

15.09.0 Bebauungsplan

„Straßganger Straße 213-231“

XV. Bez. KG 63128 Wetzelsdorf

Graz, 19. September 2024

Dok: Bebauungsplanung/15.09.0

Auflage des Entwurfs

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit dem Schreiben vom 07. Oktober 2021 ersucht die NHD New Home Development Immobilien GmbH, Eigentümerin der Liegenschaft .1244 KG 63128 Wetzelsdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Bebauungsplanungsgebiet spannt sich im Osten, entlang der Straßganger Straße, von der Liegenschaft der Antragstellerin, Straßganger Straße 213, bis zur Liegenschaft Straßganger Straße 231 mit einer Fläche von insgesamt ca. 17.890 m², auf.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet entlang der Straßganger Straße als „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2 ausgewiesen. Zudem sind die Grundstücke 483/35, .532 sowie .1797, alle in der KG 63128 Wetzelsdorf, an der Dr.-Ignatz-Scarpattetti-Straße, gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 0,6 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 des 4.0 Flächenwidmungsplanes ist im genannten Bereich die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung entlang der Straßganger Straße hinsichtlich einer künftigen Bebauung mit deutlichem Straßenraumbezug, das heißt, dass künftig eine straßenraumbildende Bebauung zur Straßganger Straße in Erscheinung tritt. In der Erdgeschoßzone sollen sich kommerzielle und/oder öffentliche Einrichtungen zur Versorgung etablieren. Durch die Ausbildung von straßenbegleitenden Baumpflanzungen und die Setzung von weiteren Maßnahmen wie Gehsteig und Fahrradweg soll die Aufenthaltsqualität erhöht und der Straßenraum als zentraler öffentlicher Raum attraktiviert werden.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) für den Bereich entlang der Straßganger Straße:

- Bezirks- und Stadtteilzentrum gem. § 11 STEK 4.0

Für das Grundstück .1797, KG 63128, an der Dr.-Ignatz-Scarpattetti-Straße:

- Wohngebiet mittlerer Dichte gem. § 14 STEK 4.0

Für die Grundstücke 483/35, .532, KG 63128, an der Dr.-Ignatz-Scarpattetti-Straße:

- Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet gem. § 18 STEK 4.0

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 18. September 2024 über die beabsichtigte Auflage des 15.09.0 Bebauungsplan „Straßganger Straße 213-231“ Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

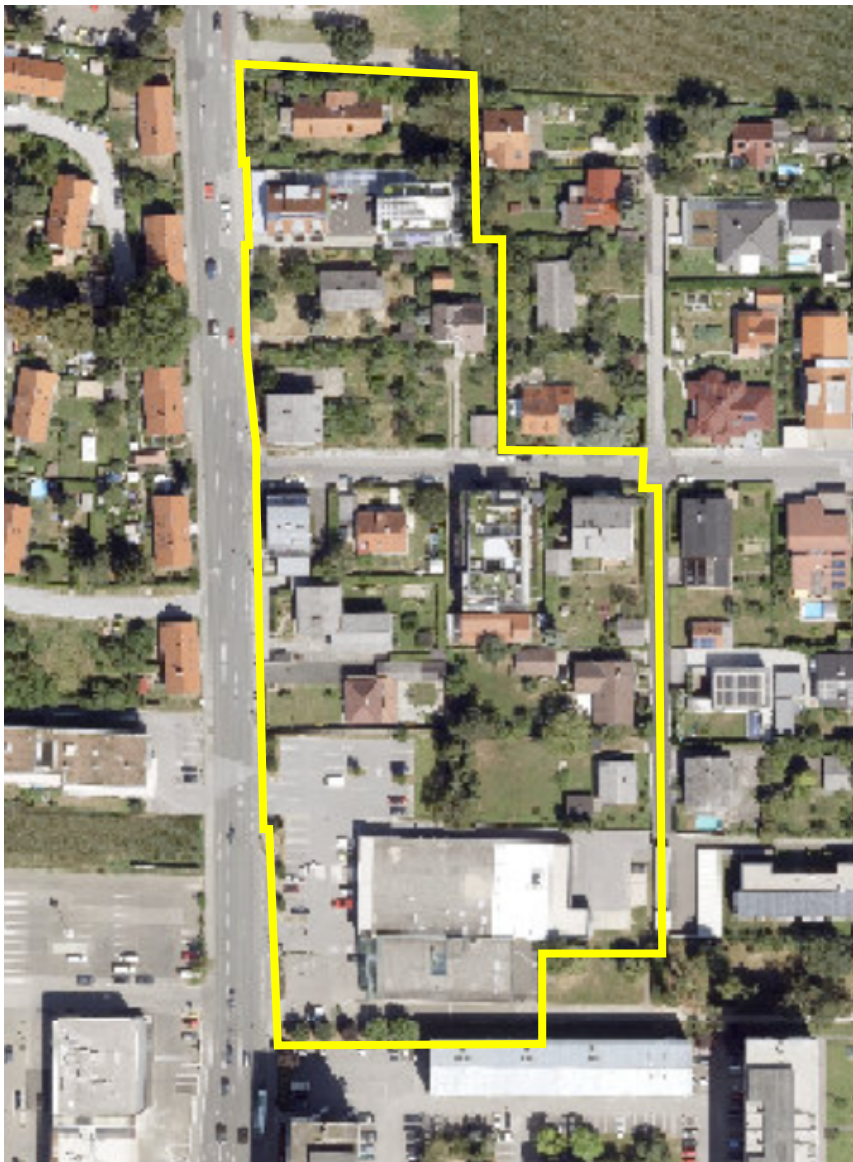
Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 02. Oktober 2024.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 03. Oktober bis zum 05. Dezember 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 Südwesten der Stadt im Bezirk Wetzelsdorf. Es erstreckt sich entlang der Straßganger Straße und umfasst, ausgenommen von zwei Liegenschaften die im Allgemeinen Wohngebiet liegen, Flächen in der Widmung Kerngebiet gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan.



