

GZ: A 14 – 087805/2023/0017

Bearbeiter:
DI Thomas Wagner

14.41.0 Bebauungsplan

„Burenstraße - Seidenhofstraße - Herbersteinstraße -
Johann-Haiden-Straße“
XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Graz, 04. Juli 2024
Dok: Bebauungsplanung/14.41.0

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit dem Schreiben vom 01. März 2021 ersucht die Burenstraße 31 Projekt GmbH, Eigentümerin der Liegenschaft Gst. Nr. .766, 259/10, EZ 1148 und Gst. Nr. 259/11, EZ 1143, alle KG 63109 Baierdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Im Planungsgebiet befinden sich noch folgende Liegenschaften: .420, 257/9, 257/10, .440, 257/3, .980, 259/12, .958, 262/3, .956, .957, 262/1, .954, .955, 262/11, 265/1, .965, 262/9, 262/10, .961, 262/4, 259/14, .790, 259/13, .800, 259/9, 259/15, 445/2, 257/8, 257/13, .442, 257/12, 257/11, alle KG 63109 Baierdorf.

Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 21.759 m² auf.

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

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

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF** liegt das Planungsareal im Bereich „Wohngebiet geringer Dichte“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor.

Das Geviert, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, ist im Norden von der Seidenhofstraße, im Osten von der Herbersteinstraße, im Süden von der Johann-Haiden-Straße und im Westen von der Burenstraße umgeben.

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

Entsprechend den Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten wird im gegenständlichen Planungsbereich die Errichtung einer maximal dreigeschossigen Bebauung in Form von freistehenden Gebäuden (überwiegende Festlegung der offenen Bauweise) ermöglicht.

Im Kreuzungsbereich Burenstraße/Seidenhofstraße gibt es aufgrund der Grundstücksgeometrie Ausnahmen bezüglich der Bauweise. Für die Liegenschaften Gst. Nr. .420, 257/9, .440, 257/3, 257/11, .442, und 257/12 gilt die offene und die gekuppelte Bauweise.
Für die restlichen Liegenschaften gilt die offene Bebauung.

Es gibt sowohl die Festlegungen einer Mindestwohnungsgröße, als auch eine Festlegung wie groß die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz mindestens sein darf.

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, sowie dementsprechende Umbauten. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die zukünftige Freihaltung der „grünen Mitte“.

Es ist die langfristige Intention, sowohl die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren als auch die hochwertigen, innenliegenden Grünbereiche zu erhalten und noch weiter aufzuwerten.

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13. Dezember 2023 über die beabsichtigte Auflage des 14.41.0 Bebauungsplan-Entwurfes „Burenstraße – Seidenhofstraße – Herbersteinstraße – Johann-Haiden-Straße“ informiert.

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

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 30. Dezember 2023 bis zum 08. März 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde 29. Jänner 2024 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 6 Einwendungen, 3 Stellungnahmen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein:

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.41.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

VERORDNUNG

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

(3) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² Wohnnutzfläche zu betragen.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, ~~BAUFLUCHTLINIEN~~, ABSTÄNDE

(1) Im Plan sind die Baugrenzlinien ~~und die Baufluchtlinie~~ für Hauptgebäude festgelegt.

- (2) 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 4,0 m ist ausgeschlossen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (2) Über die straßenseitigen ~~Bauflucht-~~und Baugrenzlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE; FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (8) 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.

Zudem wurden diverse redaktionelle Änderungen bzw. Klarstellungen vorgenommen.

