

GZ: A 14-087795/2023/0021

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Eva Maria Traschler

14.40.0 Bebauungsplan

„Algersdorfer Straße – Lerchengasse - Vinzenzgasse“

XIV. Bez., KG 63107 Algersdorf

Graz, 16. Mai 2024

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Für die Liegenschaften im Bereich Algersdorfer Straße – Lerchengasse - Vinzenzgasse, in KG 63107 Algersdorf, erstellt die Stadt Graz einen Bebauungsplan.

Das Planungsgebiet umfasst folgende Grundstücke: 262/21, 262/35, 262/31, 359, 262/22, .611, 259/162, .625, .145, 259/67, .156, 259/66, .174, 259/153, .146, 259/65, .147, .391, .392 und zum Teil das Grundstück 262/40, alle KG Algersdorf.

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgröße von 11.294 m².

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz liegt das Planungsgebiet in Bereich mit der Widmung „Allgemeines Wohngebiet“, teilweise Sanierungsgebiet Lärm, mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist im gegenständlichen Bereich zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung für geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und Vorgärten die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

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

- das Planungsgebiet befindet sich entlang der Lerchengasse im Funktionsbereich „Wohngebiet hoher Dichte“ (gemäß §13 STEK), im nordöstlichen Bereich und zur Vinzenzgasse im „Wohngebiet mittlerer Dichte“ (gemäß §14 STEK).

Ziel im Gebietsbereich entlang der Lerchengasse, der Algersdorfer Straße sowie der Vinzenzgasse, ist die Schaffung einer straßenraumbildenden und kompakten Bebauung mit Entsiegelung und Begrünung des Innenhofbereiches im Inneren der Grundstücke.

Dies ergibt sich aus dem Stadtentwicklungskonzept, das die Sicherung der Qualität der Innenhöfe in diesem Gebietsbereich festlegt. Der Innenhofbereich ist künftig von jeglicher neuen Bebauung freizuhalten, ein Abbruch der bestehenden Einbauten wird angestrebt. Die durch Lücken unterbrochene, jedoch größtenteils bereits vorhandene Blockrandbebauung soll komplettiert werden, um dies zu erreichen wird die geschlossene und gekuppelte Bauweise festgelegt.

Durch die geschlossene Bebauung werden die straßenseitigen Lärmimmissionen abgeschirmt und ein ruhiger Innenhof wird erreicht. Dieser Bereich wird mit dem Bebauungsplan als Baufeld A festgelegt.

Baufeld B befindet sich im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes, im Bereichstyp Wohnanlagen und Verdichteter Flachbau. Dies bedeutet, dass die bauliche Entwicklung eine flächensparende, mäßige Höhenentwicklung von vorwiegend für den Wohnbau genutzter Anlagen mit guter Durchgrünung der Freiräume als Zielsetzung zu erfüllen hat.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 15. November 2023 über die beabsichtigte Auflage des 14.40.0 Bebauungsplan „Algersdorfer Straße – Lerchengasse - Vinzenzgasse“ Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 29. November 2023.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 30. November 2023 bis zum 8. Februar 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung ist innerhalb des Auflagezeitraums vorgesehen.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Teil der Stadt, im Bezirk Eggenberg und nördlich des Sportbades „Auster“ und damit nördlich der Georgigasse, westlich der Alten Poststraße und südöstlich des Areals des Unfallkrankenhauses und des LKH Graz II.

Der Plabutsch erhebt sich in westlicher Nahelage des Gebiets und befindet sich somit in Sichtweite.

Unmittelbar begrenzt wird das Planungsgebiet von der Algersdorfer Straße im Westen, der Lerchengasse im Süden und der Vinzenzgasse im Osten.

Im Norden grenzt teilweise eine Kleingartenanlage im Freiland und ein Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet (Dichte 0,4-0,8) an das Bebauungsplangebiet.

Das Bebauungsplangebiet liegt hinsichtlich der Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel in einer sehr gut erschlossenen Lage.

Baulich wird der Gebietsbereich südlich der Lerchengasse durch eine gründerzeitliche Blockrandbebauung in Form von zwei-, drei-, seltener viergeschossigen Gebäuden mit vorwiegend Satteldächern geprägt. Die Blockrandbebauung zeigt sich teilweise unterbrochen durch unbebaute Grundstücke oder durch niedrigen Garagengebäude.



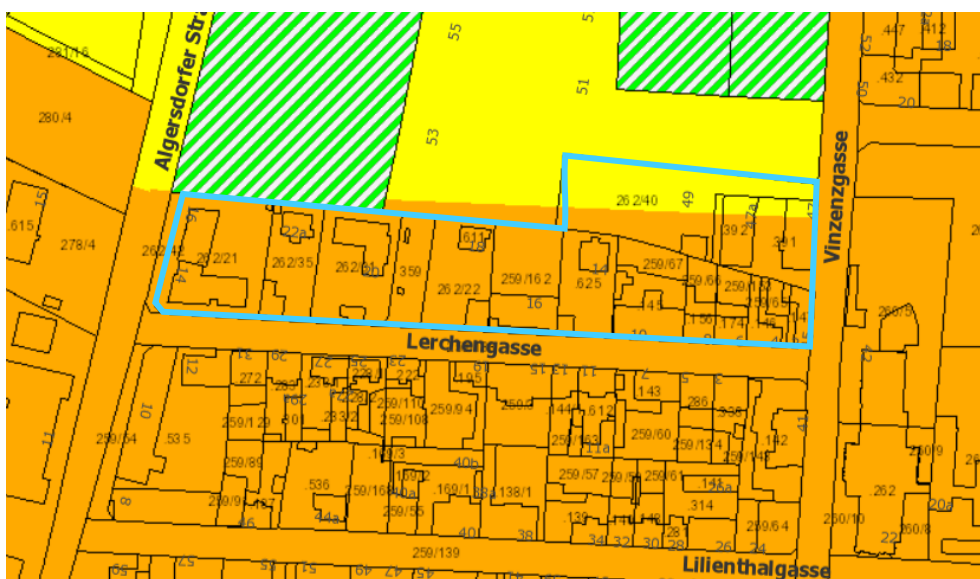
Luftbild 1: Orthofoto (2022), Aufnahme©Stadt Graz. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept (STEK) liegt das Bebauungsplangebiet entlang der Lerchengasse im Funktionsbereich „**Wohngebiet hoher Dichte**“ (gemäß §13 STEK) und im nordöstlichen Bereich zur Vinzenzgasse im Funktionsbereich „**Wohngebiet mittlerer Dichte**“ (gemäß §14 STEK).



Auszug aus dem
Entwicklungsplan des
4.0 Stadtentwicklungs-
konzept

Der Rahmen
kennzeichnet das
Planungsgebiet

§ 13 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte (Signatur „Wohnen“ - orange)

- (1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.
- (2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.
- (3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)
- (4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.
- (5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

§ 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 gem. 4.02 STEK (seit 22.03.2018 rechtswirksam) BAULANDDURCHGRÜNUNG

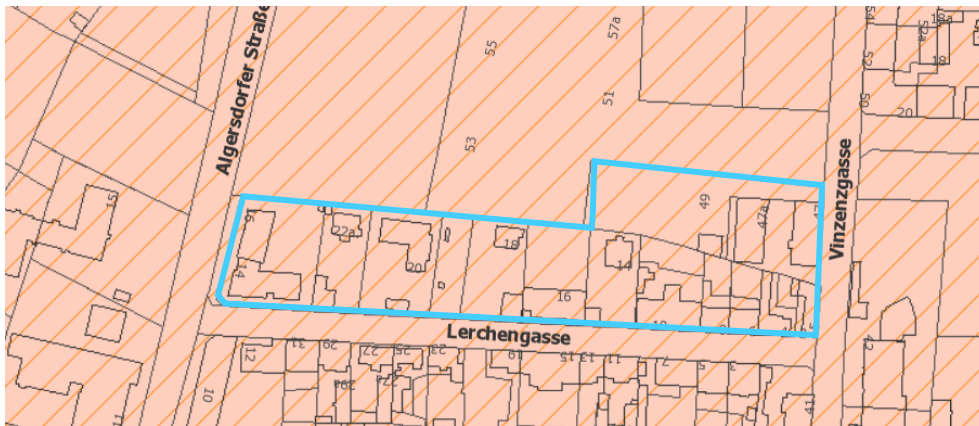
- (20) Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet.
 - Erhalt und weiterer Aufbau des Baumbestandes unter Berücksichtigung eines ausreichend großen durchwurzelbaren Raumes.
- (22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch
 - Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz
- (23) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (26) Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen insbesondere durch:
 - Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Die davon betroffenen Gebiete und damit verknüpften Kriterien sind im Flächenwidmungsplan festzulegen.
 - Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen.

Bei geeigneten Höfen ist eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.