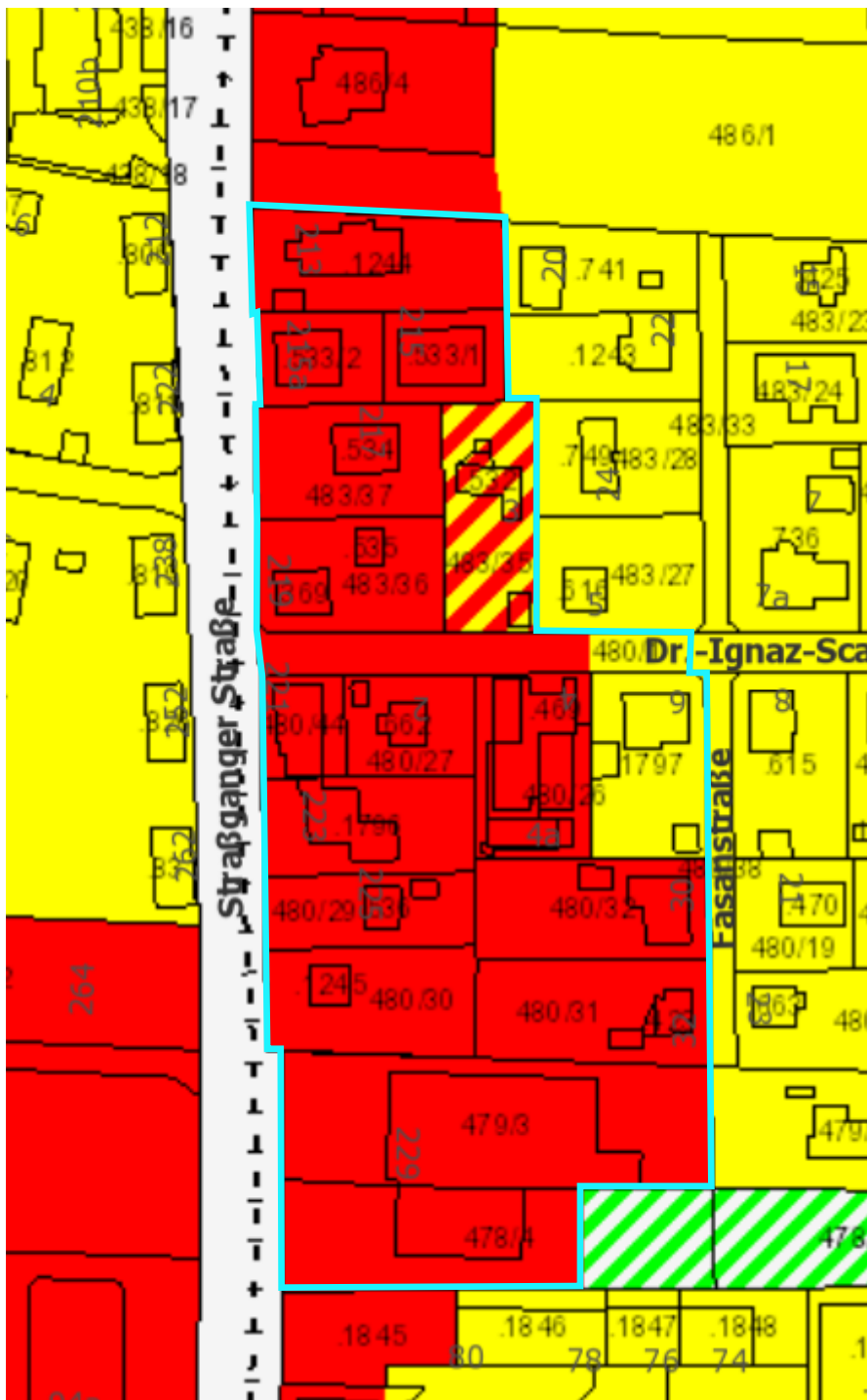
Luftbild 1: Orthofoto (2022)
Aufnahme©Stadt Graz –
Stadtvermessung. Der Rahmen
kennzeichnet das
Bebauungsplangebiet.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept entlang der Straßanger Straße im **Bezirks- und Stadtteilzentrum gem. § 11 STEK 4.0**. Das Grundstück .1797, KG 63128 liegt im **Wohngebiet mittlerer Dichte gem. § 14 STEK 4.0**. Die Grundstücke 483/35, .532, KG 63128, liegen im **Innerstädtischen Wohn- und Mischgebiet gem. § 18 STEK 4.0**.



