

GZ: A 14 – 181612/2022/0015

Bearbeiter:
DI Thomas Wagner-Bornik

07.32.0 Bebauungsplan

„Puntigamer Straße - Kadettengasse“
VII. Bez., KG 63113 Liebenau

Graz, 25. April 2024
Dok: Bebauungsplanung/07.32.0

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit dem Schreiben vom 25. Februar 2019 ersucht die AiFiSH Puntigamer Straße 2X Wohnbau GmbH, Eigentümerin der Liegenschaft Puntigamer Straße 25, Gst. Nr. 153/7 und 153/9, EZ 1483, KG 63113 Liebenau um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Im Planungsgebiet befinden sich noch folgende Liegenschaften: 153/8, 153/5, 153/1, .47/1, .47/2, .46, 152/3, 154/2, alle KG 63113 Liebenau.

Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 6.026 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idgF der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 - 0,8 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In Abstimmung mit der Antragstellerin wurde für den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplangebiets im Sinne der zukünftigen Entwicklung des städtischen Gebiets seitens des Stadtplanungsamts drei Architekturbüros zur Erstellung einer Bebauungsstudie im Rahmen eines Gutachterverfahrens eingeladen. Das Gutachterverfahren wurde Ende August 2022 abgeschlossen.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor.

- Gestaltungskonzept, hervorgegangen aus dem Ergebnis des Gutachterverfahrens
Verfasser: Architekturbüro Tschom, Univ.-Prof.i.R. DI Dr.techn. Hansjörg Tschom

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

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

- Wohngebiet mittlerer Dichte gem. §14 4.0 STEK

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

Das Geviert, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, ist im Norden von der Puntigamer Straße und von der umlaufenden Kadettengasse sowie östlich von dem Hedwig-Ehmann-Park umgeben.

Ziel des Bebauungsplanes ist eine geordnete Siedlungsentwicklung mittels einer gekuppelten bzw. geschlossenen Straßenrandbebauung, die sich durch ihren starken Straßenraumbezug auszeichnet und damit einhergehend eine signifikante raumbildende Wirkung erzielt. Der Straßenraum soll nicht ausufern, sondern eine klare bauliche Fassung erhalten, sodass im Wesentlichen die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität in diesem generiert wird.

Hinter der Bebauung, straßenabgewandt und lärmgeschützt, befinden sich begrünte Innenhofsituationen mit der Zielfunktion als bauplatzübergreifende Grünflächen. Im Hinblick auf die bestehende Bebauungsstruktur entlang der Puntigamer Straße existieren noch Relikte der offenen Bauweise, die jedoch nicht geeignet erscheinen, um auf die aktuelle Situation der zunehmenden Verkehrsbelastung zu reagieren und obendrein den Straßenraum in attraktive Weise zu fassen. Ein Wechsel der bestehenden Bauweise im Bereich der Puntigamer Straße als auch in der Kadettengasse wird daher in dem vorliegenden Fall angestrebt.

Bei der Verteilung der Baumassen wird auf die Maßstäblichkeit und Kleinteiligkeit der Umgebung reagiert, indem die straßenbegleitende Bebauung entlang der Puntigamer Straße mit einem Knick in der Baufluchtlinie von der Parallelität des Straßenverlaufes abweicht und einen zusätzlichen Versatz in der Gebäudefront ausbildet. Außerdem werden die Baukörper durch eine entsprechende Höhenstaffelung mit Eckbetonungen gegliedert. Als städtebauliche Zielsetzung wird eine Bebauungsstruktur angestrebt, die sich in ihrer Kubatur an den kleinteiligen Einzelvolumen des bestehenden dörflichen Charakters orientiert und von ablesbaren Einzelbaukörpern mit kleinteilig gegliederten Fassadenfronten geprägt wird.

Aufgrund dieses starken Verkehrsaufkommens ist entlang der Puntigamer Straße auch die straßenseitige Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. Dieser straßenseitige ebenerdige Bereich ist hingegen prädestiniert, mit einer funktionierenden Nutzungsdurchmischung zur Belebung des Straßenraums beizutragen.

Es wird auch darauf geachtet, dass innerhalb der Baugrenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit wirtschaftlichen Grundrissen sowie adäquatem Freiflächenanteil möglich ist.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 20. September 2023 über die beabsichtigte Auflage des 07.32.0 Bebauungsplan "Puntigamer Straße - Kadettengasse" Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 04. Oktober 2023.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 05. Oktober 2023 bis zum 07. Dezember 2023 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 16. Oktober 2023 durchgeführt.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 07.32.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.
Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

VERORDNUNG

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Auf den Grundstücken Nr. ~~153/7~~, 153/8, 153/9, .47/1, 153/1, .46, 154/2, KG Liebenau ist ausschließlich eine gekuppelte Bebauung zulässig.
~~(2) Auf dem Grundstück Nr. 153/9 ist ausschließlich eine geschlossene Bebauung zulässig.~~

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (2) Das „Baufeld A“ umfasst ~~die Grundstücke~~ das Grundstück Nr. ~~153/7~~ und 153/9, KG Liebenau mit einer Gesamtfläche von ca. 957 m².

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN, ABSTÄNDE

- (1) Es darf pro Grundstück nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 4,0 x 4,0 m oder einer Fläche von max. 16 m² errichtet werden. Die Anordnung von Nebengebäuden in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m ist ausgeschlossen.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE; FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (9) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ~~ca.~~ 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (3) Im Zuge der Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen dürfen Bäume, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, in ihrer zukünftigen Entwicklung nicht beeinträchtigt oder gerodet werden.

§ 9 SONSTIGES

- (3) Lärmschutzwände sind unzulässig. ~~Davon ausgenommen sind das Baufeld A und Baufeld B, wo eine transparente Lärmschutzwand möglich ist.~~

PLANWERK

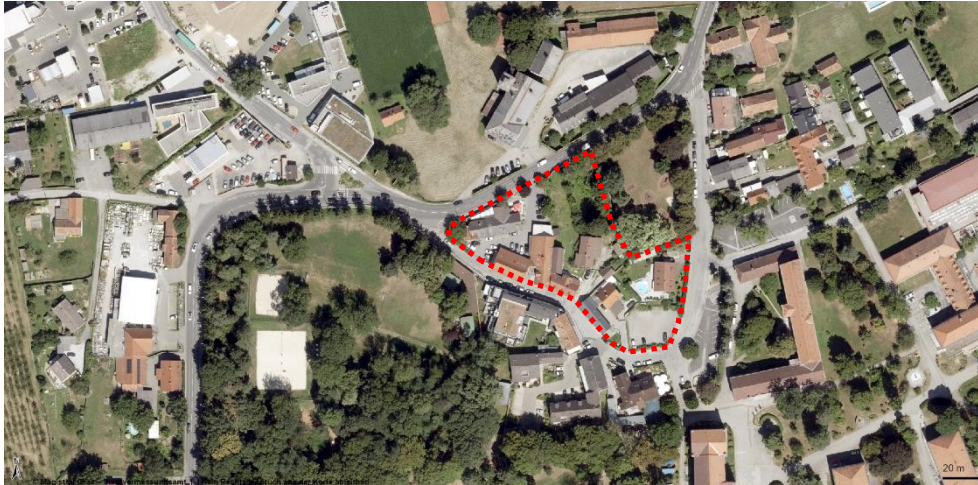
In der Plan-Legende wurden die Informationen aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild ergänzt.