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

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

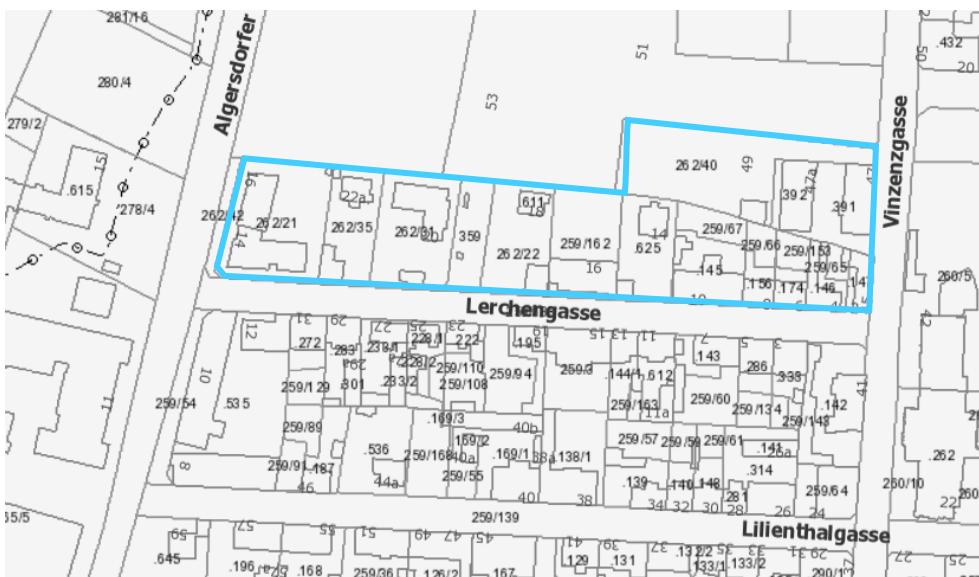
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung Kernstadt sowie im Bereich der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO.



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

Der Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):

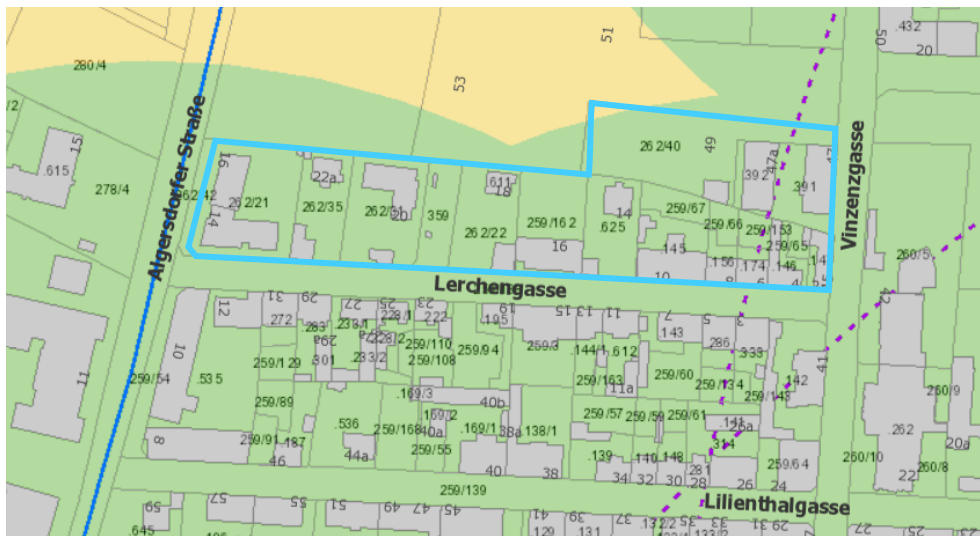


Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Der Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich in der Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof. Weiters befindet sich das Gebiet im Wasserschongebiet Nr. 1.

- Verkehr (Deckplan 3):



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Der Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln:

- in der Georgigasse durch die Straßenbahnlinie Nr. 1
- in der Waagner-Biro-Straße durch die Straßenbahnlinie Nr. 6
- in der Alten Poststraße durch die Buslinie 65
- in der Algersdorfer Straße durch die Buslinie 62

Die Bedienqualität durch den öffentlichen Verkehr ist als sehr gut anzusehen.

- Geltungsbereiche Einkaufszentren (Deckplan 5):

Kategorie D: Keine Einkaufszentren zulässig.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

Das Planungsgebiet befindet sich entlang der Lerchengasse im Bereichstyp **Blockrandbebauung** und im nordöstlichen Bereich zur Vinzenzgasse im Bereichstyp **Wohnanlagen und verdichteter Flachbau** im Teilraum Nr. 13 Eggenberg – Alte Poststraße.



Auszug aus dem 1.0
Räumlichen Leitbild.

Der Rahmen
kennzeichnet das
Planungsgebiet

Bereichstyp: § 4 Abs 2: „Blockrandbebauung“

Die Blockrandbebauung verfügt als **kompakte straßenraumbildende Bebauung** über ein klares Ordnungsprinzip. Sie zeichnet sich im Regelfall durch eine vorwiegend einheitliche Traufenhöhe, eine durchgehende straßenseitige Bauflucht und einen **grünen bauplatzübergreifenden Innenhof** aus. Die Ecken sind häufig überhöht ausgebildet. Die Erdgeschoßzonen der Blockrandbebauung sind häufig kommerziellen oder öffentlichen Nutzungen vorbehalten, mit Vorliebe befinden sich Nicht-Wohnnutzungen oder Versorger in den Eckbereichen des Parterres. Aufgrund großflächiger Unterschützstellung und der Vorteile als Großstadttypologie lauten die Ziele für diesen Bereichstyp die Erhaltung und die qualitative Weiterentwicklung. Die Besonderheiten im Bestand liegen in den **attraktiven Straßenräumen, den durchwegs grün gestalteten Innenhöfen** sowie den straßenbegleitenden Vorgärten. Die gewerbliche Nutzung von Innenhöfen ist ein Relikt früherer Zeiten und eher rückläufig. Die Innenhöfe verfügen im Großteil über hochwertigen Altbaumbestand, dieser sollte weitgehend erhalten werden. Die Versiegelung im Bereich der Vorgärten diente traditionellerweise einzig der Gebäudeerschließung. Große Teile der gründerzeitlichen Blockrandbebauung stehen unter Altstadtschutz.

Charakteristik:

straßenbegleitende und straßenraumbildende Bebauung mit begrünter Höfen und teilweise mit begrünter Vorgärten, meist durchgehende Bauflucht, häufig einheitliche Traufhöhe.

Festlegungen:

- *Geschoßzahl: keine verbindliche Festlegung;*
Richtwert 3-5G; verträgliche Gebäudehöhe orientiert sich an der Breite des bestehenden Straßenquerschnitts (Breite in m = verträgliche Höhe in m), somit kann auch eine ausreichende Belichtung der Erdgeschoßzone gewährleistet werden.
- *Bebauungsweise: geschlossen*
Im Bereich von Endgliedern oder traditionellen Solitärbauten (Element der gründerzeitlichen Stadtviertel) sind auch die gekuppelte bzw. die offene Bebauungsweise zulässig.
- *Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend*
Bereits in der klassischen Gründerzeit bestehen Bereiche mit grüner Vorgartenzone und Bereiche, in welchen die Gebäudeflucht der Straßenflucht entspricht.

- *Funktionsdurchmischung: im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen;*
Die Vororte übernehmen traditionell Versorgungsfunktionen für die umliegenden Bereiche. Zur Belebung derselben sind eine funktionierende Nutzungsdurchmischung und attraktive öffentliche Räume unbedingt erforderlich.
- *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe*
Begrünte Innenhöfe und Vorgärten tragen wesentlich zur Charakteristik des Bereichstyps bei und sind daher unbedingt zu erhalten, wiederherzustellen bzw. neu zu errichten.
- *Zulässige Formen des Parkierens: Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten;*
Im Neubaufall ist eine Tiefgarage vorzusehen. Im Falle von Zu- und Umbauten ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob eine Tiefgarage auf dem Bauplatz oder bauplatzübergreifend möglich ist. Das Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche ist erklärtes Ziel der Grazer Stadtentwicklung für Innenhof – und Vorgartenbereiche (vgl. § 26 Abs 26 4.0 STEK idgF). Als Grünflächen gestaltet stellen beide Bereiche ein wesentliches Element des „Ensembles“ Blockrandbebauung dar. Eine Entwertung derselben zur Schaffung von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge ist in jedem Fall abzulehnen. Über das Thema des Ortsbildes hinaus tragen grüne Innenhöfe und Vorgärten zur hohen Lebensqualität im ggst. Bereichstyp bei, verbessern nachhaltig das Kleinklima vor Ort (beispielsweise durch geringere sommerliche Aufheizung im Innenhof) und stellen ein wohnungsnahes Grünangebot im dichten Stadtgebiet dar.
- *Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden;*
Die straßenseitigen Fassaden des ggst. Bereichstyp zeichnen sich traditionell durch hochwertige, repräsentative und belebte Lochfassaden aus. Dieses wichtige Element des Gebietscharakters ist jedenfalls fortzuführen. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe in keinsten Weise und ist daher auszuschließen.
Außerhalb der bestehenden Gründerzeitviertel wird ebenso straßenbegleitend eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Sie fasst den Straßenraum und gestaltet ihn maßgeblich mit. Wiederum entspricht die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen dieser Vorgabe nicht und ist daher auszuschließen.
Der ggst. Bereichstyp ist wie kein anderer geeignet, strukturell den Lärmschutz zu gewährleisten. Eine Lärmschutzwand konterkariert daher sowohl die Charakteristik des Bereichstyps als auch das gebietstypische und angestrebte Straßen- und Ortsbild.