Auszug aus dem
Entwicklungsplan des
4.0 Stadtentwicklungskonzeptes
(idgF).
Der Rahmen kennzeichnet das
Bebauungsplangebiet

§11 ZENTRUM:

Bezirks- und Stadtteilzentrum

- (1) Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.**
- (2) Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.**

§14 WOHNEN:

Wohngebiet mittlerer Dichte

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

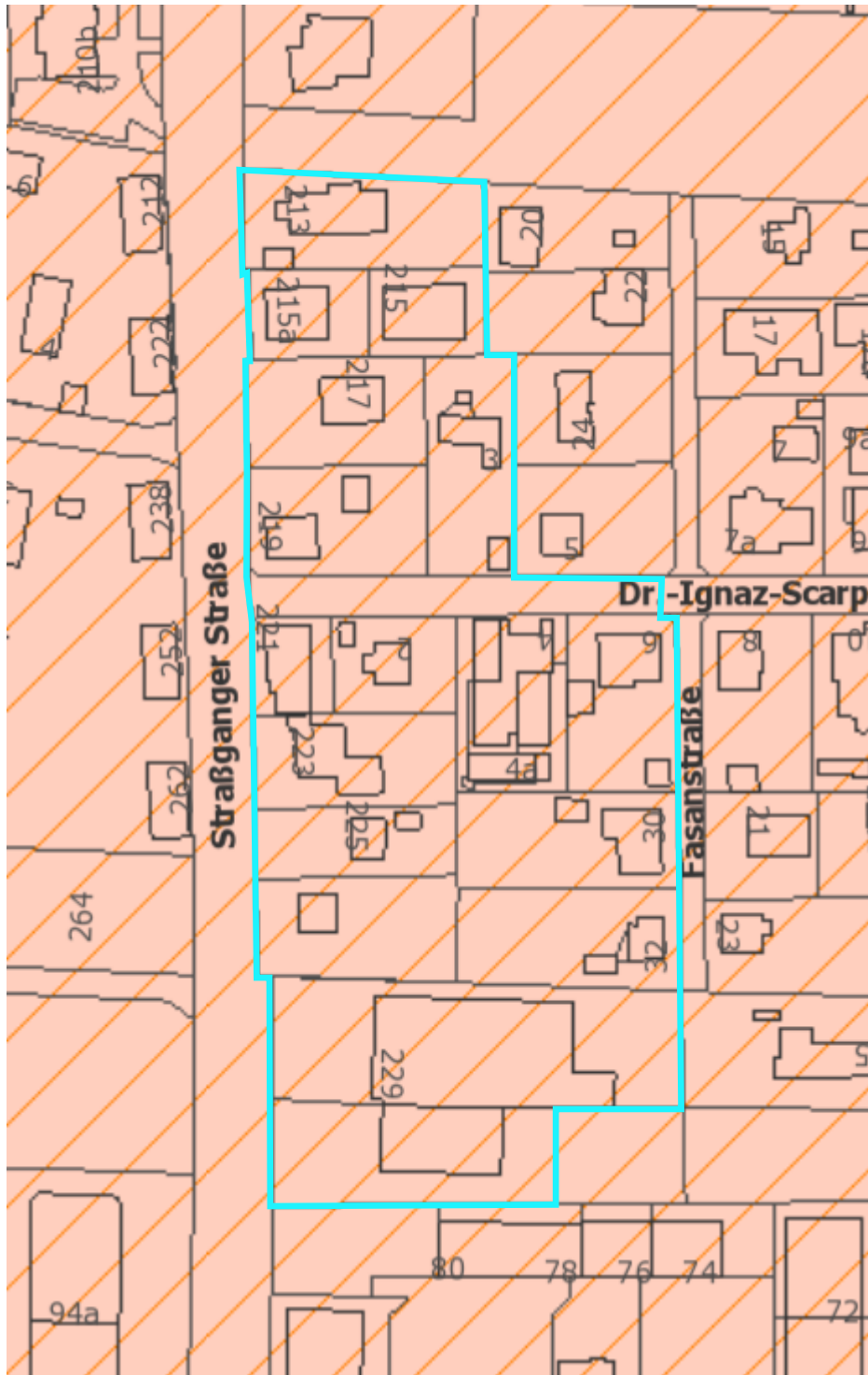
§18 ZENTRUM/WOHNEN:

Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet

- (1) Durchmischung der Wohnnutzung- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.*
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.*
- (3) Nutzung rechtlicher Möglichkeiten (z. B. Lärmschutzverordnung, Maßnahmen der Gewerbeordnung) zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen von Betrieben auf das Wohnumfeld.*
- (4) Sicherung der Qualität von Innenhöfen. (siehe § 26 Abs. 26)*
- (5) Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes.*
- (6) Sicherung bzw. Wiedererrichtung von Vorgärten.*
- (7) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße.*
- (8) Herstellung einer ausreichend großen, allen Bewohner:innen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.*
- (9) Beschränkung der Bodenversiegelung.*

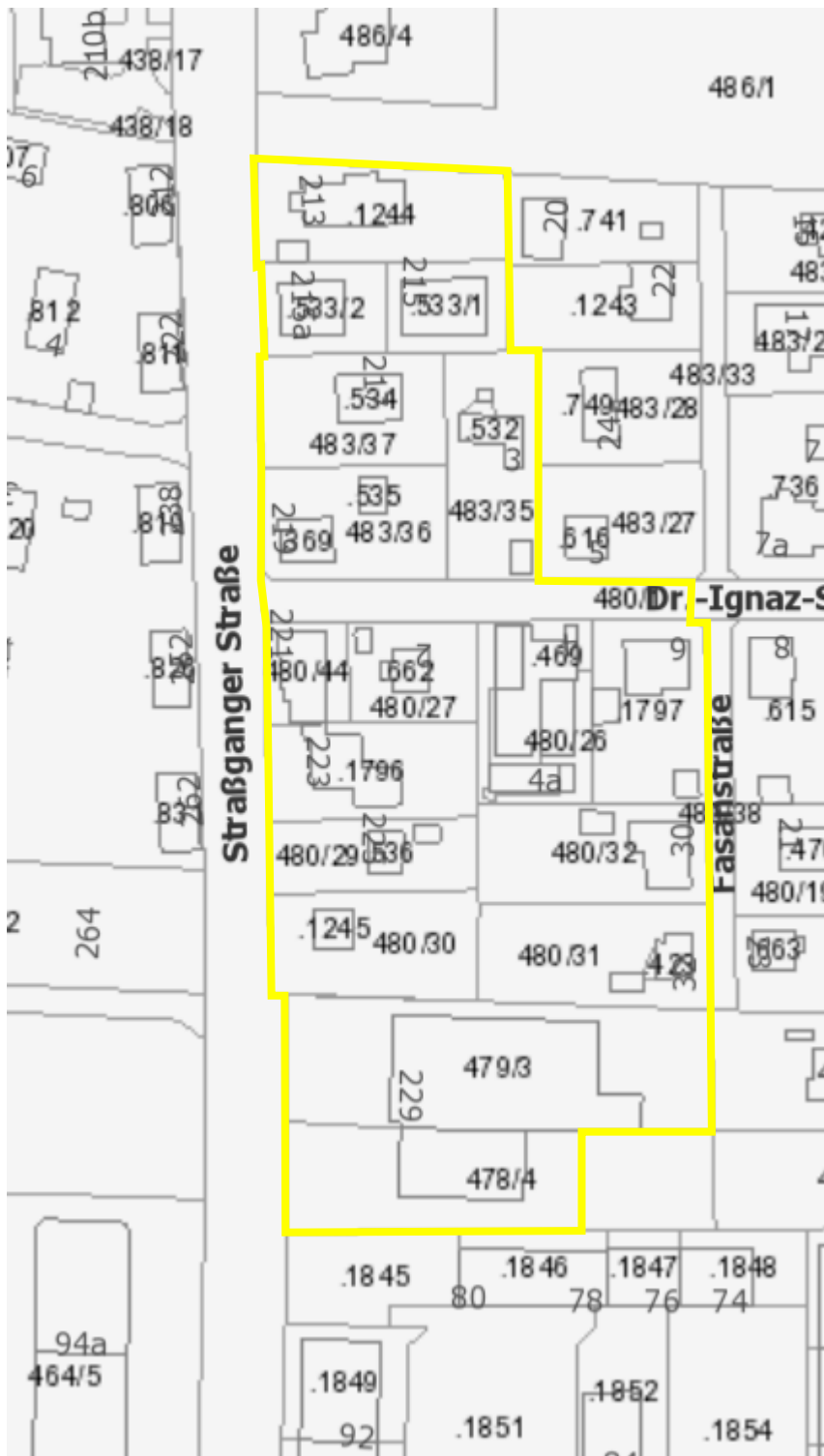
Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Der Bauplatz liegt außerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“ und innerhalb der Abgrenzung Kernstadt gem. REPRO.