Nach erneuter Überprüfung des Planwerks wurde für das Gst. Nr. 153/8, KG Liebenau in der Beschlussfassung für die bebaubare Fläche in Richtung Westen anstelle der Baufluchtlinie eine Baugrenzlinie festgelegt.

Die Eigentümerin des Gst. Nr. 153/8 wurde über die vorgenommene Änderung informiert und angehört. Die Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere Eigentümer:innen bzw. Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Süden von Graz, im Bezirk Liebenau, südlich der Puntigamer Straße. Das Geviert, in dem das Planungsareal liegt, ist im Norden von der Puntigamer Straße und von der Kadettengasse umgeben, die sich in einem Halbbogen südöstlich der Puntigamer Straße erstreckt. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 6.026 m² brutto auf.



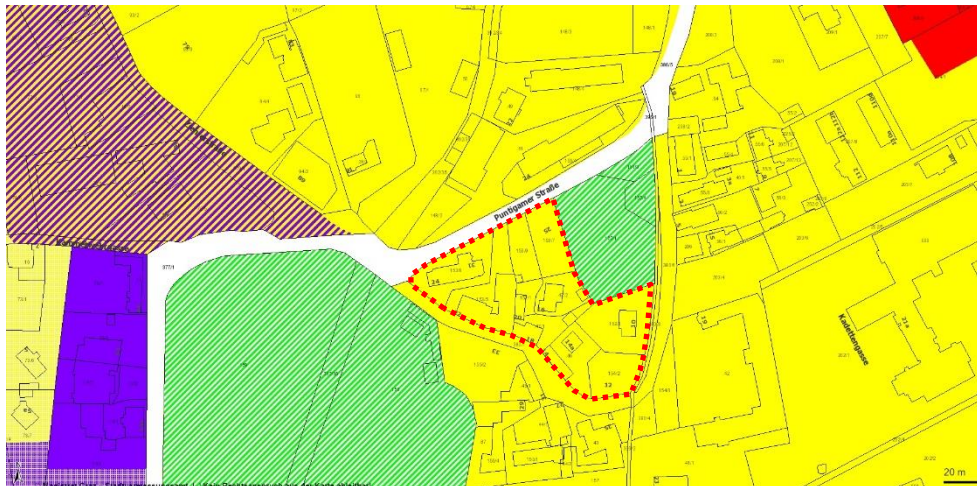
Luftbild 1 (2022):
Auszug aus dem
Geo-Daten-Graz
© Stadtvermessung
Graz.

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

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



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

Die rote
Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

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

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

§ 26 BAULANDDURCHGRÜNUNG

(21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:

- Begrünung von Stützmauern
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen
Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.

(22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch

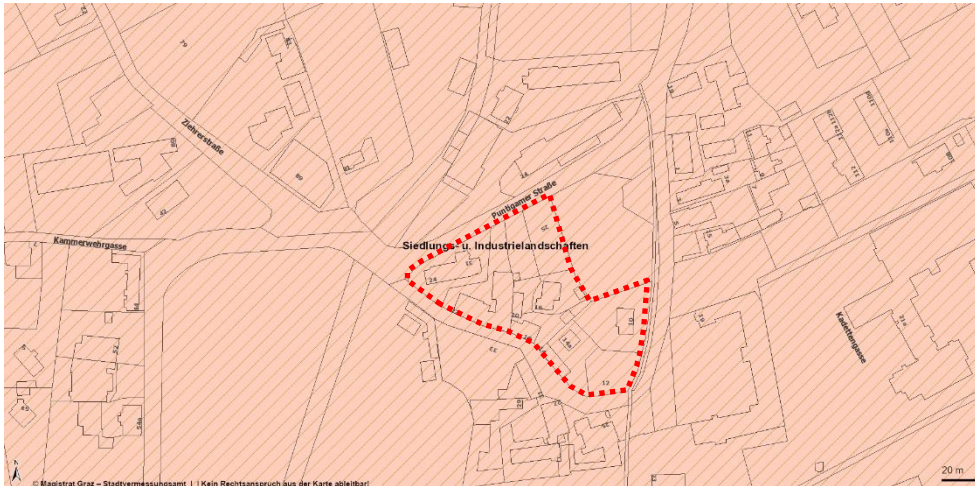
- Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz
Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.

(24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch

- Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°
Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 300 m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden.
Für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen kann die Behörde darüber hinaus Ausnahmen erteilen.
Innerhalb der Grazer Altstadtsschutzzonen sind Ausnahmen auf Basis eines Gutachtens der Altstadterhaltungskommission zulässig.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

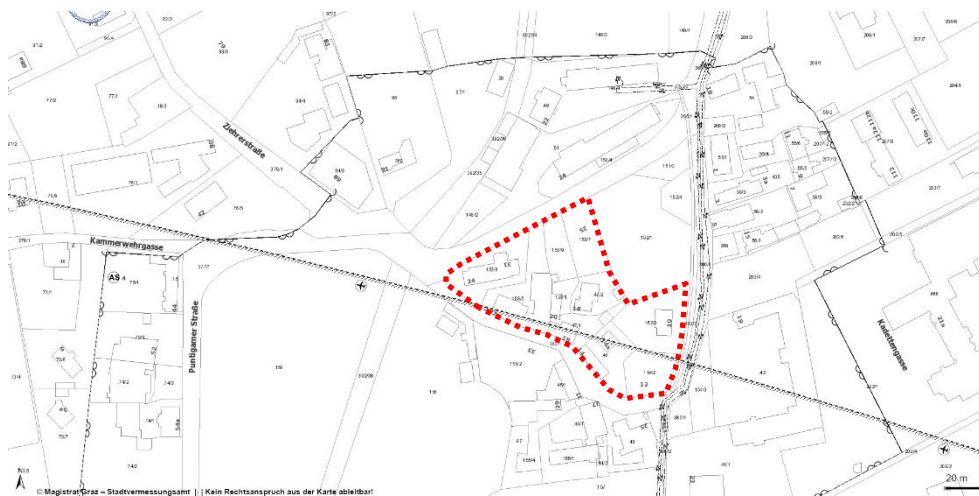
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):



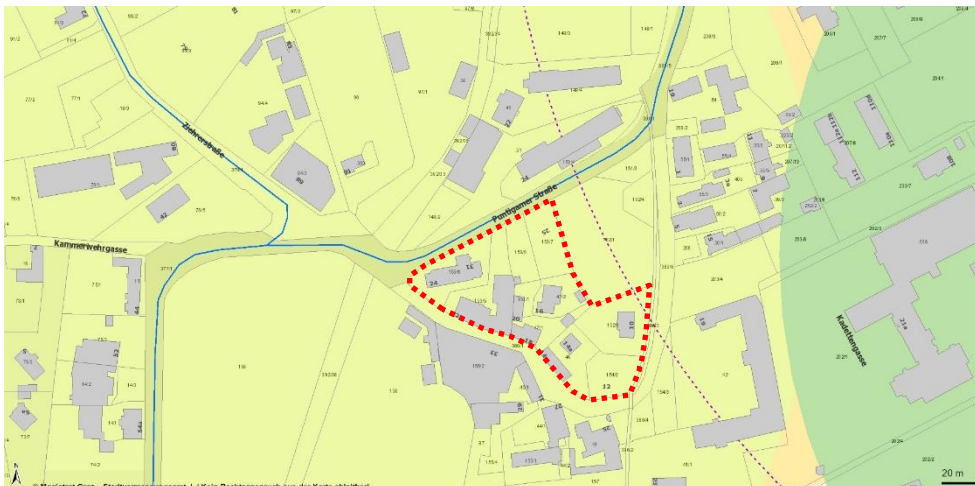
Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Altstadtschutzzone IV. Innerhalb der Altstadtschutzzonen ist die Erstellung eines Gutachtens gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 erforderlich.

- Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof

- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Kategorie 3:

„Städtische Bedienqualität“

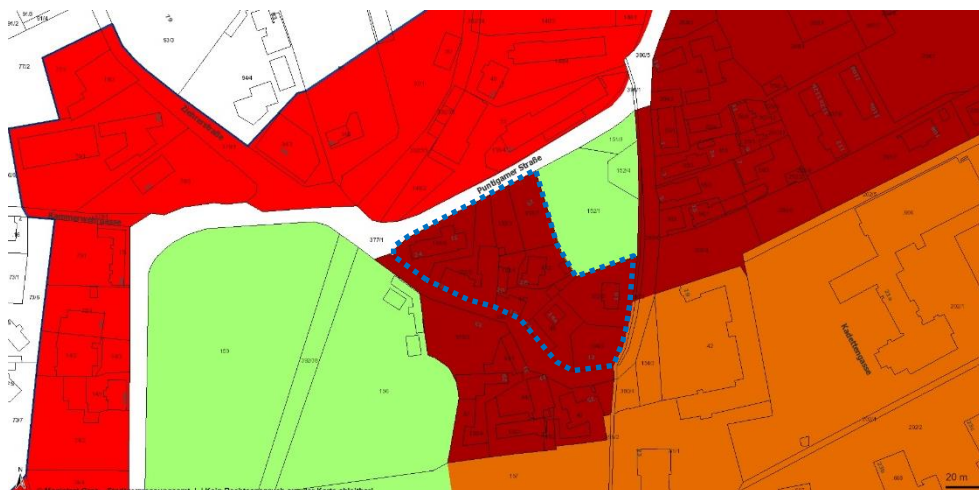
Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Das Planungsgebiet liegt im 1.000 m Einzugsbereich der Eisenbahn (S-Bahnhaltestelle Liebenau/Murpark).

Die Erschließung des Planungsgebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch die Buslinien Nr. 34 und 64 in der Puntigamer Straße (Städtische Bedienqualität der Kategorie 3) ist als gut anzusehen.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

„Vororte mit Zentrumsfunktion“ im Teilraum Nr. 24: Engelsdorf – Murfeld



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Charakteristik:

überkommene Siedlungsstruktur ehemaliger Vororte, stark straßenraumbildende, häufig kleinteilige Bebauung mit differenziertem Baufluchtlinienverlauf (z.B.: Krümmung u. ä.), Nutzungsdurchmischte Erdgeschoßzone.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes:

- Bauweise: geschlossen, gekuppelt; tlw. offen
- Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend
- Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoß
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall), bei Zubau auch andere Formen der Parkierung zulässig, sofern mit dem Ortsbild verträglich
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitig offenen Erschließungen, Fortführung des kleinteiligen Charakters, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:



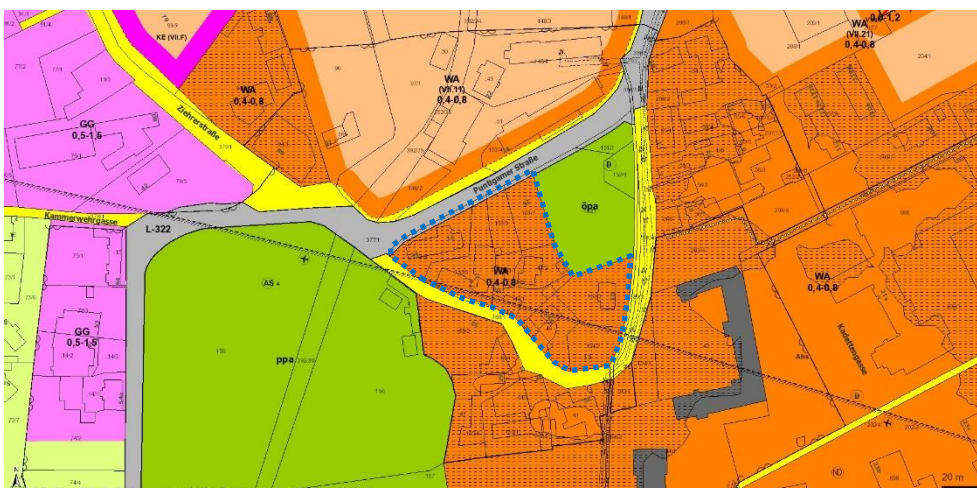
Auszug aus dem Kommunalen Energie Konzept 2017 (KEK).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des aktuellen Versorgungsgebietes Fernwärme und kurzfristigen Erweiterungsgebietes (2017 bis ca. 2025).

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet“, überwiegend Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 bis 0,8.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

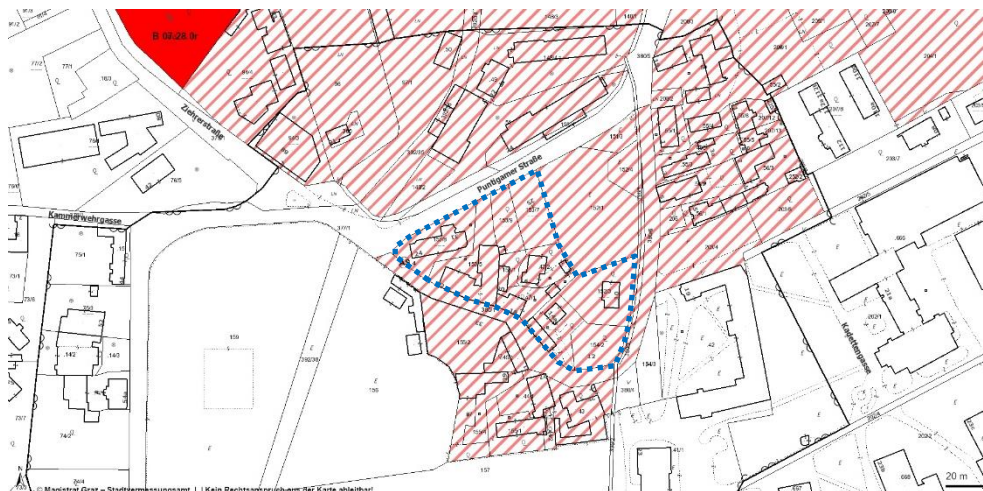
- (1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.
- (2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der 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

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Für das Planungsgebiet ist ein Bebauungsplan erforderlich.