PLANWERK

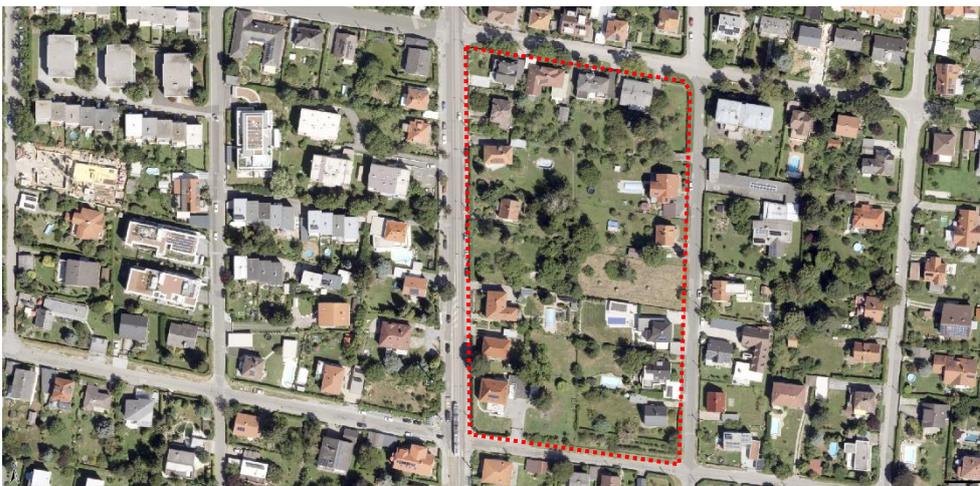
Nach erneuter Überprüfung des Planwerks wurde für die Liegenschaften entlang der Burenstraße in der Beschlussfassung für die bebaubare Fläche in Richtung Westen anstelle der Baufluchtlinie eine Baugrenzlinie festgelegt.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere Eigentümer:innen bzw. Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Eggenberg. Das Gebiet ist im Norden von der Seidenhofstraße, im Osten von der Herbersteinstraße, im Süden von der Johann-Haiden-Straße sowie im Westen von der Burenstraße umgeben.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 21.759 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 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF im Funktionsbereich „Wohngebiet geringer Dichte“.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

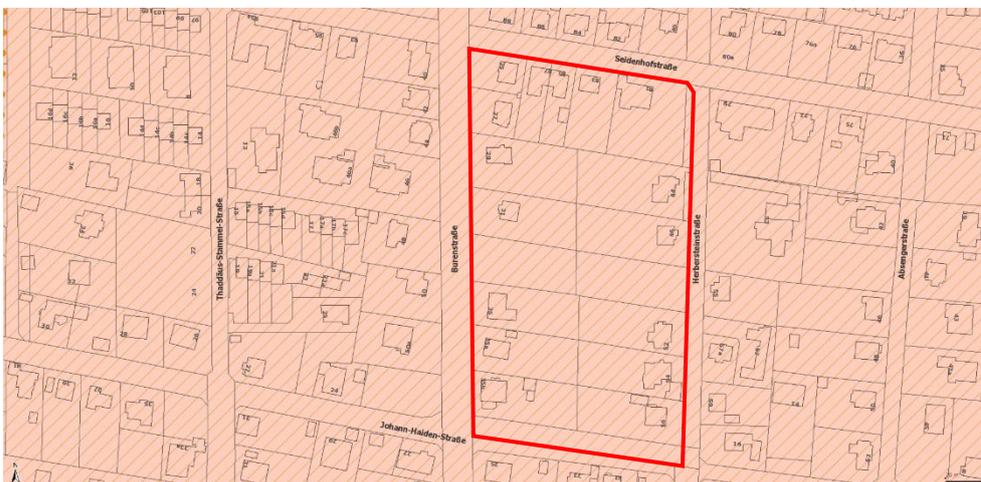
Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

§ 15 WOHNEN: Wohngebiet geringer Dichte (Signatur „Wohnen“ - hellgelb)

- (1) Gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung.
- (2) Festlegung einer Mindestbebauungsdichte von 0,3 im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel.
- (3) Intensive Durchgrünung und Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen.
- (4) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (5) 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.

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 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Das Baugebungsplangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes 1.
- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die rote Umrandung markiert das Baugebungsplangebiet.

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

Die Erschließung des Baugebungsplangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch Straßenbahnlinie Nr. 7 in der Burenstraße (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

„Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ im Teilraum Nr. 12 (Wetzelsdorf Reininghaus)



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die rote Umrandung markiert das Baugebungsplangebiet.

Charakteristik:

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

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes

- Rahmen der Geschossanzahl: max. 2G – 3G
- Lage zur Straße: Abgerückt, straßenbegleitend
- Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Einfriedungen max. 1,50 m – 1,80 m hoch und überwiegend blickdurchlässig.
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall) bzw. ins Gebäude integriert; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit dem Gebietscharakter und Topographie vereinbar.
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen allenfalls unter Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Mittel- langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2025) entlang der Burenstraße



Auszug aus dem Kommunalen Energie Konzept 2017 (KEK).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

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 0,3 bis 0,6.