Auszug aus dem Deckplan 1
zum 4.0
Stadtentwicklungskonzept
(idgF).
Der Rahmen kennzeichnet
das Bebauungsplangebiet

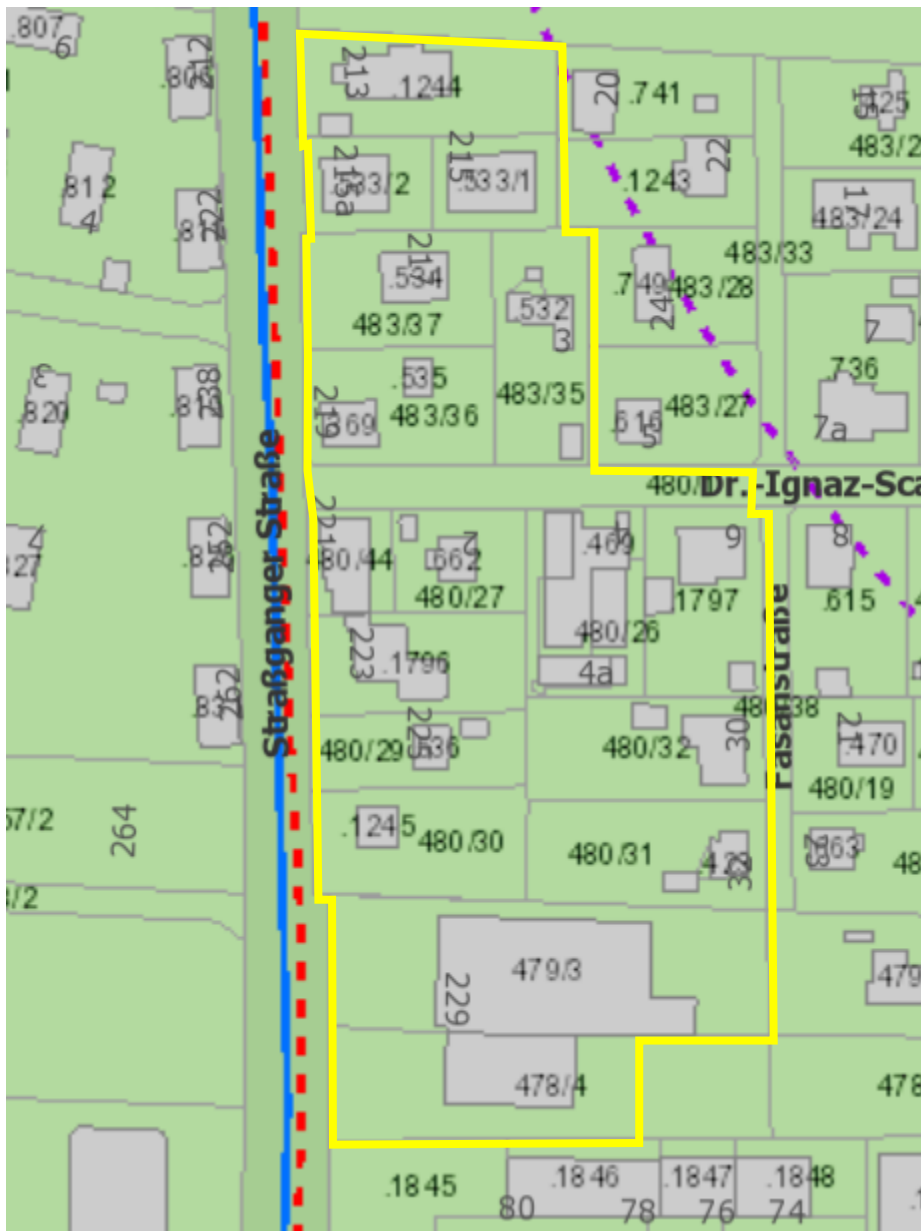
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF). Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