Ziele für den Bereichstyp:

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

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

Bereichstyp: § 4 Abs 6: „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“

Die Bebauung zeichnet sich durch eine mäßige Höhenentwicklung und eine gute Durchgrünung aus. Sie stellt eine flächensparende Alternative zu Einfamilienhausgebieten dar. Sie verfügt über eine aufgelockerte, aber doch kompakte Struktur, wodurch sie speziell geeignet ist, unternutzte Gebiete baulich zu ergänzen. In der Regel wird der Bereichstyp durch die Wohnfunktion geprägt. Punktuell bestehen, insbesondere in großflächigeren Siedlungsanlagen, Versorgungseinrichtungen. Der Außenraum stellt eine Kombination aus privaten und siedlungsöffentlichen Frei- und Grünflächen dar. Die Durchlässigkeit der Bereiche ist im Bestand häufig nicht gegeben, sollte aber unbedingt angestrebt werden.

Charakteristik:

Bebauung mit mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung, häufig in gekuppelter oder geschlossener Bauweise, Kombination an privaten und siedlungsöffentlichen Freiräumen, teilweise hofbildend.

Festlegungen:

- *Geschoßzahl: max. 2- 4G*
Punktueller Überschreitungen zur städtebaulichen Akzentuierung sind denkbar.
- *Bebauungsweise: keine verbindliche Festlegung*
- *Lage zur Straße: abgerückt, straßenbegleitend*
Da der ggst. Bereichstyp vorwiegend dem Wohnen dient, sollte ein grünes Vorfeld in jedem Fall den Übergang vom Gebäude zum Straßenraum markieren.
- *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Einfriedungen max. 1,50 m – 1,80 m hoch und überwiegend blickdurchlässig*
- *Zulässige Formen des Parkierens: 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 und mit entsprechender Begrünung anzuordnen*

Ziele für den Bereichstyp:

- *Oftmals Schaffung von neuem Wohnen im Bestand*
- *Gewährleistung eines verträglichen Umbruchs im Bereich von bisher unternutzten Gebieten*
- *Beachtung einer ansprechenden Raumbildung und Schaffung unterschiedlicher Raumabfolgen, Vermeidung von gestalterischer Eintönigkeit und monotonen Strukturen*
- *Beachtung der Maßstäblichkeit und der Höhenentwicklung der Umgebung, gegebenenfalls abtreppe Bebauung zu angrenzenden Bereichstypen*
- *Erhöhung der Funktionsdurchmischung bei Anlagen, Planung nutzungsöffener Grundrisse in Teilbereichen der Erdgeschoßzone*

- **Erhalt und Entwicklung von Freiraumqualitäten. Schaffung eines abgestuften Freiraumkonzepts (öffentliche – siedlungsöffentlich - privat)**
- *Beschränkung der Versiegelung*
- *Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der Nachbarschaft bei Großanlagen (ab 10 Wohneinheiten) durch gemeinschaftlich genutzte Räume und Ergänzung von Funktionen des Alltags je nach Lage/ Bedarf (z.B. Kindertagesbetreuung) inkl. Erhöhung des Angebotes entsprechender Frei- und Grünräumen*
- *Gewährleistung einer öffentlichen fußläufigen Durchlässigkeit, Vermeidung von Barrieren und eines introvertierten abwendenden Gebietscharakters*

Teilraumgliederung § 8 Festlegungen zu den Bereichstypen (Teilräume)

Teilraum Nr. 13 Eggenberg – Alte Poststraße

Zielbeschreibung

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

Festlegungen im Teilraum

Bereichstyp Blockrandbebauung: (...) Die bestehenden Blockrandstrukturen nördlich der Eggenberger Allee zeichnen sich durch belebte Lochfassaden aus. Dies trägt maßgeblich zu attraktiven und sozial überwachten öffentlichen Räumen bei und ist jedenfalls fortzuführen. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.

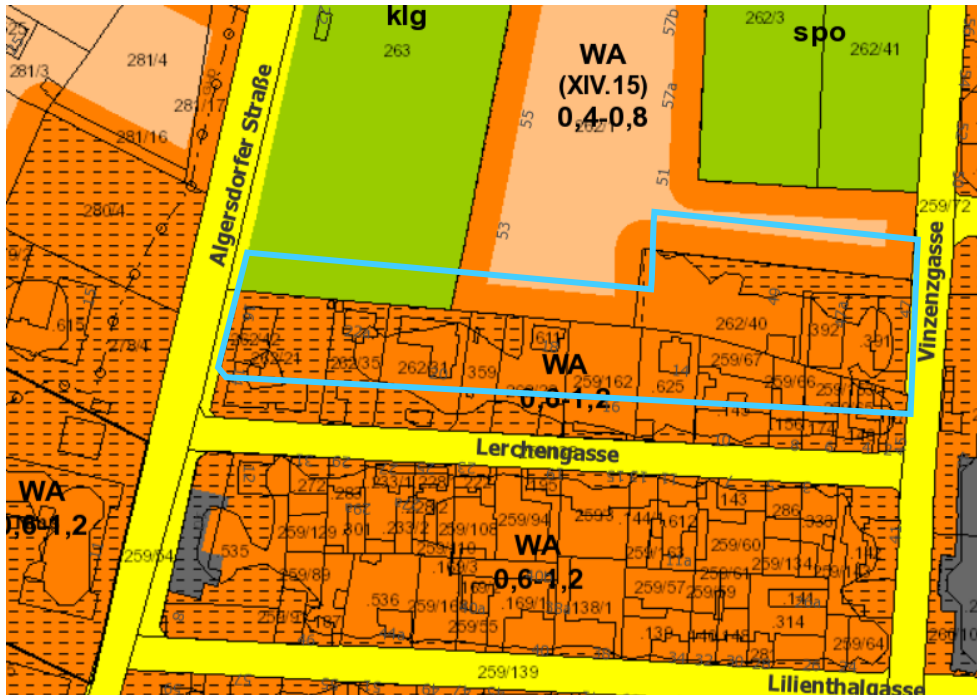
Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau: Eine verträgliche Überführung der teilweise bestehenden Einfamilienhausgebiete in eine verdichtete Form des Wohnens kann nur gelingen, wenn im Zuge des Gebietsumbaus auf die bestehende kleinteilige Parzellierung und den Baubestand Rücksicht genommen wird. **Ein Hineinragen von Bauteilen in den Grenzabstand lt. Stmk. Baugesetz entspricht weder dem Bestand – Einfamilienhausgebiet mit großzügigen Grenzabständen – noch der Zielvorstellung – kompakte Anlagen mit großzügigen Freibereichen.** Vielmehr sollte allenfalls eine gemeinsame Bebauung mehrerer Parzellen geprüft werden. **Der Erhalt und die Schaffung von Freiraumqualitäten sind im Zuge der Weiterentwicklung des Gebietes unbedingt erforderlich.**

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im *aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)*

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im Bereich „**Allgemeines Wohngebiet**“, teilweise Sanierungsgebiet Lärm, mit einem Bebauungsdichtewert von **0,6 bis 1,2**.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan.

Der Rahmen kennzeichnet
das Planungsgebiet

§ 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 (L A,eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Nachtstunden – überschritten wird.

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

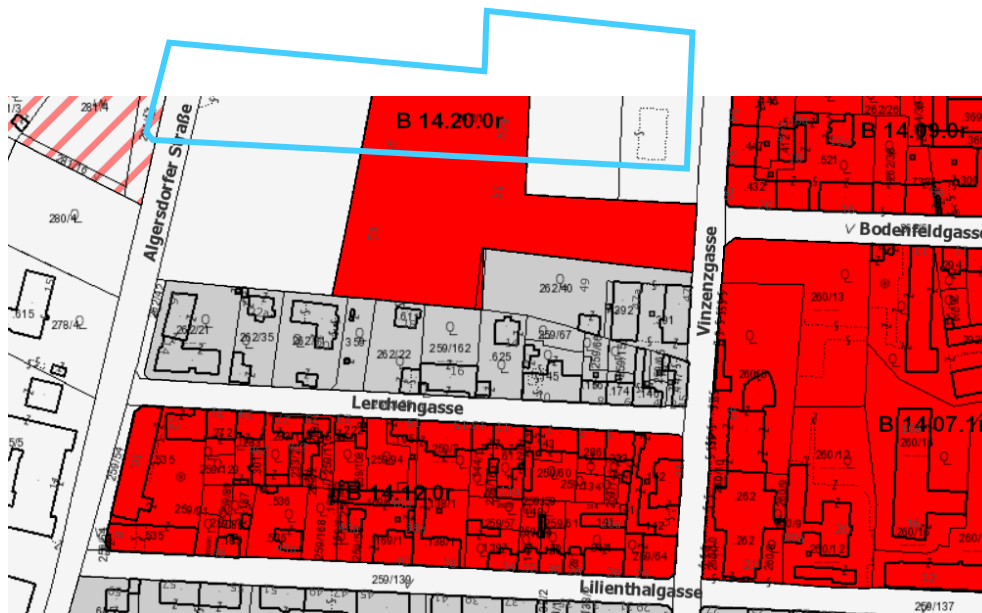
Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Für das Planungsgebiet gilt Bebauungsplanpflicht.