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. § 30STROG 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):
Bebauungsplan erforderlich



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

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idgF LGBl 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):



Auszug aus dem Deckplan 2 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):

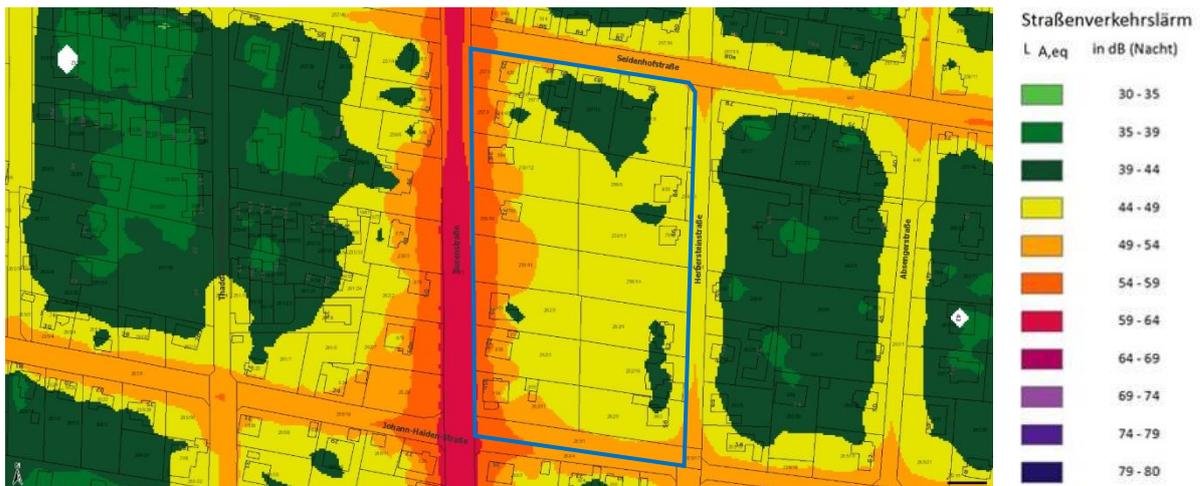
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.



Auszug aus der Karte 1 zum 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.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes Nr. 1.

Grünes Netz Graz



Auszug aus dem Grünen Netz Graz.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Wie aus dem Grünen Netz Graz (GNG) ersichtlich ist, besteht im nördlichen Bereich entlang der Seidenhofstraße eine erhaltenswerte Baumreihe.

Stadtklimaanalyse:



Auszug aus der
Klimatopkarte.

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

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

• **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Burenstraße im Westen (Trasse der Straßenbahnlinie Nr. 7) und der Straßganger Straße im Osten, nördlich der Handelstraße. Das Geviert, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, ist im Norden von der Seidenhofstraße, im Süden von der Johann-Haiden-Straße, im Osten von der Herbersteinstraße sowie im Westen von der Burenstraße umgeben.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches ist überwiegend durch eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt, weist jedoch vor allem im Bereich der bedeutsamen Verkehrsachsen (Burenstraße, Handelstraße, Straßganger Straße, ...) auch Wohnanlagen mit drei- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden auf. Die Straßenzüge im Gebietsbereich sind durch (teilweise beidseitige) Grünflächen mit Baumreihen gestaltet.

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



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

Blick in Richtung
Norden.

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Nördlich der Seidenhofstraße – 1- bis 2-geschossige Einfamilienwohnhäuser in offener Bebauung mit PKW-Stellplätzen in Garagen und in freier Aufstellung. Die Gebäude bilden eine weitestgehend durchgehende Bauflucht zur Straße aus und weisen eine einheitlich tiefe Vorgartenzone von ca. 4,0 m auf.