- Wasserschongebiet Nr. 1

- Verkehr (Deckplan 3):
ÖV Erschließung

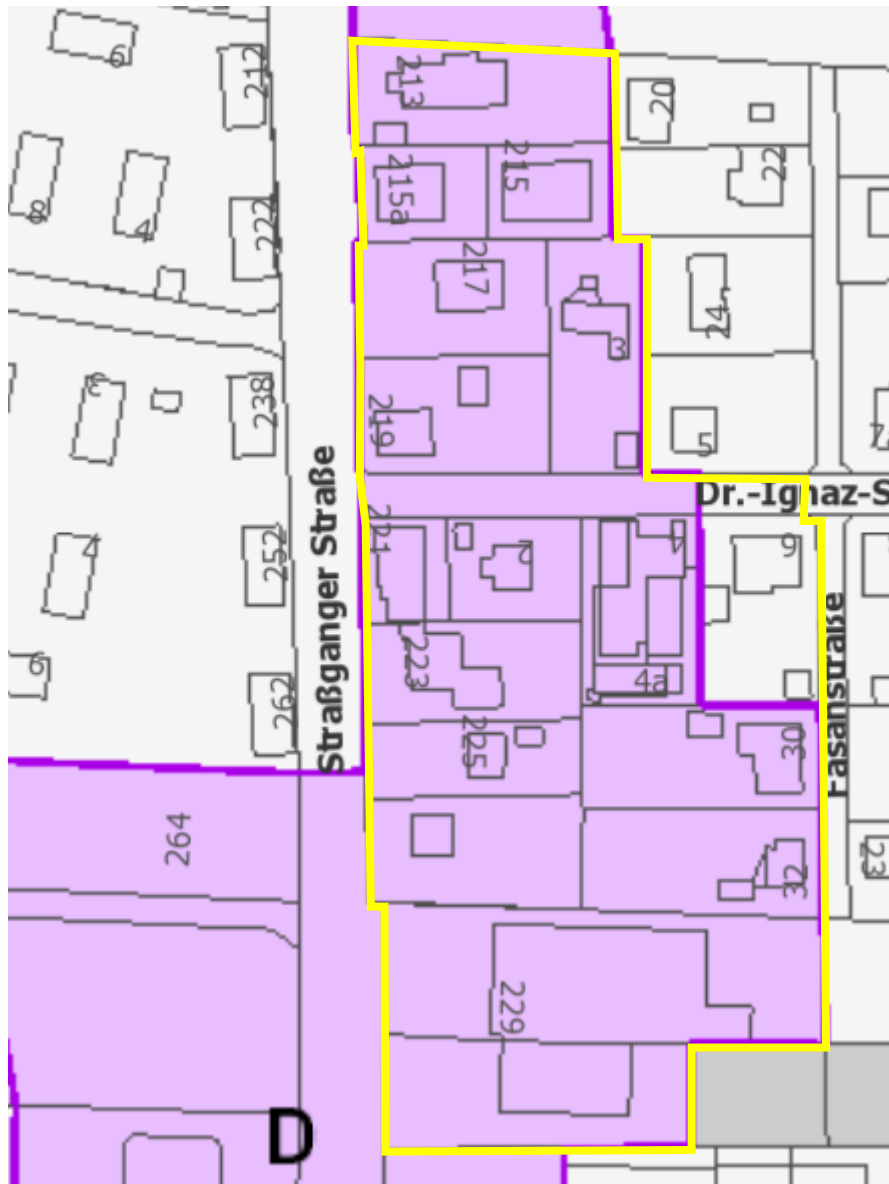


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF). Der grüne Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

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 Straßganger Straße durch die Buslinie Nr. 31, die Buslinie 33, die Buslinie 62, die Buslinie 65 und durch die Buslinie 66 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen. Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan ist in der Straßganger Straße der Ausbau des Straßenbahnnetzes geplant. Zukünftig wird also die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch die Straßenbahn verstärkt.

Einkaufszentren (Deckplan 5): Kategorie A: Keine Flächenbeschränkung für Einkaufszentren (maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel 5.000 m²).



Auszug aus dem Deckplan 5 zum 4.0 Stadtentwicklungs-konzept (idgF).
Der Rahmen kennzeichnet den Bauplatz

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

Das Bebauungsplangebiet befindet sich zum größten Teil im Bereichstyp § 4 Abs. 3 „**Straßenrandbebauung überwiegend kommerziell genutzt**“ und im Bereichstyp „**Wohnanlagen und verdichteter Flachbau**“ im Teilraum Nr. 12 Wetzelsdorf Reininghaus.

