterführung der bestehenden kleinteiligen offenen Bebauungsstruktur das grundlegende Ordnungsprinzip des gegenständlichen Siedlungsraumes.

Es ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren und die vorhandenen, innenliegenden Grünbereiche („Grüne Mitte“) zu erhalten, dies entspricht auch der städtebaulichen Idee des historischen „Parzellierungsplans bzw Widmungsplans Triestersiedlung“ aus den 1920er Jahren. Diese zusammenhängenden bauplatzübergreifenden Grünflächen werden abhängig von der Tiefe der jeweiligen Liegenschaften von jeglicher neuen

Bebauung freigehalten, ein Abbruch der bestehenden Einbauten wird angestrebt. Langfristig sollen die hochwertigen Grünbereiche erhalten und noch weiter aufgewertet werden.

Eine Verdichtung der Bebauung wird städtebaulich entlang der Straßenzüge angestrebt, um zusätzlichen Wohnraum in diesen infrastrukturell gut versorgten Gebieten zu ermöglichen. Die Bauflucht- und Baugrenzl原因en entlang der Straßenzüge (zB Dr.-Theodor-Pfeiffer-Straße, Tiergartenweg, ...) definieren eine klare Vorgartenzone in der Breite von 4,0 m. Entlang von untergeordneten Verkehrswegen (zB Jarlweg) hat die Vorgartenzone eine Breite von 3,0 m. Entlang der Herrgottwiesgasse wird die Vorgartenzone auf 6,0 m verbreitert, dies ermöglicht die Errichtung einer durchgehenden und straßenraumwirksamen Baumreihe. Im Bereich Tiergartenweg Ecke Josef-Lanner-Straße wird im Bereich der platzartigen Erweiterung des Straßenraums die Baufluchtlinie ebenfalls 6,0 m nach Osten gesetzt und die erforderliche begrünte Vorgartenzone verbreitert. Dies ermöglicht die zumindest optische Erweiterung des platzartigen Bereiches.

Zu §§2 und 6 Bebauungsweise, Nutzungen, formale Gestaltung von Gebäuden

Für die Liegenschaften Gst. Nr. 2018/76 (Josef-Lanner-Straße 32) und Gst. Nr. 2018/153 (Josef-Lanner-Straße 32a); Gst. Nr. 2018/39, 2018/129 (Josef-Lanner-Straße 34) und Gst. Nr. 2018/154 (Josef-Lanner-Straße 38); Gst. Nr. 2018/8, 2018/148 (Josef-Lanner-Straße 39) und Gst. Nr. 2018/7 (Josef-Lanner-Straße); Gst. Nr. 2018/134, 2018/135 (Josef-Lanner-Straße 54) und Gst. Nr. 2018/53, 2018/115 (Hochleitenweg 8); Gst. Nr. 2018/75, 2018/96, 2018/97 (Hochleitenweg 16) und Gst. Nr. 2019/2, 2019/3 (Hochleitenweg 18) gilt die gekuppelte Bauweise.

Für die anderen Liegenschaften gilt die offene oder gekuppelte Bebauungsweise. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch eine überwiegende Anzahl von Bauplätzen aus mehreren Grundstücken besteht, ist neben der offenen Bebauung auch die Festlegung der Möglichkeit einer gekuppelten Bebauung erforderlich.

Entsprechend den Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten wird im gegenständlichen Planungsbereich die Errichtung einer maximal dreigeschoßigen Bebauung in Form von freistehenden Gebäuden (Festlegung der offenen oder gekuppelten Bebauungsweise) ermöglicht.

Hierfür wird im vorliegenden Bebauungsplan eine bebaubare Fläche mit einem straßenseitigen Abstand von 3,0 m, 4,0 m bzw. 6,0 m und einer Tiefe von bis zu 20,0 m definiert. Durch diese Festlegung kann die „grüne Mitte“ im Zentrum des Planungsbereiches von Bebauung freigehalten und eine grundsätzliche Durchgrünung erzielt werden.