Abbildung 1:
Kreuzung Seidenhofstraße/Burenstraße
Blick Richtung Nordosten



Abbildung 2:
Kreuzung Seidenhofstraße/Herbersteinstraße
Blick Richtung Nordwesten

Im Süden:

Südlich der Johann-Haiden-Straße – 1- bis 2-geschossige Einfamilienwohnhäuser in offener Bebauung mit PKW-Stellplätzen in Garagen. Die Gebäude befinden sich zumeist im Nahbereich der Straße mit einer ca. 4,0 – 10,0 m tiefen Vorgartenzone.



Abbildung 3:
Kreuzung Johann-Haiden-Straße/Herbersteinstraße
Blick Richtung Südwesten



Abbildung 4:
Kreuzung Johann-Haiden-Straße/Burenstraße
Blick Richtung Südwesten

Im Osten:

Östlich der Herbersteinstraße – 1- bis 2-geschossige Einfamilienwohnhäuser in offener Bebauung mit PKW-Stellplätzen in Garagen und in freier Aufstellung. Die Gebäude befinden sich zumeist im Nahbereich der Straße mit einer ca. 4,0 m tiefen Vorgartenzone.

Im Kreuzungsbereich Seidenhofstraße/Herbersteinstraße stellt die Bebauung Seidenhofstraße 79 eine Ausnahme dar, die sich als 2,5-geschossiger Längsbaukörper mit ausgebautem Mansarddach manifestiert und sich im Gesamtbauvolumen deutlich von den umgebenden Gebäuden unterscheidet. Daran südlich angrenzend ist ein eingeschossiger, länglicher Flachbau erkennbar, welcher sich tief in das Geviert hineinzieht und als Garage genutzt wird.



Abbildung 5:
Kreuzung Herbersteinstraße/Seidenhofstraße
Blick Richtung Südosten



Abbildung 6:
Kreuzung Herbersteinstraße/Johann-Haiden-Straße
Blick Richtung Nordosten

Im Westen

Westlich der Burenstraße – 1- bis 2-geschossige kleinteilige Wohngebäude in offener Bebauung mit PKW-Stellplätzen in Garagen und in freier Aufstellung (größtenteils als Carports ausgeführt) sowie eine kleinere, 3-geschossige Wohnanlage mit Pultdach. Für das Parkieren ist hierbei eine Tiefgarage vorgesehen.



Abbildung 7:
Kreuzung Burenstraße/Johann-Haiden-Straße
Blick Richtung Nordwesten



Abbildung 8:
Kreuzung Burenstraße/Seidenhofstraße
Blick Richtung Südwesten

- **Topographie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.



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

- **Baumbestand**

Es weist eine mäßige bis dichte Bestockung mit Laub- und Nadelbäumen auf. Entlang der Burenstraße und der Herbersteinstraße sowie in dem nördlichen und südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes sind vermehrt Einzelbäume als auch Baumgruppen vorhanden.

Es wird auf das Gutachten der Abteilung Grünraum und Gewässer (GZ.: A10/5 – 094162/2023-01) verwiesen.

Zusätzlich gilt die Grazer Baumschutzverordnung.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 19. Oktober 2023 sind folgende Bestandsbäume erhaltenswert:



Baumbestandsaufnahme vom 19.10.2023:

Bestandsbäume, die ggf. zu erhalten sind.

- 1 Amberbaum
- 2 Kirsche
- 3 Kiefer
- 4 Scheinzypresse
- 5 Ahorn
- 6 Kiefer
- 7 Fichtengruppe
- 8 Zeder
- 9 Fächerahorn
- 10 Weide
- 11 Kiefer
- 12 Nuss
- 13 Blaufichte
- 14 Nuss
- 15 Fichtengruppe

Kartendaten: Google, Bilder © 2023 CNES / Airbus, European Space Imaging, Maxar Technologies, Kartendaten
Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

• **Gebäudebestand**

Im Geviert Burenstraße – Seidenhofstraße – Hebersteinstraße – Johann-Haiden-Straße überwiegen freistehende Einfamilienhäuser und vereinzelt villenartige Bebauungsstrukturen auf weitgehend gut durchgrünten Liegenschaften. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes stellt die Bebauung Seidenhofstraße 85 und 87 eine Ausnahme dar, die als Doppelwohnhaus in gekuppelter Bauweise errichtet und gartenseitig durch jeweils zwei längliche Anbauten erweitert wurden.