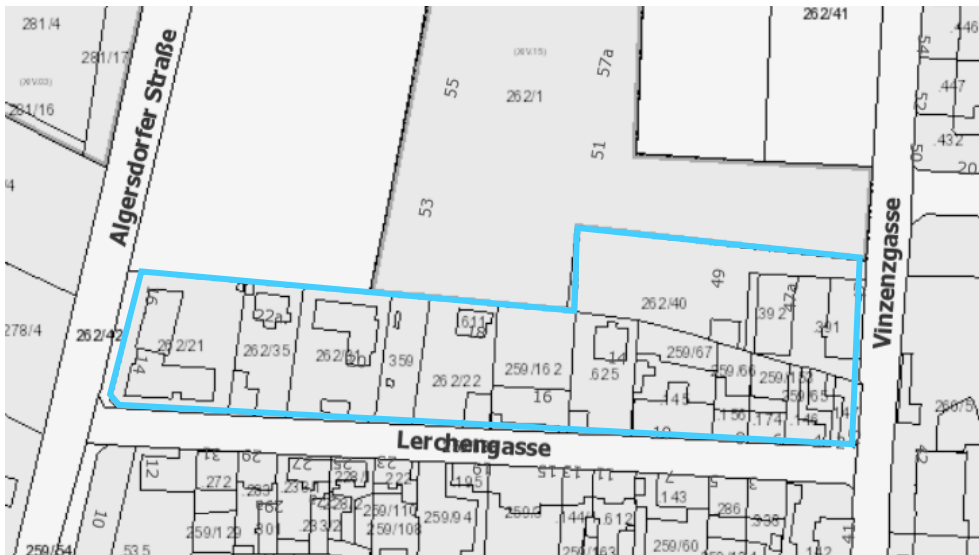
Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan
Deckplan 1.

Der Rahmen
kennzeichnet das
Planungsgebiet



- 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.
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; [...]*“

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwassers.

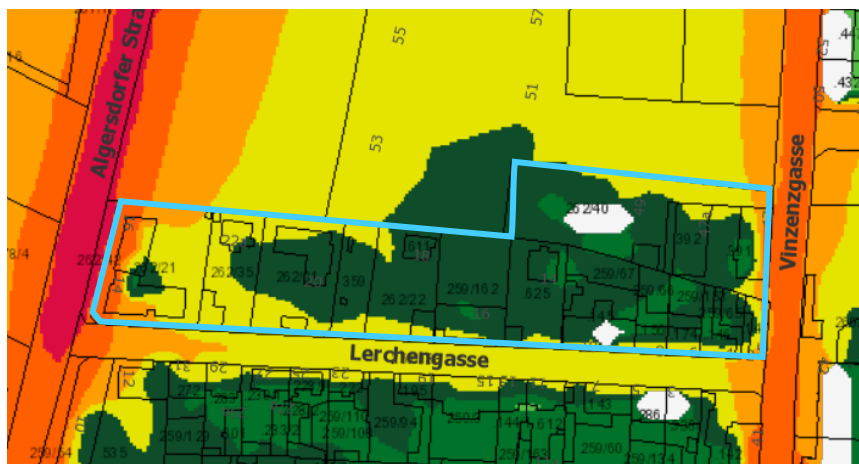


Auszug aus dem
Deckplan 3 zum 4.0
Flächenwidmungsplan.

Der Rahmen
kennzeichnet das
Planungsgebiet

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Bebauungsplangebiet befindet sich im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):
Darstellung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich.



Straßenverkehrslärm
L_{A,eq} in dB (Nacht)

	30 - 35
	35 - 39
	39 - 44
	44 - 49
	49 - 54
	54 - 59
	59 - 64
	64 - 69
	69 - 74
	74 - 79
	79 - 80

Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Der Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet

Gemäß dem Verkehrslärmkataster ist das Planungsgebiet nachts im Bereich der Lerchengasse mit 44 bis 59 dB belastet, an der Algersdorfer Straße mit 59 bis 64 dB und an der Vinzenzgasse mit 49 bis 59 dB angeführt.

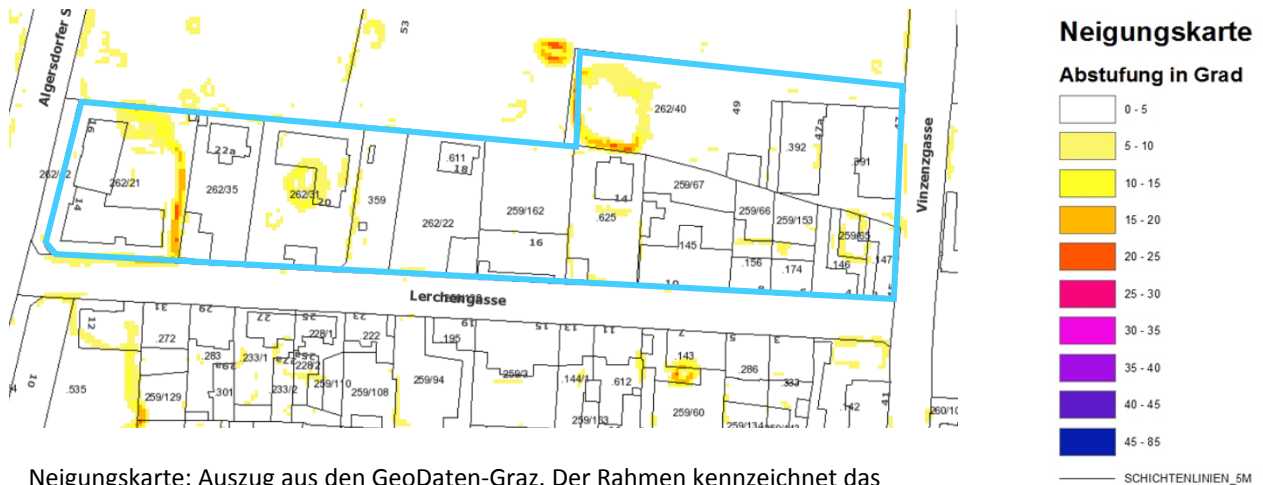
Stadtklimaanalyse:

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

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb des Bereiches der Gültigkeit der Grazer Baumschutzverordnung idgF.

Neigungskarte:



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

• **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Teil der Stadt, im Bezirk Eggenberg und nördlich des Sportbades Auster und damit nördlich der Georgigasse, westlich der Alten Poststraße und südöstlich des Areals des Unfallkrankenhauses.

Der Plabutsch erhebt sich in östlicher Nahelage des Gebiets und befindet sich somit in Sichtweite. Baulich wird der Gebietsbereich südlich der Lerchengasse durch eine gründerzeitliche Blockrandbebauung in Form von zwei-, drei-, seltener viergeschossigen Gebäuden mit vorwiegend Satteldächern geprägt. Die Blockrandbebauung zeigt sich teilweise unterbrochen durch unbebaute Grundstücke oder durch niedrigen Garagengebäuden.

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Eggenberger Allee zwischen der Waagner Biro Straße und Bahnhofgürtel und westlich des Plabutsch und damit dem Unfallkrankenhaus und dem LKH Graz II. Weiter nördlich des Planungsgebietes liegen die Peter-Tunner-Gasse und die Göstinger Straße.

Kleinräumige Lage:

Unmittelbar begrenzt wird das Planungsgebiet von der Algersdorfer Straße im Westen, der Lerchengasse im Süden und der Vinzenzgasse im Osten.