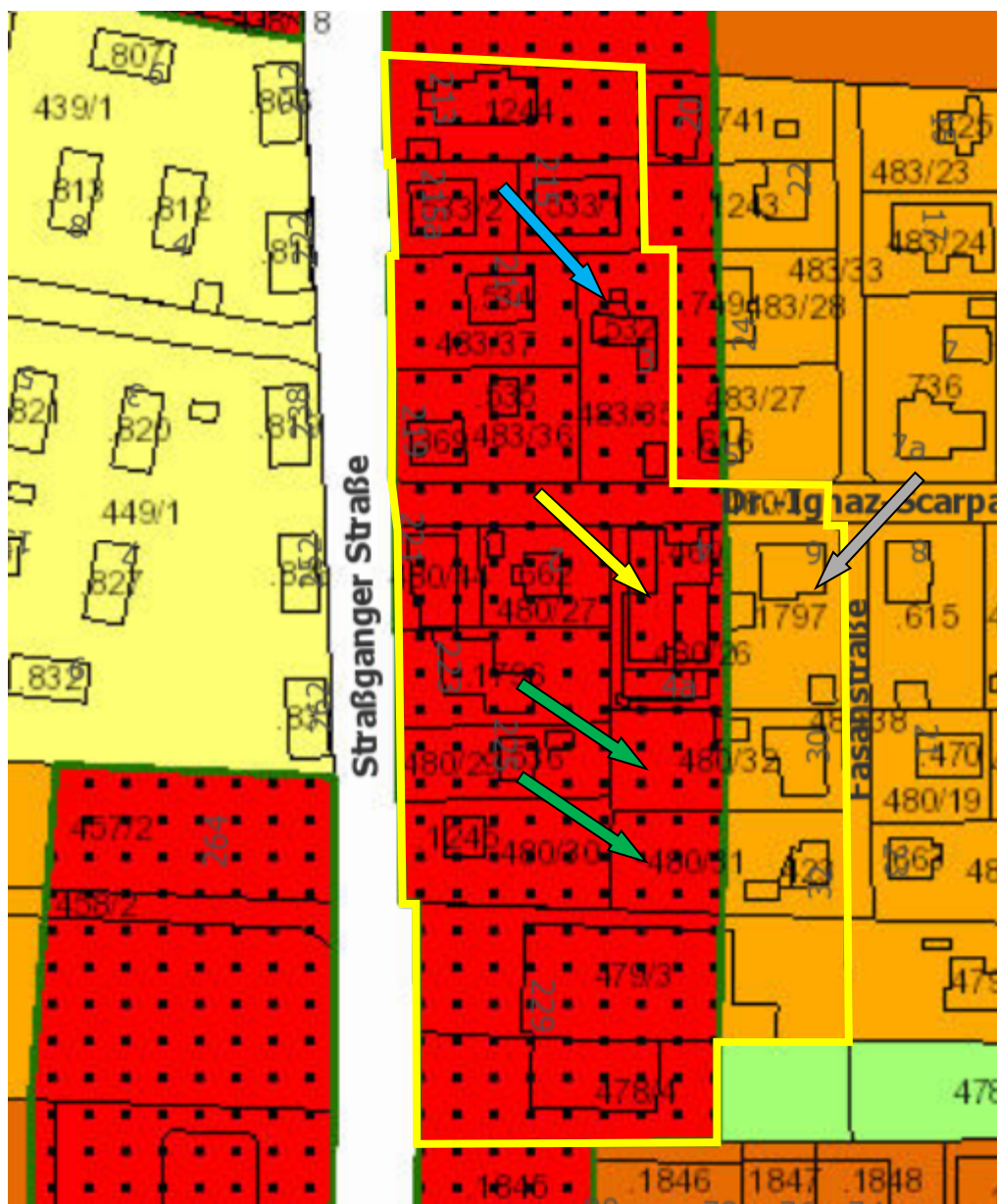
Im 1.0 Räumlichen Leitbild wird im §5 „Gebietsabgrenzung“ Folgendes festgelegt:

- (1) *Abweichungen zur Abgrenzung der Bereichstypen gemäß § 4 sind in der Größenordnung eines ortsüblichen Einfamilienhauses – Bauplatztiefe zulässig, sofern die Abgrenzung nicht nachvollziehbaren Strukturlinien wie Straßen und Gewässern, etc. folgt bzw. in Form von Widmungsgrenzen im Flächenwidmungsplan bereits konkretisiert worden ist.*

Eine Abweichung zur Abgrenzung der Bereichstypen ist für den Bauplatz Dr.-Ignatz-Scarpattetti-Straße 3 (Gstk. 483/35 und .532) aufgrund der Widmung „Allgemeines Wohngebiet“, da im 4.0 Flächenwidmungsplan diese Widmungsgrenze bereits konkretisiert worden ist (siehe blauer Pfeil). Eine Abweichung zur Abgrenzung der Bereichstypen ist für den Bauplatz Dr.-Ignatz-Scarpattetti-Straße 4 und 4a (Gstk. 480/26 und .469) in der Größenordnung eines ortsüblichen Einfamilienhauses – Bauplatztiefe (siehe gelber Pfeil).