Abbildung 9:
Blick auf die Bebauung Burenstraße 25 in Richtung Südosten



Abbildung 10:
Blick auf die Bebauung Seidenhofstraße 85 und 87 in Richtung Südwesten



Abbildung 11:
Blick auf die Bebauung Seidenhofstraße 83 in Richtung Westen.



Abbildung 12:
Blick auf die Bebauung Seidenhofstraße 81 in Richtung Südosten.

Im Anschluss daran befinden sich ein 1-geschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Mansarddach und ein 2-geschossiges Wohnhaus mit flachgeneigtem Satteldach, wo entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine mit dem Hauptgebäude verbundene Garage unmittelbar an der Seidenhofstraße steht.

Entlang der Herbersteinstraße sind mehrere 1- bis 2-geschossige, trauf- und giebelständige Einfamilienwohnhäuser gegeben, die im Nahbereich der Straße errichtet wurden. Das Parkieren erfolgt zumeist in Garagen oder Carports, die teils direkt entlang der Straße situiert sind.



Abbildung 13:
Blick entlang der Herbersteinstraße Höhe Seidenhofstraße Hausnummer 79 in Richtung Südwesten



Abbildung 14:
Blick vom Kreuzungsbereich Herbersteinstraße/Johann-Haiden-Straße in Richtung Nordwesten

Der Straßenraum entlang der Johann-Haiden-Straße wird von einem gut durchgrüntem Vorfeld mit Baumpflanzungen geprägt. Im Kreuzungsbereich Johann-Haiden-Straße/Burenstraße ist ein freistehendes, villenartiges Wohngebäude mit zwei Geschossen und ausgebautem Walmdach sowie einer vom Hauptgebäude etwas abgesetzten Doppelgarage erkennbar, dessen Zufahrt von der Johann-Haiden-Straße aus erfolgt. Auf der nördlich angrenzenden Liegenschaft befindet sich ebenfalls eine 2-geschossige, villenartige Wohnbebauung mit Walmdach, die leicht verdreht zur Burenstraße mit dementsprechend tiefer Vorgartenzone steht.



Abbildung 15:
Blick vom Kreuzungsbereich Herbersteinstraße/
Johann-Haiden-Straße in Richtung Westen



Abbildung 16:
Blick auf die Bebauung Burenstraße 35b in Richtung
Nordwesten.

Im weiteren Verlauf der Burenstraße finden sich erneut 1- bis 2-geschossiges Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser mit Sattel- oder Walmdächer aus dem vergangenen Jahrhundert in offener Bauweise wieder. Die größtenteils villenartigen Baukörper sind teils deutlich von der Straßengrundgrenze abgerückt und weisen eine gut durchgrünte Vorgartenzone auf.



Abbildung 17:
Blick entlang der Burenstraße Höhe Hausnummer 48
in Richtung Südosten.



Abbildung 18:
Blick auf die Bebauung Burenstraße 29 in Richtung
Nordosten.

Die Dachformen reichen von Sattel-, Walm- oder Mansarddächern bis hin zu Flachdächern bei Zubauten, Garagen und Nebengebäuden.

Entlang der Seidenhofstraße ist südlich eine großkronige Baumreihe erkennbar, die den Straßenraum als Grünachse entsprechend aufwertet. Die Bebauung wird teils von 1- bis 2-geschossigen Wohnbauten mit teilweise ausgebauten Sattel- und Walmdächern geprägt.

- **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 gut erschlossen.

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- Pfarrkindergarten Hl. Schutzengel, Hauseggerstraße 70, Entfernung ca. 370 m
- WIKI Kinderkrippe und Kindergarten Johanna-Kollegger-Straße, Johanna-Kollegger-Straße 1, Entfernung ca. 420 m
- Kindergarten und Kinderkrippe Sim-Sala-Bim, Handelstraße 4 und 6, Entfernung ca. 530 m
- GIP Kinderkrippe Handelstraße, Handelstraße 7, Entfernung ca. 530 m
- Städt. Kindergarten Grasbergerstraße, Grasbergerstraße 11, Entfernung ca. 700 m
- Städt. Kindergarten Gaswerkstraße, Gaswerkstraße 13, Entfernung ca. 830 m