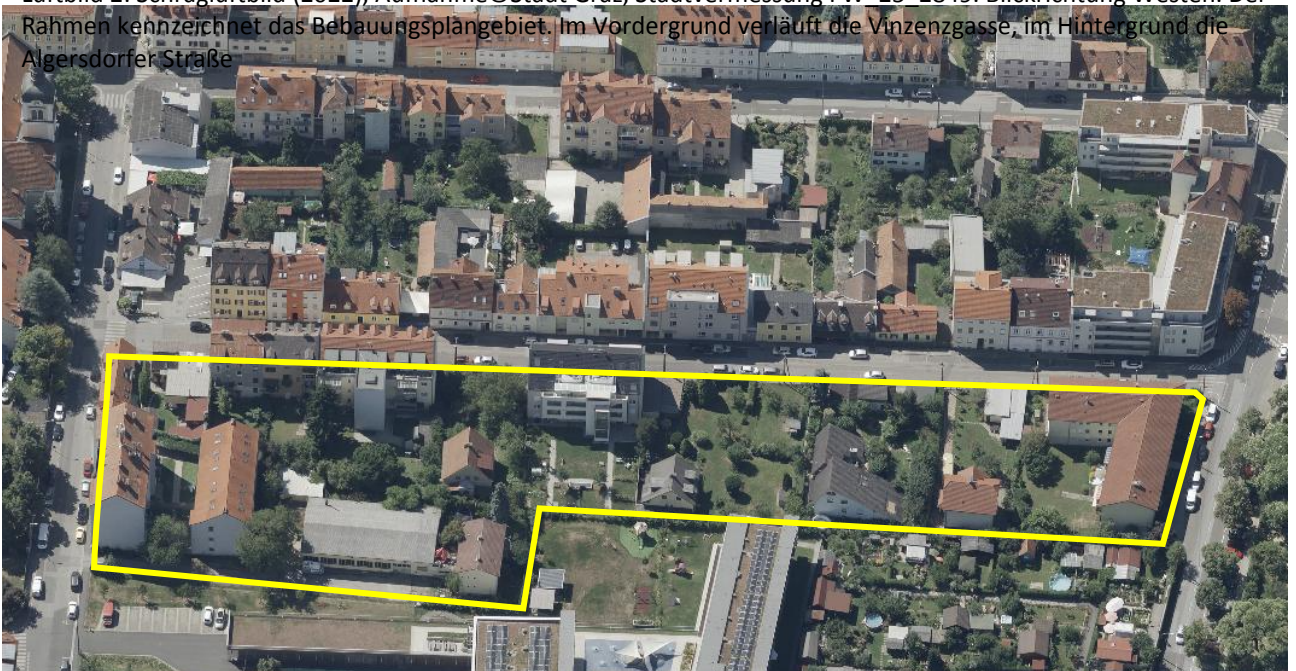
Im Norden grenzt teilweise die ca. 14.000 m² große Kleingartenanlage „Heimgartenverein Luisiengarten“ im Freiland an. Weiter östlich davon stellt das Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet (Dichte 0,4-0,8) mit der kürzlich errichteten Wohnanlage „Wohnquartier St. Vinzenz“ eine ähnlich große Fläche dar. An der Vinzenzgasse, ebenso nördlich des gegenständlichen Planungsgebiets liegt der Bezirkssportplatz St. Vinzenz.

Westlich der Algersdorfer Straße befinden sich der Kindergarten Algersdorf, die Mittelschule Algersdorf und die Volksschule Algersdorf. Weiter südlich an der Georgigasse bzw. Janzgasse befindet sich das große Areal der „Auster“, Sport- und Wellnessbad mit Freibad, weiter westlich davon liegt das ASKÖ Sportzentrum und wiederum weiter westlich das Schloss Eggenberg mit großem Schlosspark.

An der Vinzenzgasse, östlich des Planungsgebiets befindet sich die Vinzenzkirche mit der Pfarre St. Vinzenz und dem VinziHaus der Ordensgemeinschaft der Kongregation der Mission vom hl. Vinzenz von Paul. Weiter östlich davon befindet sich an der Lilienthalgasse eine Wohnanlage der GWS.



Luftbild 2: Schrägluftbild (2022), Aufnahme©Stadt Graz, Stadtvermessung FW_25_2849. Blickrichtung Westen. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet. Im Vordergrund verläuft die Vinzenzgasse, im Hintergrund die Algersdorfer Straße



Luftbild 3: Schrägluftbild (2022), Aufnahme©Stadt Graz, Stadtvermessung LE_21_2400. Blickrichtung Süden. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet. Rechts verläuft in Nord-Süd-Richtung die Algersdorfer Straße, in Bildmitte von rechts nach links die Lerchengasse

Charakteristik der baulichen Umgebung

Der Gebietsbereich zeigt sich sehr heterogen, da große unterschiedliche Areale, teilweise auch sehr großflächige wie die Kleingartenanlage im Freiland, die Schulareale im Westen der Algersdorfer Straße, das LKH und UKH Gelände, das Schwimmbad Auster sowie der Bereich Pfarre St. Vinzenz in unmittelbarer Umgebung auftreten. Diese Areale nehmen eine Sonderstellung, was die Bauweise, die Freiräume und die Nutzung betrifft, ein.

Einen großen, vergleichsweise homogenen Bereich nimmt die Blockrandstruktur bzw. die vorwiegend auftretende Blockrandstruktur ein die den Gebietsbereich von der Alten Poststraße bis zur

Algersdorfer Straße und auch den größten Teil des gegenständlichen Bebauungsplangebiets umfasst ein.

Diese Blockrandstruktur zeigt sich im Gebietsbereich durch vorwiegend straßenbildende Gebäudeaufstellung in vorwiegend geschlossener und gekuppelter Bauweise. Gekuppelt deshalb, da im Vergleich zur Blockrandbebauung im Zentrumsnähe (beispielsweise Jakomini) hier noch Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich Lückenschlüsse oder der Aufbau der Blockrandstruktur über mehrere Grundstücke noch erfolgen kann.

Wie im gegenständlichen Gebiet zeigen sich auch teilweise Grundstücke mit eingeschossigen Einfamilienhäusern in offener Bebauung, diese stehen teilweise abgerückt von der Straße.

Es bestehen also, wie auch im gegenständlichen Planungsgebiet, Entwicklungspotenziale die Ansätze die Blockrandbebauung weiterzuentwickeln. Diese Weiterentwicklung begünstigt höhere Gebäude in geschlossener Bebauung an der Straße und die Freihaltung eines unverbauten und begrünten Innenhofbereichs.

Ein zweites Charakteristikum das durch den Bebauungsplan im nördlichen Bereich weitergeführt wird, sind Wohnanlagen und verdichteter Flachbau mit großen begrünten Freiflächen.

Der gegenständliche Bereich lässt die typische Blockrandstruktur entlang der drei oben genannten Straßenzüge zu, im Nordosten jedoch schließen bereits Wohnanlagen auf einem größeren Bauplatz an. Dieser Typus ist auch im 1.0 Räumliches Leitbild festgelegt.



Foto 1: Blick vom Kreuzungsbereich Richtung Vinzenzgasse / Lerchengasse (links im Bild) in nördliche Richtung. Rechts die begrünten Freiflächen der Pfarre St. Vinzenz. Links, im Bebauungsplangebiet, die Liegenschaft Lerchengasse 2, im Hintergrund die viergeschossige Wohnanlage Vinzenzgasse 47



Foto 2: Blick in südwestliche Richtung auf die Bebauung Vinzenzgasse 41 (rechts) / Lerchengasse 3 südlich des Bebauungsplangebiets



Foto 3: Blick in nordwestliche Richtung auf die Vinzenzgasse 2, links im Hintergrund die Lerchengasse 4, 6 und 8 im gegenständlichen Bebauungsplangebiet



Foto 4: Blick in südliche Richtung entlang der Vinzenzgasse, rechts ist die Vinzenzgasse 41 zu sehen



Foto 5: Blick in östliche Richtung auf das Pfarrhaus St. Vinzenz



Foto 6: Blick in nordwestliche Richtung auf die Liegenschaften Lerchengasse 4 und 6 (viergeschossiges Gebäude links)



Foto 7: Blick in nordwestliche Richtung auf die Wohnhäuser Lerchengasse 10 (rechts im Bild) und Lerchengasse 16 (in Bildmitte). Dazwischen befindet sich ein Bauplatz mit einem hofseitigen Einfamilienhaus (Bauplatz siehe Pfeil)



Foto 8: Blick in nordwestliche Richtung auf die dreigeschossige Bebauung mit Penthouse der Lerchengasse 16. Links davon befindet sich auf dem Bild die Garage der Liegenschaft Lerchengasse 18



Foto 9: Blick in nördliche Richtung, rechts die Liegenschaft Lerchengasse 18. Der Bereich der sich hinter dem Strommast befindet, ist eine unbebaute Liegenschaft der Stadt Graz, links davon die Liegenschaft Lerchengasse 20



Foto 10: Blick in südöstliche Richtung, im Vordergrund ist die dreigeschossige Bebauung der Lerchengasse 3, rechts davon die Lerchengasse 5, rechts davon die eingeschossige Bebauung der Lerchengasse 7 zu sehen



Foto 11: Blick in südöstliche Richtung auf die Wohnbebauung im Blockrand der Liegenschaft Lerchengasse 19



Foto 12: Blick in südwestliche Richtung auf die Bebauung der Lerchengasse 23



Foto 13: Blick in nördliche Richtung auf das unbebaute Grundstück im Eigentum der Stadt Graz



Foto 14: Blick in nördliche Richtung auf die Liegenschaft Lerchengasse 20



Foto 15: Blick in westliche Richtung entlang der Lerchengasse auf Höhe der Lerchengasse 29 (links im Bild)



Foto 16: Blick in nördliche Richtung, im Bild das Wohnhaus der Lerchengasse 22a



Foto 17: Blick in südwestliche Richtung, in Bildmitte die zweigeschossige Bebauung der Lerchengasse 31, dahinter die Bebauung der Liegenschaft Algersdorfer Straße 12