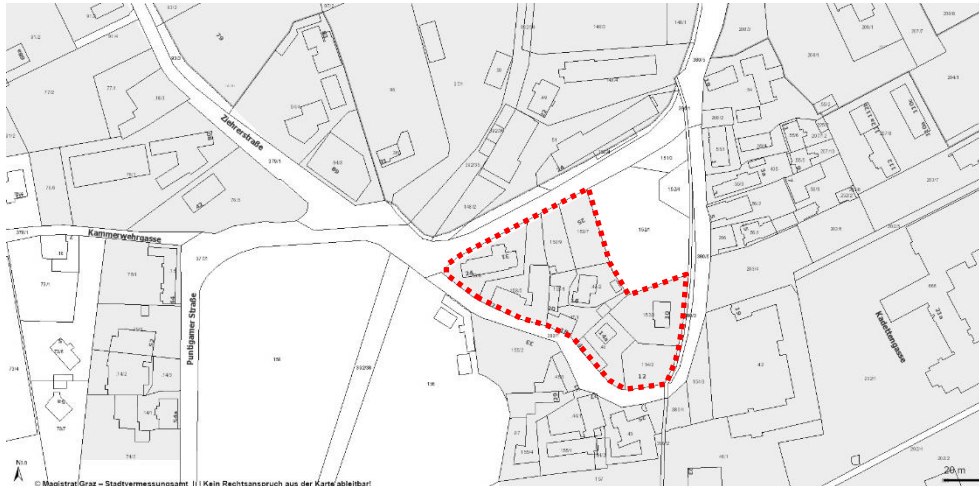
Auszug aus dem Deckplan 1 Baulandzonierungsplan des 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30 (7) StROG 2010 idF LGBI Nr. 73/2023 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 Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):

Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser festgelegt, „*dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen als Sanierungsgebiet - Hochwasser (HW) gelten; [...]*“



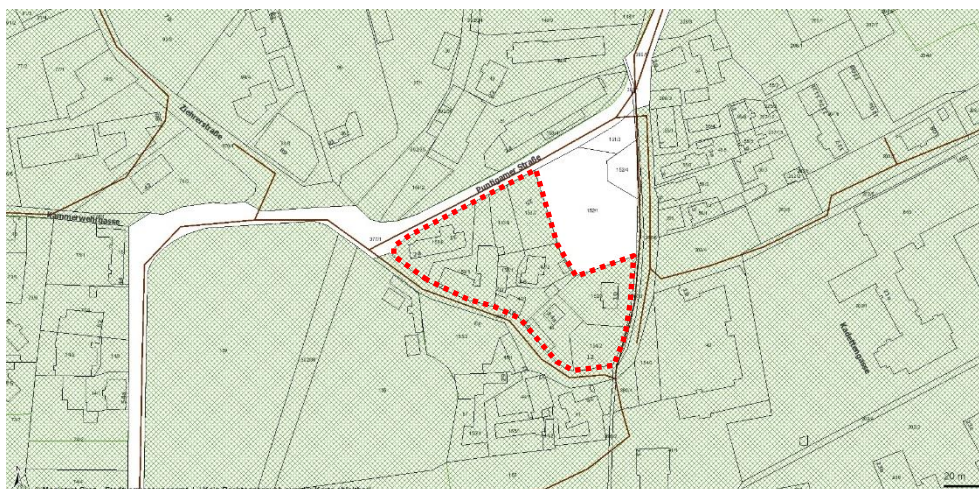
Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwasser.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

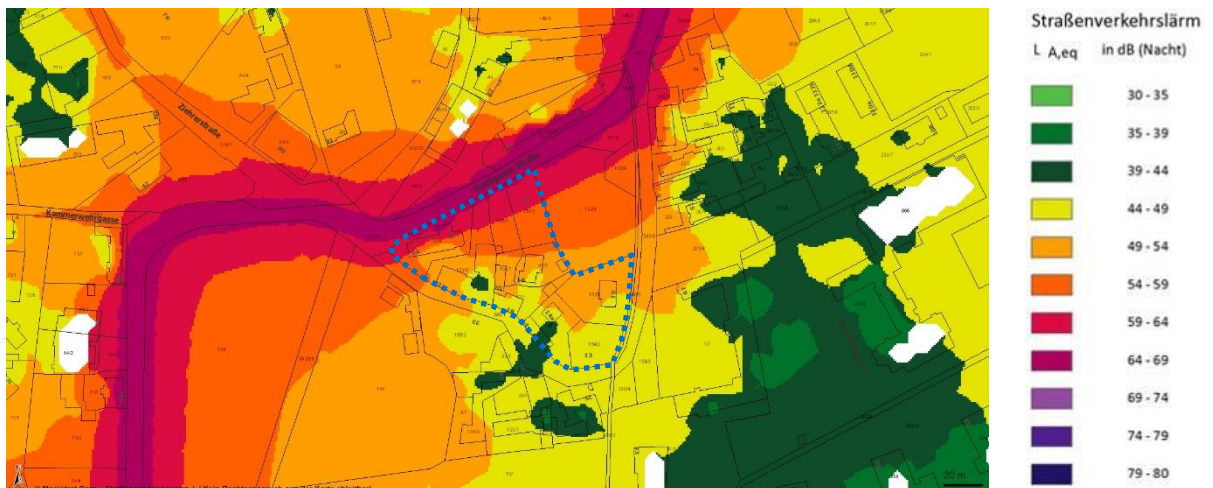
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.



Auszug aus der Karte 1 des 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):



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

Grünes Netz Graz



Auszug aus dem
Grünen Netz Graz.

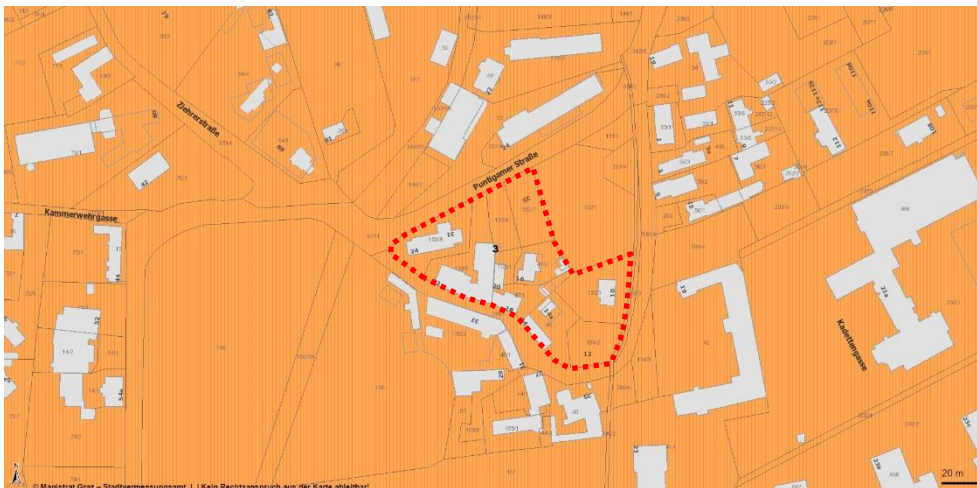
Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

Das Grüne Netz in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, sowie auch für diverse Behördenentscheidungen.

Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.

Wie man anhand des vorliegenden Ausschnittes aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll in diesem Bereich die Puntigamer Straße als die Hauptverkehrsstraße (orange, mit schwarz eingefasste Linie) aufgewertet werden (Straßenräume gestalterisch aufwerten, vorhandene Grünelemente erhalten/pflegen).

Stadtklimaanalyse:



Auszug aus der
Klimatopkarte.

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

- Klimatische Besonderheiten
Klimatop Nr. 3 „Überwiegende Blockverbauung mit mäßiger Durchlüftung“
- Planerische Empfehlungen (gem. Stadtklimaanalyse): „Mittlere Bebauung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung (N-S)“

Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Lage innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung

Fließpfadkarte:

- Der Bauplatz befindet sich im Talraum mit undefinierbaren Fließpfaden und diffusem Ablauf.