Schulen und Horte:

- Volksschule Graz-Baiern, Baiernstraße 86, Entfernung ca. 400 m
- Volksschule Graz-Karl Morre, Karl-Morre-Straße 58, Entfernung ca. 580 m
- Neue Mittelschule Graz-Karl Morre, Karl-Morre-Straße 58, Entfernung ca. 580 m
- Städt. Hort Seidenhofstraße, Seidenhofstraße 52, Entfernung ca. 520 m
- Städt. Hort Gaswerkstraße, Gaswerkstraße 15, Entfernung ca. 810 m

Fachhochschulen/Universitäten:

- FH Joanneum, Eggenberger Allee/Alte Poststraße, Entfernung ca. 1.100 m

Sozialeinrichtungen:

- Vollzeitbetreutes Wohnen für psychisch beeinträchtigte Menschen, Seidenhofstraße 79, Entfernung ca. 100 m
- Sanlas, Seniorenresidenz Eggenberg, Eckertstraße 98-98a, Entfernung ca. 450 m
- Volkshilfe Sozialzentrum, Reininghausstraße 49-51, Entfernung ca. 700 m
- Miteinander leben, Organisation, Hangweg 29, Entfernung ca. 650 m

Dienstleistung und Handel:

- Äskulap-Apotheke, Burenstraße 72, Entfernung ca. 420 m
- SPAR Supermarkt, Wetzelsdorfer Straße 131, Entfernung ca. 730 m
- LIDL Markt, Straßganger Straße 108, Entfernung ca. 750 m
- BILLA PLUS Markt, Gaswerkstraße 2, Entfernung ca. 870 m
- HOFER KG, Eckertstraße 54, Entfernung ca. 920 m
- Postfiliale, Burenstraße 85, Entfernung ca. 650 m

• Erschließung/Verkehr

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Seidenhofstraße, im Osten von der Herbersteinstraße, im Süden von der Johann-Haiden-Straße und im Westen von der Burenstraße begrenzt.

Öffentlicher Verkehr:

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

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

- Straßenbahnlinie 7, Haltestelle Johann-Haiden-Straße in der Burenstraße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßenzüge. (Burenstraße, Seidenhofstraße, Herbersteinstraße und Johann-Haiden-Straße).

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind entlang der Straßenzüge nicht vorhanden.

Im Bereich Herbersteinstraße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz („Radroute in Tempo 30-Straßen“).

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

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

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Entsorgung Abfall:

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

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

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

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Zu §§ 2, 3, 4 Bauungsweisen, Bauungsgrad, Bauungsdichte, Baugrenzenlinien, Abstände

Die Verteilung der Baumassen wird durch Baugrenzenlinien festgelegt, die für oberirdische Hauptgebäude jedoch nicht für unterirdische Bauwerke wie Tiefgaragen gelten.

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

Eine gekuppelte Bauungsweise ist gemäß Steiermärkischen Baugesetz so definiert, dass zwei bauliche Anlagen an einer gemeinsamen Grenze aneinandergelagert werden können. Zur besseren Bebaubarkeit von sehr schmalen Grundstücken wurde auf den Baufeldern A und B die Möglichkeit der gekuppelten Bauungsweise zugelassen.

Hierfür wird im vorliegenden Bebauungsplan eine bebaubare Fläche mit einem straßenseitigen Abstand von 4,0 m und einer Tiefe von 20,0 m und bei größeren Grundstückstiefen von 25,0 m definiert. Durch diese Festlegung kann die „grüne Mitte“ im Zentrum des Planungsbereiches von Bebauung freigehalten und eine grundsätzliche Durchgrünung erzielt werden.

Für die Grundstücke Nr. 259/9, 259/12, 262/1 und 262/10, alle KG Baierdorf wurde bei der bebaubaren Fläche ein Versatz in der Tiefe der bebaubaren Flächen und jeweils ein Abstand von 5,0 m zu den angrenzenden Liegenschaften gewählt, um zukünftige bauliche Maßnahmen möglichst kompakt und mittig auf den jeweiligen Grundstücken zu situieren. Durch diese „Rücksprünge“ wird auch auf die spezielle Lage (beengte Ecksituation) der Grundstücke Nr. 257/11, 257/8, 262/9 und 262/11, alle KG Baierdorf reagiert.