Foto 18: Blick in nordwestliche Richtung auf die dreigeschossige Bebauung Algersdorfer Straße 14



Foto 19: Blick in südwestliche Richtung auf das Schulgebäude der Neuen Mittelschule an der Algersdorfer Straße 11



Foto 20: Blick in nordwestliche Richtung auf die Liegenschaft Algersdorfer Straße 15 mit großen begrünten Freiflächen zum Straßenraum



Foto 21: Blick in südwestliche Richtung entlang der Algersdorfer Straße auf Höhe der Liegenschaft Algersdorfer Straße 16



Foto 22: Blick in südöstliche Richtung auf die Eckbebauung zum Kreuzungsbereich Lerchengasse / Algersdorfer Straße südlich des gegenständlichen Bebauungsplangebiets



Foto 23: Blick in nordöstliche Richtung auf die Eckbebauung zum Kreuzungsbereich Lerchengasse / Algersdorfer Straße im gegenständlichen Bebauungsplangebiet



Foto 24: Blick in östliche Richtung, links im Bild die Bebauung der Lerchengasse 16



Foto 25: Blick in südwestliche Richtung auf das Wohngebäude Vinzenzgasse 47



Foto 26: Blick in westliche Richtung auf die TG-Einfahrt des „Wohnquartiers St. Vinzenz“, links davon das Wohngebäude Vinzenzgasse 47 mit dem dahinterliegenden Wohngebäude Vinzenzgasse 47a



Foto 27: Blick in nordöstliche Richtung auf das viergeschossige Eckgebäude im Blockrandverbund der Bodenfeldgasse 20



Foto 28: Blick in südwestliche Richtung auf das Lagergebäude der Liegenschaft Vinzenzgasse 49



Foto 29: Blick in südliche Richtung entlang der Vinzenzgasse auf Höhe der Vinzenzgasse 47

- **Gebäudebestand**

Das Bebauungsplangebiet ist hinsichtlich der Topografie nahezu eben. Hinsichtlich dem Gebäudebestand zeigt das Gebiet eine noch teilweise unvollständige Blockrandbebauung, hier bestehen teilweise Innenhofbebauungen mit Gärten bzw. Garagen zur Lerchengasse, teilweise aber auch bereits straßenraumbildende, kuppelnde Bauungen an der Lerchengasse mit grünen Innenhofbereichen.

Diese straßenraumbildende Bebauung zeigt, entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten die die im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegte Dichte vorgibt, vorwiegend dreigeschossige (Ausnahme ist die Lerchengasse 6 mit einer viergeschossigen Bebauung) Gebäude mit teilweise ausgebauten Dachgeschossen. Dies zeigt sich straßenseitig bei den Gebäuden der Liegenschaften Lerchengasse 8 und 10 durch Gaupen, innenhofseitig durch Schleppgaupen bzw. kleine Dachaufklappungen. In der Lerchengasse 16 zeigt sich der Dachausbau durch Einschnitte in Traufenhöhe straßenseitig, innenhofseitig durch Dachaufklappungen und Dachflächenfenster. Geparkt wird in einer Tiefgarage. Die dreigeschossigen straßenraumbildenden Bauungen mit Vorgartenzone im Eckbereich Algersdorfer Straße / Lerchengasse zeigen keinen Dachgeschossausbau. Auch hier befinden sich Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage. Der Innenhof ist von Bebauung freigehalten und begrünt.

Im nordöstlichen Gebiet des Bebauungsplanes, betreffend die Liegenschaften Vinzenzgasse 47, 47a und 49, zeigen sich aufgrund der offenen Bebauung der Gebäude grüne Randstreifen, und im Falle der Wohnnutzung auch ein begrünter Garten bzw. ein Innenhof.

Eine großflächigere Versiegelung zeigt sich im Bereich der Zufahrt von der Vinzenzgasse.

Das eingeschossige Hallengebäude der Liegenschaft Vinzenzgasse 49 stellt ein Relikt aus einer ehemaligen gewerblichen Nutzung dar.

An der Vinzenzgasse befindet sich ein viergeschossiger Wohnbau, westlich davon ein dreigeschossiger Wohnbau, dieser Bauplatz zeigt geringe Grünflächen und keine Pkw-Abstellplätze am Bauplatz.

Baumbestand zeigt sich vorwiegend in den begrünten Innenhöfen sowie auch in den Gärten zum Straßenraum. Eine umfassende Bestandsaufnahme des Baumbestandes findet sich in der Stellungnahme der Abteilung für Grünraum & Gewässer vom 5. September 2023.

- **Umwelteinflüsse/Lärm**

Das Planungsgebiet ist durch Verkehrslärm im Bereich der Lerchengasse mit 44 bis 59 dB, an der Algersdorfer Straße mit 59 bis 64 dB und an der Vinzenzgasse mit 49 bis 59 dB belastet – siehe dazu die Planungsunterlagen STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung- Sanierungsgebiet Lärm; und den Verkehrslärmkataster.

- **Infrastruktur**

Das Bebauungsplangebiet ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.

Nächstgelegene Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Angabe Entfernung: Radius):

Lebensmittel:

- Bäckerei Eggenberger Allee 36, Entfernung ca. 490 m
- Billa Supermarkt, Alte Poststraße 109, Entfernung ca. 275 m
- Billa Supermarkt, Eggenberger Allee 10, Entfernung ca. 600 m
- Billa Supermarkt, Peter-Tunner-Gasse 47, Entfernung ca. 650 m
- Billa Plus Supermarkt, Gaswerkstraße 2, Entfernung ca. 580 m
- Hofer Supermarkt, Alte Poststraße 103, Entfernung ca. 260 m
- Lidl Supermarkt, Eggenberger Alle 6, Entfernung ca. 550 m

Gesundheit:

- Schutzengel-Apotheke, Lilienthalgasse 24, Nahelage (unter 100 m)
- Schlossapotheke, Eggenberger Allee 44, Entfernung ca. 490 m
- Allgemeinmediziner, Laudongasse 29, Entfernung ca. 395 m
- Allgemeinmediziner, Vinzenzgasse 87, Entfernung ca. 460 m
- Facharzt, Lilienthalgasse 26, Nahelage (unter 100 m)

Krankenhaus:

- AUVA Unfallkrankenhaus, Göstinger Straße 24, Entfernung ca. 400 m
- LKH Graz II, Standort West, Göstinger Straße 22, Entfernung ca. 300 m
- Krankenhaus der Elisabethinen, Standort Eggenberg, Bergstraße 27, Entfernung ca. 700 m

Fachhochschule:

- FH Joanneum, Alte Poststraße 149, Entfernung ca. 750 m

Schulen:

- Volksschule Graz-Algersdorf, Algersdorfer Straße 9, Entfernung ca. 150 m
- Mittelschule Algersdorf, Algersdorfer Straße 11, Nahelage (unter 100 m)

- Privatmittelschule der Schulschwestern Eggenberg, Georgigasse 84, Entfernung ca. 450 m
- Höhere Lehranstalt für Landwirtschaft und Ernährung, Georgigasse 84a, Entfernung ca. 450 m
- Graz International Bilingual School - BG GIBS, Georgigasse 85, Entfernung ca. 450 m
- BORG Dreierschützengasse, Dreierschützengasse 15, Entfernung ca. 700 m

Kindergärten:

- Kindergarten, Vinzenzgasse 51, Nahelage (unter 100 m)
- Kindergarten, Algersdorfer Straße 11, Nahelage (unter 100 m)
- Kindergarten, Georgigasse 89, Entfernung: 700 m

Bank:

- Steiermärkische Sparkasse – Filiale Eggenberg, Eggenberger Allee 42, Entfernung ca. 490 m
- BAWAG, Eggenberger Allee 49, Entfernung ca. 550

Sport und Freizeit:

- Sport- und Wellnessbad Eggenberg, Janzgasse 21, Entfernung ca. 265 m
- ASKÖ Stadion Graz-Eggenberg, Schloßstraße 20, Entfernung ca. 380 m
- Schloss Eggenberg, Eggenberger Allee 90, Entfernung ca. 610 (Eingang Park)

• Erschließung/Verkehr

Das Planungsgebiet kann fußläufig, mit dem Fahrrad oder mit dem PKW von Norden kommend über die Algersdorfer Straße sowie über die Vinzenzgasse und über die Lerchengasse (alle Öffentliches Gut) erreicht werden. Die Anbindung an den Haltstellen des öffentlichen Verkehrs ist innerhalb eines 300 m Radius gegeben. Die Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel entspricht damit der Kategorie 1 – „Innerstädtische Bedienqualität“. Dies sind Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln:

- in der Georgigasse durch die Straßenbahnlinie Nr. 1
- in der Waagner-Biro-Gasse durch die Straßenbahnlinie Nr. 6
- in der Alten Poststraße durch die Buslinie 65
- in der Algersdorfer Straße durch die Buslinie 62

Die Bedienqualität durch den Öffentlichen Verkehr ist als sehr gut anzusehen.