• **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Süden von Graz, im Bezirk Liebenau, südlich der Puntigamer Straße. Das Geviert, in dem das Planungsareal liegt, ist im Norden von der Puntigamer Straße und von der Kadettengasse umgeben, die sich in einem Halbbogen südöstlich der Puntigamer Straße erstreckt.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietes ist durch das engräumige Nebeneinander von Betriebsanlagen, dörflichen Strukturen, kleinteilig strukturierten Gebäuden und durch die öffentliche Einrichtung HIB Liebenau stark heterogen geprägt. Die Bebauung entlang der Kadettengasse besteht aus niedrigen, überwiegend ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit ziegelgedeckten Satteldächern. Im Bereich südlich der Kadettengasse befindet sich das Schulareal des HIB Liebenau, das von parkähnlichen Freiflächen mit einem großflächigen Altbaumbestand definiert wird (siehe Luftbilder bzw. Fotodokumentation).



Luftbild 2 (2019):
Auszug aus dem
Geo-Daten-Graz
© Stadtvermessung
Graz.

Blick in Richtung
Norden.

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

Kleinräumige Umgebung:

Das Ortsbild im Kreuzungsbereich der Puntigamer Straße mit der Kadettengasse ist geprägt von kleinteiligen Bebauungsstruktur aus teils ehemals landwirtschaftlich genutzten Gehöften, die sich als dörflich anmutendes Gefüge darstellen. Die ein- bis zweigeschossigen Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit zumeist ziegelgedeckten Satteldächern stehen in loser Anordnung zueinander und werden von versiegelten als auch begrünten Freiflächen bestimmt. Aufgrund der bereichsweise kleinteiligen Parzellierung werden im Bestand immer wieder die Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten.



Abbildung 1:
Blick vom Kreuzungsbereich Puntigamer Straße/
Kadettengasse in Richtung Nordosten.



Abbildung 2:
Blick entlang der Kadettengasse Höhe
Hausnummer 5 in Richtung Norden.



Abbildung 3:
Blick vom Kreuzungsbereich Puntigamer Straße/
Kadettengasse in Richtung Südwesten.



Abbildung 4:
Blick von der Kadettengasse auf den „Hedwig-
Ehmann-Park“ in Richtung Westen.

Gegenüberliegend westlich der Kadettengasse erstreckt sich eine öffentliche Parkanlage („Hedwig-Ehmann-Park“), die sich durch ihren üppigen Baumbestand und den dazwischenliegenden Kinderspielbereichen auszeichnet.

Nördlich des Planungsgebietes entlang der Puntigamer Straße erstreckt sich das Areal der ehemaligen Friedl-Mühle, das sich aus mehreren Wohn-, Wirtschafts- und Lagergebäuden zusammensetzt, welche um eine dreieckige, vollflächig versiegelte Innenhofsituation angeordnet sind. Die ein- bis dreigeschossigen Gebäude weisen unterschiedlich geneigte Sattel- und Pultdächer mit verschiedenen Dacheindeckungen auf. Im weiteren Verlauf der Puntigamer Straße sind im Kreuzungsbereich mit der Ziehrerstraße zweigeschossige Gewerbebauten mit teils begrünten Flachdächern erkennbar, die von WIKI als Verwaltungs- und Sportzentrum genutzt werden.

Gegenüber erstreckt sich das Firmengelände einer Baufirma, dessen Freibereich als Lager- und Abstellflächen für Baugerätschaften Verwendung findet.



Abbildung 5:
Blick von der Puntigamer Straße auf das Areal der
„Friedl-Mühle“ in Richtung Nordosten.



Abbildung 6:
Blick vom Kreuzungsbereich Puntigamer Straße/
Ziehrerstraße in Richtung Nordwesten.



Abbildung 7:
Blick entlang der Kadettengasse Höhe
Hausnummer 22 in Richtung Südosten.



Abbildung 8:
Blick entlang der Kadettengasse Höhe
Hausnummer 12 in Richtung Nordwesten.

Im südwestlichen Bereich der Kadettengasse ist eine zwei- bis dreigeschossige, straßenraumbildende Wohnbebauung situiert, die entlang der Straße ein längliches Bauvolumen mit gekantetem Tonnendach und gartenseitig anschließend einen abgetreppten Baukörper mit Flachdach und umlaufenden Balkon- und Terrassenflächen aufweist. Im weiteren Verlauf der Kadettengasse ist ein zweigeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Satteldach in gekuppelter Bauweise erkennbar.

Südlich davon befindet sich eine kleinere Wohnanlage bestehend aus mehreren teils miteinander verbundenen Einzelhäusern, die sich um einen überwiegend versiegelten Innhofbereich gruppieren. Bei den zweigeschossigen Wohngebäuden erfolgten bereits Dachausbauten mittels Dacheinschnitten, Gaupen und Dachflächenfenster. Östlich davon ist ein L-förmiges, zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Sattel- bzw. Krüppelwalmdach erkennbar, das im Erdgeschoss als gastronomische Einrichtung genutzt wird.



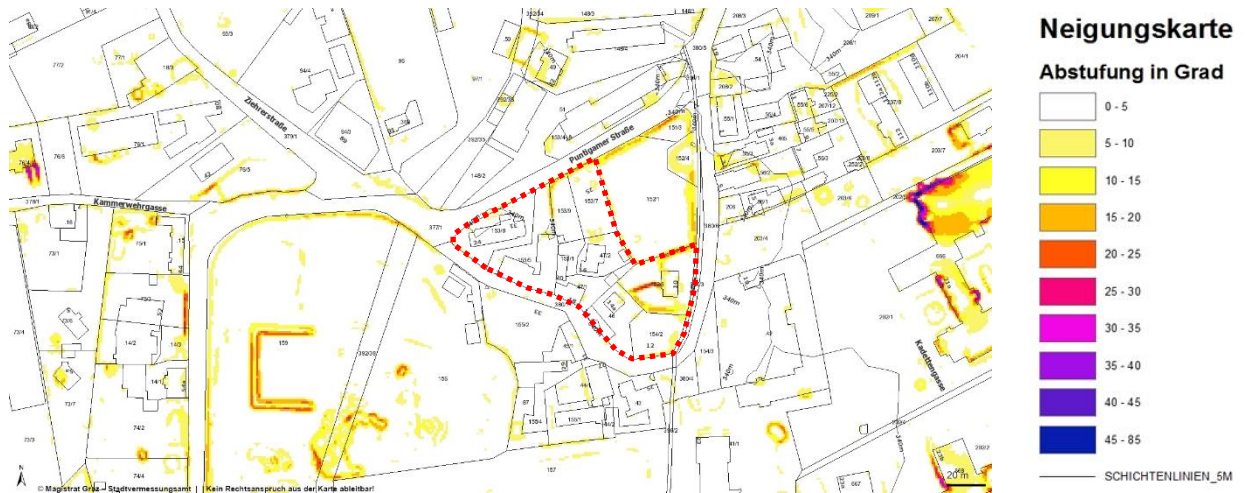
Abbildung 9:
Blick auf die Bebauung Kadettengasse
Hausnummer 25 in Richtung Südwesten.