Die Mindestwohnungsgröße hat 30 m² Wohnnutzfläche zu betragen.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Geschößwohnbau beträgt in Graz ca. 68 – 69 m². Zumindest rund ¾ dieses Wertes müssen im ggst. Planungsgebiet neu errichtete oder durch Nutzungsänderung entstehende Wohnbauten erreichen. Größere Projekte dürfen nicht nur einen einzigen Wohnungstyp anbieten. Dies trägt der gesunkenen durchschnittlichen Haushaltsgröße und gebotenen Ressourcenschonung ebenso Rechnung wie dem Ziel der sozialen Nachhaltigkeit und einer Eindämmung der Bewohner:innenfluktuation.

Daher wurde festgelegt, dass die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz mind. 50 m² betragen muss. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime und dgl.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten 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/Schutzdächer werden zu dessen Berechnung herangezogen.

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

Es ist die langfristige Intention, sowohl die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren als auch die hochwertigen, innenliegenden Grünbereiche zu erhalten und noch weiter aufzuwerten.

Um einer „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenzuwirken, ist pro Bauplatz nur ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von max. 16,0 m² zulässig. Zur Sicherung der Grünraumausstattung in der Vorgartenzone ist die Anordnung von Nebengebäuden bis zu einer Grundstückstiefe von 4,0 m ausgeschlossen.

Bei den folgenden Schaubildern handelt es sich um 3D-Darstellungen der Baumassen und der schematischen Abbildung der bestehenden Bäume innerhalb des Bebauungsplangebietes. Die weißen Volumina stellen die Bestandsgebäude dar, die hellgrauen Volumina zeigen das mögliche Ausbaupotential auf.



Schaubild 01:
Bestandssituation



Schaubild 02:
Ausbaustufe 1



Schaubild 03:
Ausbaustufe 2



Schaubild 04:
Ausbaustufe 3



Schaubild 05:
Bestandssituation



Schaubild 06:
Ausbaustufe 1



Schaubild 07:
Ausbaustufe 2



Schaubild 08:
Ausbaustufe 3

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhe, Dächer

Möglich sind begrünte Flachdächer, begrünte flach geneigte Dächer bis 10 Grad sowie Sattel- und Walmdächer. Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer gem. § 5 (4) zu begrünen. 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 Stadtentwicklungskonzept 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, sowie der Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum gem. § 5 (5), wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Der Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes ist gemäß Luftbildauswertung des Vermessungsamtes der Stadt Graz vom Februar 2023 annähernd eben. Der Niveauunterschied liegt meist bei +/- 50 cm. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteig- bzw. Straßenniveau zum künftigen Bauplatz.

Offene Laubengänge sind im betreffenden Gebietsbereich nicht gegeben. Im vorliegenden Bebauungsplan ist ein straßenseitiger Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 4,0 m vorgesehen, der ohne weitere Beeinträchtigung durch eventuelle vorkragende Bauteile ausgeführt werden soll. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von offenen Laubengängen sowie über die Baugrenzlinie vortretende Erker, Loggien und Balkone 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 Mindestabstände von eingeschnittenen Dachterrassen und Dachgauben zu Traufe, First und Ortgang sowie Maximallängen von Gauben festgelegt.
- wird die maximal zulässige Gebäudelänge mit höchstens 20,0 m festgelegt.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte 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 Glasflächenanteile und reflektierende Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes getroffen. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon natürlich 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.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der Verordnung)

Das Planungsgebiet wird von den Gemeindestraßen Burenstraße, Seidenhofstraße, Herbersteinstraße und Johann-Haiden-Straße begrenzt. Die Zufahrt zu den Bauplätzen erfolgt von diesen angrenzenden Straßen aus und wird in den nachfolgenden Individualverfahren geregelt.