Um die bestehende kleinteilige Bebauungsstruktur zu erhalten, wird bei Neubauten von Hauptgebäuden das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge auf höchstens 2:3 beschränkt. Bei künftigen Grundstücksvereinigungen wird die maximale Bauplatzgröße mit 1.400 m² begrenzt. Diese maximale Bauplatzgröße entspricht den derzeit vorhandenen größten Liegenschaften im Gültigkeitsbereich. Diese Festlegung soll zu großen und somit ortsunüblichen Bauplätzen mit entsprechenden Bauvolumen vermeiden.

Die maximal mögliche Anzahl an Wohneinheiten pro Bauplatz wird mit fünf Wohneinheiten begrenzt, um künftige Wohnungsstrukturen an die bestehende Struktur der Ein- und

Zweifamilienhäuser anzupassen. Aus denselben Gründen wird die Mindestgröße einer Wohneinheit mit 30 m² begrenzt.

Um die bestehenden Gebäudebreiten weiterzuführen, wird entlang dieser Straßenzüge die Baukörperbreite mit maximal 15,0 m begrenzt. Bei Liegenschaften entlang mehrerer Straßenzüge ist diese maximal mögliche Baukörperbreite entlang der Dr.-Theodor-Pfeiffer-Straße, der Josef-Lanner-Straße und der Herrgottwiesgasse auch im Sinne des historischen Parzellierungs- und Widmungsplanes aus den 1920er Jahren zu orientieren.

Zu §3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes oder baulichen Anlage 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 in der Berechnung unberücksichtigt.

Die Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten.

Zu §4 Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien, Abstände

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzl原因en festgelegt.

Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzl原因en so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Auch für die zukünftige Bebauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtwegl原因en etc. berücksichtigt werden.

Um die Charakteristik der bestehenden Bebauungsstruktur zu erhalten bzw. fortzusetzen, wurden entsprechende Höhenzonen entlang der im Bebauungsplangebiet liegenden Straßenzüge festgelegt, die einer straßenseitigen Überformung der Baumassen in Bezug auf den schmalen Grundstückszuschnitt entgegenwirken sollen. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu beachten.

Im Sinne des vorhandenen und weiterhin anzustrebenden Straßen- und Ortsbildes dürfen Balkone und Erker nicht über Baufluchtlinien und straßenseitigen Baugrenzl原因en hinaus auskragen. Bei Baugrenzl原因en, die nicht entlang von Straßen liegen, dürfen Balkone maximal 1,50m überragen.

Ebenfalls im Sinne des vorhandenen und weiterhin anzustrebenden Straßen- und Ortsbildes dürfen außenliegende Bauteile (Stiegehäuser, Balkone u.dgl.) den Gebäude- und Grenzabstand gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz nicht unterschreiten.

Unabhängig von den Baugrenzl原因en gelten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Zu §5 Gebäudehöhen, Geschoßanzahl, Dächer

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

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
1 G	max. 4,00 m	max. 4,00 m
2 G	max. 7,50 m	max. 7,50 m
3 G	max. 10,50 m	max. 10,50 m

Als Höhenbezugspunkt gilt das angrenzende Straßenniveau. Geringfügige Überschreitungen für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß, bis zu ca. 1,00 m der jeweiligen maximalen Gebäudehöhe möglich und ist in den nachfolgenden Verfahren einer gestalterischen Beurteilung zu unterziehen.

Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10°, aber auch – entsprechende der bestehenden Dachlandschaft – Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung bis 40° zulässig.

In Anbetracht der Bestandshöhen ist bei 3-geschoßigen Gebäuden mit Flachdächern ein Penthouse-Geschoß ausgeschlossen. Dachflächen über einem Niveau von 8,00 m dürfen nicht als Dachterrassen genutzt werden. Diese Festlegung schließt somit eine Nutzung der obersten Dachebene als Aufenthaltsebene aus. Dies aus Ortsbildgründen und aufgrund der vorherrschenden Kleinteiligkeit der Grundstücke und der daraus resultierenden Nähe zu den Nachbargrundstücken.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden.