Abbildung 10:
Blick auf das Schulareal der HIB Liebenau in
Richtung Nordosten.

- **Topographie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.



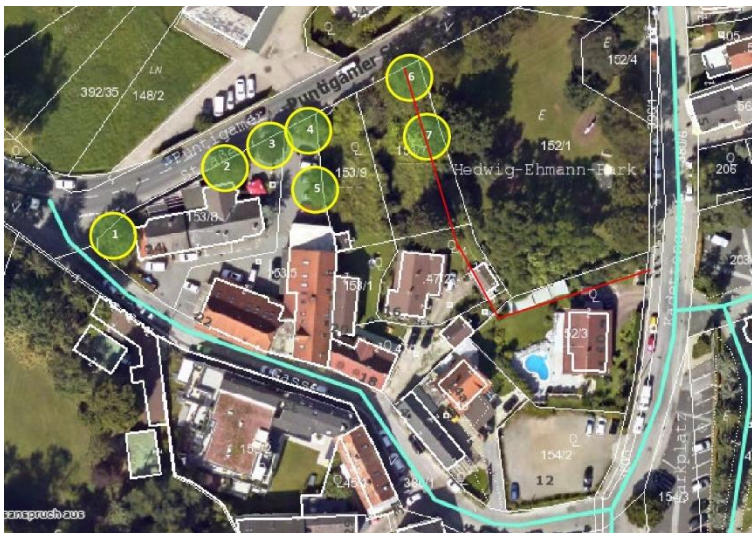
Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz.
Die rote Umrandung markiert das Baugebungsplangebiet.

- **Baumbestand**

Im nördlichen und westlichen Bereich des Baugebungsplangebietes ist ein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Es wird auf das Gutachten der Abteilung Grünraum und Gewässer (GZ.: A10/5 – 103481/2022-02) verwiesen.

Zusätzlich gilt die Grazer Baumschutzverordnung.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 26. April 2022 sind folgende Bestandsbäume erhaltenswert:



Baumbestandsaufnahme vom 26.4.2022:

Bestandsbäume, die als erhaltenswerter Baumbestand in den Baugebungsplan einzzeichnen und zu erhalten sind.

- 1 Walnuss
- 2 Japanischer Kuchenbaum
- 3 Roter Spitzahorn
- 4 Ahorn
- 5 Hainbuche
- 6 Walnuss
- 7 mehrstämmiger Ahorn

Zum Schutz der Parkbäume ist auf den angrenzenden Grundstücken eine ober- und unterirdische Baufreihaltezone in der Breite von 2,0 m einzuhalten (schematisch dargestellt: —)

- **Gebäudebestand**

Auf dem Planungsgebiet befinden sich neben Einfamilienwohnhäusern auch gewerblich genutzte Objekte. Die ein- bis zweigeschossigen Gebäude mit teils ausgebauten Satteldächern sind in offener als auch in gekuppelter Bauweise errichtet und zeichnen sich im westlichen Straßenabschnitt der Kadettengasse durch einen starken Straßenraumbezug aus. Die Bebauung situiert sich in diesem Bereich an der Straßenflucht und wirkt sich entsprechend raumbildend auf den Straßenquerschnitt aus.



Abbildung 11:
Blick von der Kreuzung Puntigamer Straße/
Kadettengasse auf das Planungsgebiet in Richtung
Südosten.



Abbildung 12:
Blick von der Puntigamer Straße Höhe
Hausnummer 24 auf das Planungsgebiet in
Richtung Nordosten.



Abbildung 13:
Blick vom „Hedwig-Ehmann-Park“ auf das
Planungsgebiet in Richtung Südwesten.



Abbildung 14:
Blick von der Kadettengasse Höhe Hausnummer
25 auf das Planungsgebiet in Richtung Norden.



Abbildung 15:
Blick von der Kadettengasse Höhe Hausnummer
12 auf das Planungsgebiet in Richtung
Nordwesten.



Abbildung 16:
Blick entlang der Kadettengasse Höhe
Hausnummer 14 in Richtung Nordwesten.



Abbildung 17:
Blick von der Kadettengasse Höhe Hausnummer 14 auf das Planungsgebiet in Richtung Nordosten.



Abbildung 18:
Blick entlang der Kadettengasse Höhe Hausnummer 22 in Richtung Südosten.

- **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 die infrastrukturellen Einrichtungen der näheren Umgebung sehr gut erschlossen.

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- WIKI Kinderkrippe Ziehrerstraße, Ziehrerstraße 80, Entfernung ca. 240 m
- GiP Kinderkrippe Raiffeisenstraße, Raiffeisenstraße 190, Entfernung ca. 440 m
- Pfarrkindergarten St. Paul-Liebenau, Konrad-Hopferwieser-Gasse 6, Entfernung ca. 560 m
- Wohlfühlkindergarten Verein „Krawuzi Kapuzi“, Raiffeisenstraße 155, Entfernung ca. 710 m
- Kinderkrippe Kinderbetreuungsverein Schneckenhaus, Messendorfer Straße 19, Entfernung ca. 730 m
- Pfarrkindergarten Graz-Süd, Anton-Lippe-Platz 2, Entfernung ca. 1.000 m
- WIKI Kindergarten Sternäckerweg, Sternäckerweg 48a, Entfernung ca. 1.200 m

Schulen:

- Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium Graz-Liebenau (HIB), Kadettengasse 19, Entfernung ca. 100 m
- Volksschule Graz-Liebenau, Puntigamer Straße 5, Entfernung ca. 240 m
- Volksschule Graz-Engelsdorf, Liebenauer Hauptstraße 177, Entfernung ca. 880 m

Sozialeinrichtungen:

- WIKI Kinderbetreuungs GmbH, Ziehrerstraße 83, Entfernung ca. 190 m
- Lebenshilfe Steiermark, Casalgasse 58, Entfernung ca. 240 m
- Sozialmedizinisches Zentrum Liebenau, Liebenauer Hauptstraße 104a, Entfernung ca. 300 m
- Jugendwohlfahrt In spe OG, Kollerweg 10a, Entfernung ca. 340 m
- Sozialmedizinisches Zentrum Liebenau, Liebenauer Hauptstraße 141, Entfernung ca. 600 m

Dienstleistung und Handel:

- PENNY Markt, Liebenauer Hauptstraße 139, Entfernung ca. 580 m
- EKZ Murpark, Ostbahnstraße 3, Entfernung ca. 600 m
- LIDL Markt, Liebenauer Hauptstraße 164, Entfernung ca. 660 m
- INTERSPAR Supermarkt, Ostbahnstraße 3, Entfernung ca. 710 m
- SPAR Supermarkt, Ziehrerstraße 11, Entfernung ca. 780 m
- Apotheke „Am Grünanger“, Ziehrerstraße 2, Entfernung ca. 870 m
- Billa Supermarkt, Puntigamer Straße 128, Entfernung ca. 1.100 m

- **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Puntigamer Straße und von der Kadettengasse begrenzt.

Öffentlicher Verkehr:

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

Kategorie 3 (300m Radius-Luftlinie):

„Städtische Bedienqualität“

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

- Buslinie 34, Haltestelle Puntigamer Straße in der Ziehrerstraße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 64, Haltestelle Puntigamer Straße in der Puntigamer Straße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Regionalbuslinie 671

In rund 950 m Entfernung befindet sich ein Mobilitätsknoten im Bereich des „Murparks“. Bei diesem Mobilitätsknoten steht der Regionalzug, Straßenbahn, diverse Regionalbusse, städtische Buslinien und Fernbusse zur Verfügung.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzende Gemeindestraße (Kadettengasse).