Fuß- und Radverkehr:

Fußläufig kann man entlang des Bbauungsplangebiets die vorhandenen Gehsteige entlang der Algersdorfer Straße, der Vinzenzgasse und der Lerchengasse, jeweils auf beiden Straßenseiten nutzen. Entlang der Eggenberger Allee verläuft von Osten nach Westen eine Radroute, die Innenstadt bzw. Bahnhof mit dem Bezirk Eggenberg verbindet. Von dieser Route aus besteht die Möglichkeit über die Algersdorfer Straße und die Vinzenzgasse weiter nördlich ins Bbauungsplangebiet zu gelangen.

• Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

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

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Im Zuge des Bauverfahrens ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

Entsorgung Abfall:

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

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

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

Kleinparkanlage („Pocket-Park“)

Das unbebaute Grundstück 359, KG 63107 befindet sich im städtischen Eigentum und soll als begrünter Freiraum für jedermann als Erholungs- und Freizeitfläche von der Lerchengasse aus zugänglich gemacht werden.

Die naturnahe Kleinparkanlage („Pocket-Park“) mit einer Größe von ca. 485 m² wird seitens der Stadtplanung, Referat Gestaltung öffentlicher Raum und der Abteilung für Grünraum und Gewässer, für die öffentliche Nutzung als hochwertiger Grünraum gestaltet.



Luftbild 2: Orthofoto (2022), Aufnahme©Stadt Graz. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet, westlich davon verläuft in Nord-Süd Richtung die Algersdorfer Straße, östlich davon, ebenso in Nord-Süd Richtung die Vinzenzgasse. Unmittelbar im Süden verläuft in Ost-West Richtung die Lerchengasse. Der grüne Pfeil kennzeichnet die Lage des städtischen Grundstücks, künftig eine Kleinparkanlage

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 – 6 und § 9 der Verordnung)

Ziel im Gebietsbereich entlang der Lerchengasse, der Algersdorfer Straße sowie der Vinzenzgasse, ist die Schaffung einer straßenraumbildenden und kompakten Bebauung mit Entsiegelung und Begrünung des Innenhofbereiches im Inneren der Grundstücke.

Dies ergibt sich aus dem Stadtentwicklungskonzept, das die Sicherung der Qualität der Innenhöfe in diesem Gebietsbereich festlegt. Der Innenhofbereich ist künftig von jeglicher neuen Bebauung freizuhalten, ein Abbruch der bestehenden Einbauten wird angestrebt. Die durch Lücken unterbrochene, jedoch großteils bereits vorhandene Blockrandbebauung soll komplettiert werden, um dies zu erreichen wird die geschlossene und gekuppelte Bauweise festgelegt.

Durch die geschlossene Bebauung werden die straßenseitigen Lärmimmissionen abgeschirmt und ein ruhiger Innenhof wird erreicht. Dieser Bereich wird mit dem Bebauungsplan als Baufeld A festgelegt.

Baufeld B befindet sich im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes, im Bereichstyp Wohnanlagen und Verdichteter Flachbau. Dies bedeutet, dass die bauliche Entwicklung eine flächensparende, mäßige Höhenentwicklung von vorwiegend für den Wohnbau genutzter Anlagen mit guter Durchgrünung der Freiräume als Zielsetzung zu erfüllen hat.

Die Bauflucht- und Baugrenzl意思 werden mit dem gegenständlichen Bebauungsplan so festgelegt, dass innerhalb dieser definierten Grenzen künftig eine sinnvolle Bebauung entsprechend der oben angeführten städtebaulichen Zielsetzungen mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Für das Baufeld A ist die geschlossene und gekuppelte Bebauung, für das Baufeld B die offene Bebauung einzuhalten.

Ein Bereich der Nicht-Wohnnutzung im straßenseitigen Erdgeschoss ist parallel von der Fassadenebene zur Vinzenzgasse für die Baufelder A und B festgelegt. Dieser Bereich der Nicht-Wohnnutzung ist mit der Tiefe des Grundstückes am Baufeld A, bzw. mit der Tiefe des Gebäudes am Baufeld B bemessen. Hinsichtlich der Mindestwohnungsgröße sind mindestens 30 m² Wohnnutzfläche festgelegt.

Der Bebauungsgrad ist für bestimmte Grundstücke mit einem Maximum angegeben.
Der Bebauungsgrad ist für die jeweilige Bauplatzfläche als Verhältniszahl der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche zu errechnen.

Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte ist gemäß der des gültigen Flächenwidmungsplans im gesamten Bebauungsplan einzuhalten.

Bebauungsgrad, Bodenversiegelung

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert. Die überbaute Fläche definiert sich durch ein Gebäude, Teile des Gebäudes und bauliche Anlagen, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

Für Grundstücke am Baufeld A, die derzeit Bestandsbebauungen auch außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzen aufweisen, wird zum Teil ein Bebauungsgrad festgelegt, um bei Ausschöpfung des Bebauungsgrades im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen einen Rückbau von Hofgebäuden zu erwirken. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die Hoffreihaltung.

Für Grundstücke am Baufeld B wird ein Bebauungsgrad festgelegt um einen möglichst sparsamen Flächenverbrauch und eine kompakte Bauweise zu erwirken.

Der Versiegelungsgrad ist für das Baufeld B mit einem Maximum des Versiegelungsgrades von 0,4 festgelegt.

Der Grünflächenfaktor ist im Bauverfahren nachzuweisen, dies in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz.

Baugrenzen, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzen festgelegt.

Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzen so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Unterschreitungen der Gebäude- bzw. Grenzabstände sind, durch die Festlegung der Baugrenzen und Gebäude- bzw. Gesamthöhen entsprechend den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG möglich.

Die im Plan vorgegebenen Baugrenzen gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten - nur für Bestandsgebäude, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

Balkone, die im Innenhof geplant werden, dürfen maximal 2,0 m über die Baugrenze hinausragen oder vortreten.

Gebäudeteile wie Erker, Loggien, Balkone und ähnliches dürfen nicht über die straßenseitige Baufluchtlinie ragen.

Geschossanzahl, Dächer, Erdgeschoßzone

Für das Baufeld A wird, entsprechend dem in diesem Geviert entlang der Straßen vorherrschenden Gebietstypus der Blockrandbebauung, mit im überwiegendem Ausmaß bestehenden Satteldächern, auch im Bebauungsplan die Weiterführung dieser Charakteristik der Dachlandschaft verlangt.

Es sind daher ausschließlich Satteldächer im Baufeld A zulässig. Die Dachneigung wird mit 25 Grad bis 41 Grad festgelegt. Die maximal zulässige Gebäude- wie auch Gesamthöhe wird durch konkrete Höhenvorgaben geregelt.

Durch die Vorgabe der Hauptfirstrichtung der Satteldächer parallel zum jeweiligen Straßenzug und der Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern in der Gebäudehülle, wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Am Baufeld B sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 Grad bis 41 Grad, als auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 10 Grad möglich.

Entsprechend der Angabe im Plan, ist ein Gebäude mit einem zurückspringenden Penthousegeschoß möglich. Dieses Penthousegeschoß muss mindestens 2,0 m von der jeweiligen

Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurücktreten und die maximale Höhenvorgabe einhalten.

Haustechnikanlagen auf Flachdächern und flach geneigten Dächern sind einzuhausen, diese Einhausung soll einen geeigneten Sichtschutz aus Lochblech oder Streckmetall oder ähnliches darstellen und mindestens 3,0 m vom Dachsaum zurückweichen.

Die Flachdachnutzung über dem 4. Geschoss für Terrassen, Aufstellung von Pergolen, die Errichtung von Absturzsicherungen oder ähnlichem, welche einer Nutzung dienen, sind nicht zulässig. Zulässig ist jedoch die Aufstellung von flach geneigten Photovoltaikanlagen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10 Grad sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 1/3 der Dachflächen pro Bauplatz.

Vorausgesetzt, dass die Fassadenqualität nicht von der der Wohnnutzung abweicht, sind maximal 1/3 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoss für Nebennutzungen wie Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen möglich.

Erdgeschosszone

Die Nutzung des Gevierts durch die Funktion Wohnen soll mit Hilfe von erhöhten Erdgeschoßzonen entsprechend den Anforderungen Wohnen gestaltet werden.

Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume um mind. 1,0 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.

Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der vorwiegend dominierenden architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im gegenständlichen Gebietsbereich. Diese zeigen sich durch kompakte straßenraumbildende Bebauung.

Ebenso sind die städtebaulichen Zielsetzungen, repräsentativ in Erscheinung tretende Fassaden herzustellen.

Straßenseitige Laubengänge und Balkone entsprechen nicht dieser Intention und sind daher mit dem Bebauungsplan ausgeschlossen.

Zur Wahrung und Weiterentwicklung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich:

- werden definierte Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen festgelegt,
- sind auskragenden Balkone und Terrassen über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen nicht zulässig,
- sind Mindestabstände von eingeschnittenen Dachterrassen und Dachgaupen zu Traufe, First und Ortgang sowie Maximalgesamtlängen von Dachterrassen und Gaupen einzuhalten,
- werden Dachgaupen in einer Ebene des Daches, nicht in zwei Reihen bzw. übereinander festgelegt.