Ziele dieser Begrenzung sind - in Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungskonzept - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt, um die städtebaulich-architektonische Qualität des

Erscheinungsbildes zu sichern. Wenn bei Gebäuden mit Steildächern Haustechnikanlagen im Dachbereich montiert werden, sind diese innerhalb des Dachraumes anzuordnen.

Zu §6 Formale Gestaltung von Gebäuden

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

Offene Erschließungen und straßenseitige Balkone sind nicht zulässig. Bei Gebäuden mit Steildächern entsprechen Balkone oder auskragenden Terrassen im Bereich der Dachflächen, welche über der Dachtraufe liegen nicht den angestrebten architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten. Bei Steildachlösungen sollen die Dachflächen als architektonische Lösung im Vordergrund stehen, daher sind in Absatz 3 Gaubnlängen und Abstände zu First und Ortgang geregelt.

Unter den Absätzen 2 und 5 werden die maximal zulässigen Baukörperlängen und –breiten geregelt.

Ziel dieser Festlegung sind Baukörper mit annähernd quadratischen bis leicht rechteckigen (max. 2:3) Proportionen. Hinsichtlich der Grundrissproportionen werden die Bruttoausdehnungen des Baukörpers betrachtet. Unter Baukörperbreite ist jene Seite zu verstehen, welche der Straße zugeordnet ist und sich an den Baufluchtlinien orientiert. Unter der Baukörperlänge ist somit jene Seite zu verstehen, welche sich in die Tiefe des Bauplatzes erstreckt.

Bei Liegenschaften entlang von zwei Straßenzügen (Eckgrundstücke) sind Balkone straßenseitig entlang einer Straße möglich, jedoch muss der Balkon innerhalb der Baugrenzlinien liegen, ein Überragen der Baugrenzlinie ist nicht zulässig.

Der Hellbezugswert ist eine relative Leuchtdichte, die beschreibt, wie hell eine Fassadenfarbe im Vergleich zu einer ideal weißen, nach Stärke, Richtung und Qualität ebenso beleuchteten Fläche ist. Der Hellbezugswert kennzeichnet die Helligkeit einer Körperfarbe so, wie sie das menschliche Auge bewertet, im Vergleich zur Helligkeit einer anderen, gleichzeitig gesehenen Körperfarbe.

Die Einschränkung auf einen Hellbezugswert von über 30 ~~40~~ und unter 85 ~~80~~ soll gewährleistet, dass nicht zu grelle oder zu dunkle Fassadenfarben verwendet werden und somit unerwünschte Blendwirkungen oder Überhitzungen durch zu dunkle Farben hintangestellt werden.

Unter §6(8) der Verordnung sind nicht Fenster oder Fenstertüren, sondern Fassadenoberflächen gemeint.

Zu § 9 Sonstiges

Bei Neubauten mit mehr als 2 Wohneinheiten und bei Zubauten, die dadurch mehr als 2 Wohneinheiten generieren, sind Müllsammelstellen innerhalb der Baugrenz- und

Baufluchtlinien zu integrieren, um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Vorgartenzone entgegenzuwirken, da ein Ziel dieses Bebauungsplanes der Schutz und die Gestaltung der Vorgartenzone ist.

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

Zu § 10 Bestehende Gebäude

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

Bei Bestandsgebäuden, welche nur zum Teil außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen liegen, sind Zubauten nur innerhalb der Abgrenzungen durch Bauflucht- und Baugrenzl原因en möglich. In diesem Fall (Zubau, Definition laut Stmk. Baugesetz) können Gebäudeteile, welche außerhalb der Bauflucht- und Baugrenzl原因en liegen, erhalten bleiben.

Aufstockungen von Bestandsgebäuden können nur innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzl原因en erfolgen.

Wird ein Bestandsgebäude, dermaßen erweitert, dass per Definition ein Neubau entsteht, müssen auch die Gebäudeteile außerhalb der Bauflucht- und Baugrenzl原因en abgebrochen werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

Die Verkehrsflächen wurden gemäß der Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan sowie der Stellungnahme der Verkehrsplanung festgelegt.