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind nur im untergeordneten Ausmaß entlang der Bebauung vorhanden. Über die Puntigamer Straße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz. Die nächstgelegene Hauptradroute befindet sich bei der Puntigamer Brücke im Bereich des rechten Murufers.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich gem. 4.0 Flächenwidmungsplan – Karte 1 (Abwasserplan) in sämtlichen Straßenzügen des Bebauungsplangebietes.

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

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Im Zuge etwaiger Bauverfahren ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6, 9-10 der VO)

Zu § 2 Bauungsweisen, Nutzungen

Entsprechend den Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten ist im gegenständlichen Bebauungsplangebiet die offene, gekuppelte und geschlossene Bauungsweise zulässig.

Ziel ist die Schaffung einer gekuppelten bzw. geschlossenen Straßenrandbebauung, die sich durch ihren starken Straßenraumbezug auszeichnet und signifikante raumbildende Wirkung erzielt. Der Straßenraum soll nicht ausufern, sondern eine klare bauliche Fassung erhalten, sodass im Wesentlichen die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität in diesem generiert wird.

Hinter der Bauung, straßenabgewandt und lärmgeschützt, befinden sich begrünte Innenhofsituationen mit der Zielfunktion als bauplatzübergreifende Grünflächen. Im Hinblick auf die bestehende Bauungsstruktur entlang der Puntigamer Straße existieren noch Relikte der offenen Bauungsweise, die jedoch nicht geeignet erscheinen, um auf die aktuelle Situation der zunehmenden Verkehrsbelastung zu reagieren und obendrein den Straßenraum in attraktiver Weise zu fassen. Ein Wechsel der bestehenden Bauweise im Bereich der Puntigamer Straße als auch in der Kadettengasse wird daher in dem vorliegenden Fall angestrebt.

Bei der Verteilung der Baumassen wird auf die Maßstäblichkeit und Kleinteiligkeit der Umgebung reagiert, indem die straßenbegleitende Bauung entlang der Puntigamer Straße mit einem Knick in der Baufluchtlinie von der Parallelität des Straßenverlaufes abweicht und einen zusätzlichen Versatz in der Gebäudefront ausbildet. Außerdem werden die länglichen Baukörper durch eine entsprechende Höhenstaffelung mit Eckbetonungen gegliedert.

Als städtebauliche Zielsetzung wird eine Bauungsstruktur angestrebt, die sich in ihrer Kubatur und Gestaltung an den kleinteiligen Einzelvolumen des bestehenden dörflichen Charakters orientiert und von ablesbaren Einzelbaukörpern mit kleinteilig gegliederten Fassadenfronten geprägt wird (keine langen durchgehenden Fassadenfronten, etc).

Entsprechend der Lage im Stadtgebiet befinden sich in der Erdgeschoßzone dieser Typologie teilweise kommerzielle und/oder öffentliche Einrichtungen zur Versorgung des umliegenden Stadtteils. Aufgrund der bestehenden hohen Verkehrsbelastung entlang der Puntigamer Straße ist beispielsweise die straßenseitige Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. Dieser straßenseitige ebenerdige Bereich ist hingegen prädestiniert, mit einer funktionierenden Nutzungsdurchmischung zur Belebung des Straßenraums beizutragen.

Um ein ausgewogenes Konglomerat an unterschiedlichen Wohnungstypen und -größen zu generieren, wurde eine Mindestwohnungsgröße von 30,0 m² festgelegt.

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß GAEG 2008 zur Gänze in der Altstadtschutzzone IV - dementsprechend wurden im Planungsgebiet bereits Ausbauvorhaben durch die Grazer-Altstadtsachverständigenkommission (ASVK) beurteilt.

Hinweis zur Altstadtschutzzone 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 Grazer-Altstadtsachverständigenkommission vorliegen muss.

Zu § 3 Baufelder, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Es wurden vier Baufelder festgelegt, diese haben die Bezeichnung A, B, C und D.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden. Auch Teile baulicher Anlagen (im Bestand) wie überdachte KFZ-Abstellflächen/Carports werden zu dessen Berechnung herangezogen.

Mit der Festlegung des Bebauungsgrades von 0,4 (je Bauplatz) werden ausreichend Zwischenräume im Sinne einer großzügigen Frei- u. Grünflächengestaltung gesichert.

Ein Ziel des Bebauungsplans ist es angemessene Freiräume zu schaffen, und gleichzeitig den Lärmschutz entlang der Straßenzüge zu gewährleisten.

Zu § 4 Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien, Höhenzonierungslinien, Abstände

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzl原因en festgelegt, die fortan eine qualitätsvolle Entwicklung für ein sehr kleinstrukturiertes Grundstückspattern zu bewerkstelligen vermögen.

Es wird auch darauf geachtet, dass die Bauflucht- und Baugrenzl原因en so festgelegt werden, dass innerhalb dieser eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit wirtschaftlichen Grundrissen sowie adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Um die städtebauliche Neustrukturierung innerhalb des Planungsgebietes gewährleisten zu können, sind entsprechende Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände auf den jeweiligen Baufeldern zulässig.

Bereits im Bestand werden die Gebäude- bzw. Grenzabstände teilweise unterschritten. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gestaltungskonzept, hervorgegangen aus dem Ergebnis des Gutachterverfahrens, hat gezeigt, dass Weiterentwicklungen innerhalb des vorliegenden Planungsgebietes nur dann möglich sind, wenn bei Neu- und Zubauten die baugesetzlichen Abstände zu der bereits vorhandenen Bebauungsstruktur auf den Baufeldern A, B und C teils unterschritten werden können. Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände sind, wenn überhaupt denkbar, durch die Festlegung der Baugrenzl原因en und Gebäude- bzw. Gesamthöhen bestimmt.

Ziel der Festlegung zur Auskragung von Balkonen ist die Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer, Lichte Raumhöhe

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahlen (1G, 2G, 3G und 4G) eingetragen und in der Verordnung ist die jeweilige maximale Gebäude- und Gesamthöhe begrenzt.

Die Gebäudehöhen können durch Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten geringfügig überschritten werden. In diesem Fall ist durch die aufgezählten untergeordneten und punktuell auftretenden Gebäudeteile eine Überschreitung in geringem Ausmaß möglich.

Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer gem. §5 (4) zu begrünen. Für extensive Begrünung ist eine Substrathöhe von mind. 15 cm vorzusehen. Das gilt auch bei Einschichtaufbau (Vegetationstragschicht mit Drainfunktion).

Ausgenommen sind befestigte Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Flachdächer bei denen eine technisch erforderliche Ausbildung von Gründächern nicht möglich ist.

Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.0 des Stadtentwicklungskonzeptes idgF. – 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 bei Flachdächern und flach geneigten Dächern gem. §5 (5) wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Offene Laubengänge sind im betreffenden Gebietsbereich nicht gegeben. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von straßenseitigen, offenen Laubengängen und über die Bauflucht vortretende Balkone, Erker und Loggien daher nicht zulässig.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich:

- sind auskragenden Balkone und Terrassen über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen nicht zulässig.
- werden bei zurückspringenden Obergeschossen im Dachbereich Mindestabstandsregelungen für Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge definiert.