Eingeschnittene Dachterrassen können dauerhafte Überdachungen erhalten, jedoch sind diese nur innerhalb der Dachebene bzw. der Dachschräge des Daches möglich. Aufklappungen von Überdachungen der Dachterrassen sind nicht möglich.

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

Zusätzlich zum Klimaschutz wurden auch aufgrund möglicher Blendwirkungen großflächige Glasfassaden und reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses ausgeschlossen. Mit großflächig ist das Verhältnis zwischen opaker und transparenter Bauteile (nicht miteinzubeziehen sind Fensteröffnungen) gemeint, bei denen der flächenmäßige Anteil der transparenten Bauteile flächenmäßig über dem der opaken Bauteile liegt.

Bestehende Gebäude

Bei bewilligten Gebäuden im Bestand und bei bestehenden bewilligten Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig. Zubauten und Nutzänderungen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen sind unzulässig.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

(siehe dazu § 7 der Verordnung)

Pkw-Stellplätze müssen in einer Tiefgarage oder im Gebäude integriert errichtet werden. Das bedeutet, dass Pkw-Stellplätze in freier Aufstellung oder im Bereich des nicht für Bebauung vorgesehenen Bereiches nicht möglich sind. Am Baufeld A und teilweise am Baufeld B sind Tiefgaragen unter Gebäuden und innenhofseitig unter Berücksichtigung des Baumbestandes ohne konkrete Vorgabe einer Tiefgaragengrenze möglich, am Baufeld B ist für das Grundstück 262/40, KG 63107 eine Tiefgaragengrenze im Plan eingetragen.

Bei einer Wohnnutzung ist festgelegt, dass je 70 – 80 m² ein Pkw-Abstellplatz herzustellen ist. Die angegebenen Werte stellen jeweils die Ober- bzw. Untergrenze der vorzusehenden Anzahl der Pkw-Stellplätze dar.

Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller und Dachbodenräume, Balkone, Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Bei anderen Nutzungen und einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von Pkw- Stellplätzen gem. § 89 des Stmk. Baugesetzes. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

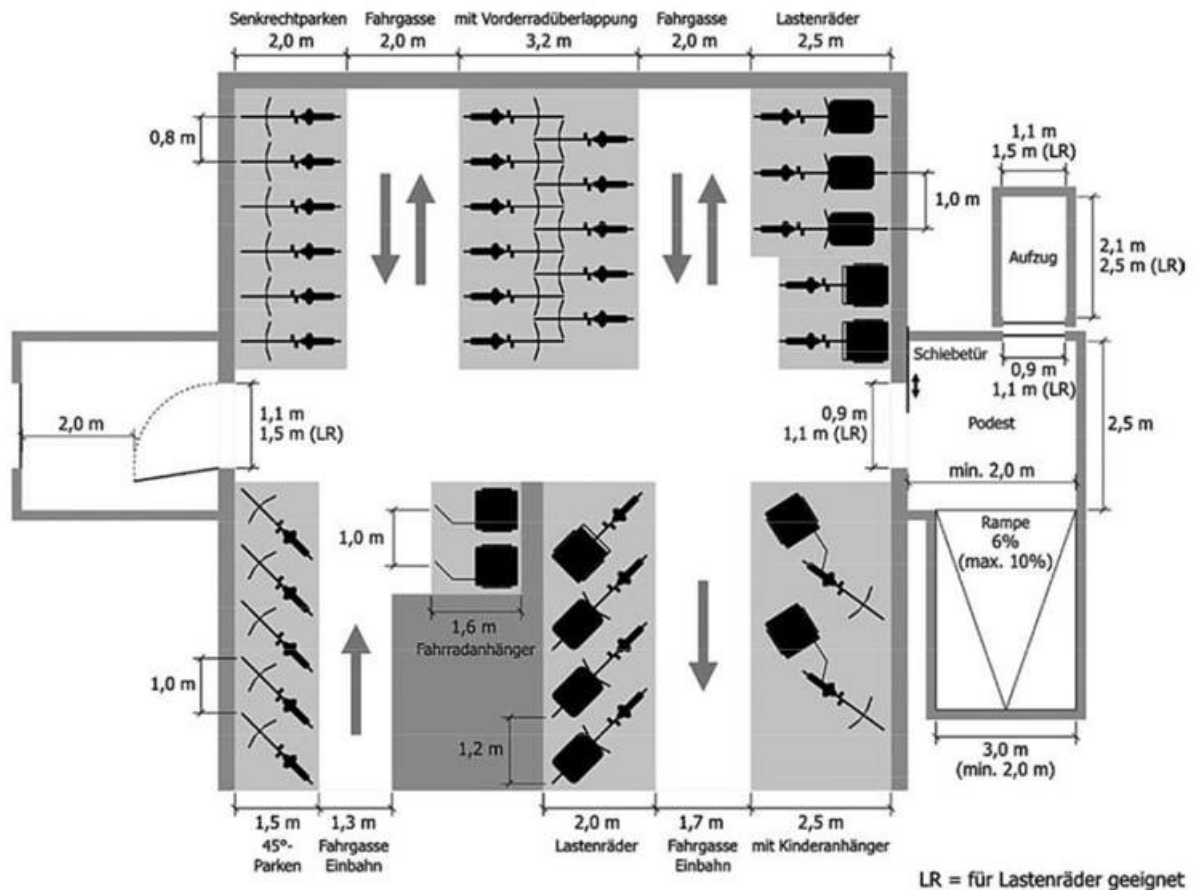
Es besteht sowohl die Möglichkeit Pkw-Abstellplätze außerhalb des entsprechenden Bauplatzes, jedoch innerhalb der Gültigkeitsgrenzen des gegenständlichen Bebauungsplanes anzuordnen, als auch die Möglichkeit bauplatzübergreifender Tiefgaragen.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte großteils oberirdische Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten.

Fahrradabstellplätze für Besucher:innen sind 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.



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, ...“

Straßenraum

In Kreuzungs- und Knotenpunktbereichen sind Eckabschrägungen für Verkehrsflächen mit 3,0 m x 3,0 m vorzusehen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREIFLÄCHEN und GRÜNGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der Verordnung)

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Ein Mindestanteil an unversiegeltem und nicht unterbauten Boden von mind. 10% pro Bauplatz ist einzuhalten. Im Planwerk sind sowohl erhaltenswerte als auch zur pflanzende Bäume eingetragen.

Die Vorgabe gemäß Planwerk, zu den pflanzenden Bäumen, großkronige Bäume 1. Ordnung und mittelkronige Bäume 2. Ordnung, ist einzuhalten. In der Lage sind geringfügige Abweichungen zulässig. Baumerhalt ist oberstes Gebot und geht vor Neupflanzungen.

Pro 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.

Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.

Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m² herzustellen.

Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume (2. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m² herzustellen.

Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk inkl. baulicher Auskragungen (z.B. Balkon) beträgt:

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) mind. 9,0 m

Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig) mind. 6,0 m

Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) mind. 3,0 m

Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.

Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u. ä.). Baumscheiben sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m von Leitungen und unterirdischen Einbauten frei zu halten.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten. Hierzu ist in der Verordnung der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk festgelegt.

Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig. Baumpflanzungen in Betonringen sind nicht zulässig, da die Entwicklungsfähigkeit der Wurzeln beeinträchtigt wird und der Baum damit ganzheitlich in seinem Wachstum und Entwicklung stark eingeschränkt ist. Nicht zulässig sind Baumpflanzungen in Betonringen.

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 1,0 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken.

Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.

Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten, diese sind mit immergrünen Pflanzen vollflächig und dauerhaft zu begrünen.

Stützmauern aus Löffelsteinen oder aus großformatigen Steinen sind unzulässig.

Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung nachvollziehbar zu machen.

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

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, Art und Umfang einer Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen sowie der Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

(siehe dazu auch das Infoblatt Aussenanlageplan in Graz,

https://www.graz.at/cms/dokumente/10020472_7757978/3a0a4ad2/2023%2001_INFOBLATT_Au%C3%9Fenanlagenplan%20im%20Bauverfahren.pdf)

Geländeänderungen

Geländemodellierungen sind bis max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

Ausgenommen davon sind Bereiche von Kinderspielflächen sowie in Bereichen von Baumpflanzungen.

7. SONSTIGES

(siehe dazu § 10 der Verordnung)

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur begrenzt bis zur definierten einer Oberkante von +5,0 m (über Erdgeschossniveau) am Gebäude montiert, in Form von Einzelbuchstaben oder Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. bis maximal 0,5 m², zulässig.

Freistehende Werbeanlagen und Werbepylone sind im gesamten Bebauungsplangebiet unzulässig.

Einfriedungen, Müll

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. Lärmschutzwände sind unzulässig. Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 11 der Verordnung)

- Der 14.40.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung, sowie dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Nach dem 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)