In folgenden Bereichen sind Eckabschrägungen von 3 x 3 m erforderlich:

- Kreuzungsbereich Tiergartenweg – Josef-Lanner-Straße
- Kreuzungsbereich Jarlweg – Dr. Theodor-Pfeiffer-Straße
- Kreuzungsbereich Jarlweg – Josef-Lanner-Straße
- Kreuzungsbereich Jarlweg – Herrgottwiesgasse
- Kreuzungsbereich Hochleitenweg – Dr. Theodor-Pfeiffer-Straße
- Kreuzungsbereich Hochleitenweg – Josef-Lanner-Straße

Gemäß des 4.0 Flächenwidmungsplanes ist entlang der Herrgottwiesgasse eine Verbreiterung Verkehrsflächen festgelegt. Nach einer fachlichen Prüfung durch die Verkehrsplanung kann dies auf eine Verbreiterung des Gehsteiges auf 2,0 m reduziert werden. Die Baulandflächen je Bauplatz/Grundstück wird durch diese Festlegung des Bebauungsplans erweitert.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO)

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind PKW-Abstellplätze im Freien nur in einem untergeordneten Ausmaß, maximal 2 PKW-Abstellplätze, innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien, außerhalb der Vorgartenzone, zulässig. Zudem sind kumulierend die grundsätzlichen Vorgaben des Straßenamtes für die Planung und Gestaltung von Grundstückszufahrten und Bebauungen einzuhalten, zB Aufstandsfläche von mind. 5,00 m Länge auf eigenem Grund.

Bei der Errichtung von Neubauten und Zubauten mit mehr als zwei Wohneinheiten sind die PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen zu errichten. Wobei auch bauplatzübergreifende Tiefgaragen errichtet werden dürfen. Tiefgaragenrampen sind in die Hauptgebäude zu integrieren oder einzuhausen.

Der Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Er wurde von vergleichbaren Bebauungsplänen aus letzter Zeit abgeleitet und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Je 75 bis 85 m² Wohnnutzfläche ist bei Neubauten und Zubauten mit mehr als zwei Wohneinheiten ein PKW-Stellplatz vorzusehen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert, aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

PKW-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

Der gesamte Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes liegt in der ÖV-Bedienkategorie 1 mit einer sehr gute Bedienqualität. Daher entfällt bei Bauplätzen, welche kleiner als 800 m² sind oder eine Grundstücksbreite unter 18,0 m aufweisen, die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Steiermärkischen Baugesetzes.

Fahrradabstellplätze (siehe dazu § 7 der VO)

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 30 m² Wohnnutzfläche für Wohnen entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte.

Für Neubauten und Zubauten mit mehr als zwei Wohneinheiten ist je angefangene 30 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Diese sind innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zu errichten, zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) des Steiermärkisches Baugesetz auszuführen.

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen, ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstalhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Die festgelegte, überwiegend gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des

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

Hinweis:

Die Wohnnutzfläche wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Können die notwendigen Pflichtabstellplätze gem. §7 (3) der Verordnung auf Grund der Bauplatzgröße oder des Zuschnitts des Bauplatzes nicht am Bauplatz hergestellt werden, sind Ausnahmen nach §89(4) Stmk. Baugesetz zulässig. Eine Reduktion bzw. ein Entfall der Abstellplätze ist somit in begründeten Fällen möglich.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 und § 9 der VO)

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. 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).

Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

Ein Mindestanteil an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von mind. 10 % pro Bauplatz ist einzuhalten.

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrüneten Freiräume ist bei Neubauten je 250 m² unbebauter Fläche ein Laubbaum zu setzen.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Pflanz- bzw. Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Größe“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten 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 und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken. Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,5 m zulässig.

Lediglich punktuelle Ausnahmen im Bereich von Zufahrten, zur Angleichung an das bestehende Straßenniveau sowie bei Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen sind zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist immer niveaugleich anzubinden.

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 17.24.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1.000 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*)