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

Des Weiteren wurden Festlegungen zu Glasflächenanteilen und reflektierenden Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes getroffen. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon ausgenommen.

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.

Zu § 9 Sonstiges

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Die Vorgaben wurden aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild der Stadt Graz abgeleitet. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschoße zulässig.

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung sichern.

Müllsammelstellen sind innerhalb der Baugrenzlinien anzuordnen, um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Freibereiche entgegenzuwirken, da ein Ziel dieses Bebauungsplans der Schutz und die Gestaltung der Vorgartenzonen und Freiflächen ist.

Der Einsatz von Unterflur-Müllsammelsystemen ist auf Grund der kleinteiligen Bebauungsstruktur auszuschließen.

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.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der Verordnung)

Das Planungsgebiet wird von der Puntigamer Straße (L-322) und der Gemeindestraße Kadettengasse begrenzt. Die Zufahrt zu den Bauplätzen erfolgt von diesen angrenzenden Straßen aus und wird in den nachfolgenden Individualverfahren geregelt.

Zu § 7 (1-8) PKW-Abstellplätze (Ruhender Verkehr)

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder im untergeordneten Ausmaß in freier Aufstellung im Nahbereich der Straße zu erfolgen. 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.

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen PKW-Abstellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der PKW-Abstellplätze in Sammelgaragen begrüßt.

Bei der Errichtung von Neubauten mit Wohnnutzung sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 60 - 75 m² Wohnnutzfläche) ebenso wie bei der Errichtung von Neubauten mit Büronutzung (je Dienstnehmer zwischen 0,1 und 0,36 PKW-Abstellplätze) herzustellen. Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäft-Nutzung sind je 100 m² Verkaufsfläche zwischen 3,1 und 5 PKW-Abstellplätze für Kund:innen und zwischen 0,76 und 1,13 PKW-Abstellplätze für das Personal vorzusehen. Bei Neubauten mit gastgewerblicher Nutzung sind je Sitzplatz zwischen 0,1 und 0,4 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,1 und 0,5 PKW-Abstellplätze vorzusehen. Bei Neubauten mit Studentenheimnutzung ist je 6 Betten ein PKW-Abstellplatz herzustellen. 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.

Um den Grad der versiegelten Flächen auf den jeweiligen Bauplätzen zu begrenzen, sind bei einer reinen Wohnnutzung max. 2 PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung, sowie bei einer gewerblichen Nutzung max. 6 PKW-Abstellplätze im Freien zulässig.

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 (5) 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.

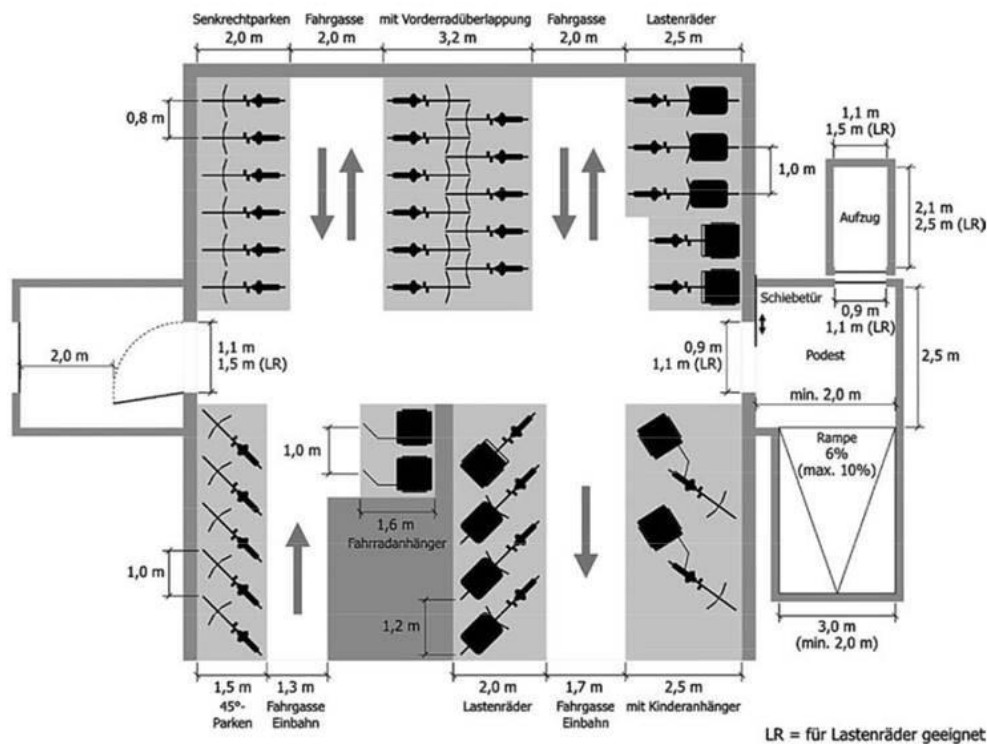
Zu § 7 (9-10) Fahrradabstellplätze

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 Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind 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. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert bzw. gegebenenfalls Teil des Mobilitätsvertrages.

Die festgelegte, überwiegende Unterbringung der Fahrradabstellplätze innerhalb der Baugrenzen erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruches. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.



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

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

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

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrünten Freiräumen ist bei Neubauten je 250 m² unbebauter Fläche ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden.

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Hinsichtlich der Freihaltung von Hofbereichen vor Unterbauungen wird auf die Bestimmung im Stadtentwicklungskonzept verwiesen.

Zu § 8 (2) Grad der Bodenversiegelung

Der Grad der Bodenversiegelung stellt das Verhältnis der Summe der bodenversiegelten Flächen zur Bauplatzfläche dar und wird mit max. 40% der Bauplatzfläche begrenzt.

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), wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden.

Der Versiegelungsgrad ist im Bauverfahren wie folgt nachzuweisen:

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

Zu § 8 (4-8) Baumpflanzungen

Um eine intensive Begrünung der Liegenschaften zu erzielen, sind im Zuge der nachgereihten Bauverfahren Baumpflanzungen (1 mittel- oder großkroniger Laubbaum je 250 m² unbebauter Bauplatzfläche) umzusetzen. Bei Baumbepflanzungen ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände gem. §8 (7) so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist.

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. 2,5 m lt. ÖNORM B2533 idgF ist einzuhalten, eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur mit technischen Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig.

Die Verwendung von Pflanztrögen und Betonringen bei Baumpflanzungen ist unzulässig.

Entwässerungsmulden und -gräben sind von Baumstandorten, Baumreihen/-gruppen und sonstigen Gehölzpflanzungen nach Möglichkeit räumlich zu trennen.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Zu § 8 (12) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.

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 und punktuell zu erhöhen. Bei Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,50 m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m³ pro Baum ist anzustreben. Kugelformen sind unzulässig.

Zu § 8 (13) Baumpflanzungen bei PKW-Abstellplätzen

Bei den erforderlichen Laubbäumen (1 je 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung) ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW- Abstell- und Manipulationsflächen möglichst überdecken sollen. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Zu § 8 (15) Sonstiges

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:

- Abgrenzung des Baufeldes
- Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Flächen (z.B. Tiefgarangengrenzen, 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

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

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung Grünraum und Gewässer immer hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 07.32.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als mehrfarbige 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:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