Für den Bereich Graz – Baierdorf wurde 2019 eine Studie zur Straßenraumgestaltung für die Straßenzüge Eckertstraße – Straßganger Straße – Wetzelsdorfer Straße – Burenstraße vom Architekturbüro Fiedler.Tonquist erarbeitet. Diese Studie dient der Abteilung für Verkehrsplanung als Grundlage für die Bekanntgabe erforderlicher Abtretungsflächen.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

Entlang der Burenstraße sind beim Bebauungsplangebiet, ausgehend von der derzeitigen Gleisachse, zusätzlich zur erforderlichen Fahrstreifenbreite von 3,0 m, eine Breite von 1,75 m für einen Mehrzweckstreifen/Fahrradstreifen sowie 2,0 m für einen Gehsteig zu berücksichtigen.

- Im südlichen, rd. 80 m langen Abschnitt der Burenstraße ist bereits im Bestand ein Gehsteig vorhanden.
- Im nördlichen, rd. 120 m langen Abschnitt der Burenstraße gibt es noch keinen Gehsteig, sondern lediglich ein überbreites Bankett, über das derzeit die Oberflächenwässer der Fahrbahn verbracht werden. Bei der Errichtung eines Gehsteiges in diesem Bereich wird die Entwässerung noch zu klären sein (z.B. mittels Filterschächten).
- Kreuzungsbereich Burenstraße – Seidenhofstraße: Eckabschrägung von 3,0 x 3,0 m
- Kreuzungsbereich Johann-Haiden-Straße – Burenstraße: Eckabschrägung 3,5 x 3,0 m

Zu § 7 (1-7) PKW-Abstellplätze

Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze ist in Tiefgaragen, gebäudeintegriert und in freier Aufstellung möglich, wobei die Anordnung von PKW-Abstellplätzen in der Vorgartenzone ausgeschlossen ist. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind PKW-Abstellplätze im Freien nur in einem untergeordneten Ausmaß (von maximal 2 PKWs) innerhalb der Baugrenzlinien zulässig. PKW-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

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 65 - 75 m² Wohnnutzfläche) ebenso wie bei der Errichtung von Neubauten mit Büronutzung (je Dienstnehmer zwischen 0,2 und 0,5 PKW-Abstellplätze) in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien innerhalb der Baugrenzlinien unterzubringen.

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

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.

Zu § 7 (8-9) Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m² Wohnnutzfläche für Wohnen entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzung als Wohnnutzung gem. § 30 (1) Z 2 Stmk. ROG 2010 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind 15% für Besucherinnen und Besucher frei zugänglich auszuführen. Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert.

Um eine intensive Begrünung der Freiflächen und eine grundsätzliche Durchgrünung des Planungsbereiches zu gewährleisten wurde ein entsprechender Bebauungsgrad von 0,40 für das gesamte Planungsgebiet sowie eine ökologisch wirksame Überschüttung (Vegetationsschicht min. 0,70 m Höhe) nicht überbauter Tiefgaragen festgelegt.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10 ° sind zumindest mit 15 cm Vegetationsschicht extensiv zu begrünen.

Zu § 8 (3-7) Baumpflanzungen

Um eine intensive Begrünung der Liegenschaften zu erzielen, sind im Zuge der nachgereichten Bauverfahren Baumpflanzungen (1 Laubbaum je 250 m² unbebauter Bauplatzfläche) umzusetzen. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände gem. § 8 (6) so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

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

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 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. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m³ pro Baum ist anzustreben. Kugelformen sind unzulässig.

Zu § 8 (9) 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 (11) 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: bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

Siehe dazu, Infoblatt „Außenanlagenplan in Graz“:

www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan

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

Zu § 9 Sonstiges

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 Vorgartenzone entgegenzuwirken, da ein Ziel dieses Bebauungsplans der Schutz und die Gestaltung der Vorgartenzone ist.

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

Zu § 10 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten. Zubauten sind lediglich bei Vorliegen eines positiven raumplanerischen Gutachtens genehmigungsfähig. Unter Zubau sind nur untergeordnete bauliche Maßnahmen, wie Dachraumausbauten innerhalb der bestehenden Dachhülle, kleiner Windfänge oder das Schließen von Balkonen und dergleichen zu verstehen. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die zukünftige Freihaltung der „grünen Mitte“.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 14.41.0 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:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)