Diese drei Bauplätze werden somit dem Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ zugeordnet.

Für die Bauplätze Fasanstraße 30 (Gstk. 480/37) und 33 (Gstk. 480/31 und .423), welche je zur Hälfte in der Gebietskategorie „Straßenrandbebauung“ sowie „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ liegen, werden diese zu Gänze dem Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ zugeordnet (siehe grüne Pfeile).



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

Der Bauplatz Dr.-Ignatz-Scarpattetti-Straße 6 (Gstk. .1797) befindet sich zur Gänze im Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ (siehe grauer Pfeil).

Bereichstyp: § 4 Abs 3: „*Straßenrandbebauung überwiegend kommerziell genutzt*“
*Die Bebauung zeichnet sich durch ihren **starken Straßenraumbezug** aus. Gebäude rücken im Regelfall an die Straßenflucht und sind - in **geschlossener bzw. gekuppelter Bauungsweise ausgeführt - stark raumbildend**. Hinter der Bebauung, straßenabgewandt und lärmgeschützt, befindet sich im traditionellen Bestand der Hof mit der Zielfunktion als gemeinschaftlich nutzbarer Grün- und Freiraum. Je nach Lage im Stadtgebiet befinden sich in der Erdgeschoßzone dieser Typologie kommerzielle und/oder öffentliche Einrichtungen zur Versorgung der umliegenden Stadtteile. Durch die Ausbildung von **straßenbegleitenden Baumpflanzungen und die Setzung von weiteren Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität wird der Straßenraum als zentraler öffentlicher Raum attraktiviert**.*

Charakteristik:

straßenbegleitende und straßenraumbildende lineare Bebauung, die Lärm- und Emissionsschutz für die straßenabgewandte Seite bildet.

Festlegungen

- *Geschoßzahl: keine verbindliche Festlegung;*

*Richtwert 2 – 5, in Abhängigkeit zur Straßenbreite werden teilweise **Mindestgeschoßzahlen nötig sein, um das erklärte Ziel des ggst. Bereichstyps - nämlich die Fassung des Straßenraums – gewährleisten zu können**. Bei der Festlegung der maximalen Geschoßanzahl ist jedenfalls die Breite des Straßenraums zur Beurteilung heranzuziehen. Weiters ist die an der straßenabgewandten Seite bestehende Struktur zu beachten und qualitätsvolle Übergänge auszubilden.*

- *Bebauungsweise: geschlossen, gekuppelt*

Die festgelegte Bauungsweise ist eine Zieldefinition. Beispielsweise entlang der Grazer Einfahrtsstraßen bestehen noch Relikte der offenen Bauungsweise. Diese sind jedoch nicht geeignet, um auf die aktuelle Situation Verkehrsbelastung zu reagieren und zudem den Straßenraum in attraktiver Weise zu fassen. Ein Wechsel der bestehenden Bauweise wird daher in vielen Fällen angestrebt.

- *Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend*

Der Straßenraum soll nicht ausufern, sondern eine klare bauliche Fassung erhalten. Wesentlich ist dabei auch die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

- *Funktionsdurchmischung: im Zuge von Bauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoß;*

Aufgrund der bestehenden hohen Verkehrsbelastung ist beispielsweise Wohnen im Erdgeschoß nicht empfehlenswert und sollte gebietsabhängig ausgeschlossen werden. Das straßenseitige Erdgeschoß ist hingegen prädestiniert, Versorgungsfunktionen für das Umfeld aufzunehmen und so zur Belebung des Straßenraums beizutragen.

- *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: keine verbindlichen Festlegungen*

Straßenbegleitende Grüngestaltung in Form von Baumreihen ist gebietsabhängig anzustreben. Krautige Bepflanzung bietet zudem eine wirksame Maßnahme zur Feinstaubbindung entlang stark befahrener Verkehrsachsen.

- *Zulässige Formen des Parkierens: Tiefgarage (im Neubaufall);*
- *Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden;*

Straßenbegleitend wird eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Sie fasst den Straßenraum und gestaltet ihn maßgeblich mit.

Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe in keinster Weise und ist daher auszuschließen.

Der ggst. Bereichstyp ist hervorragend 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

- *Erhalt bzw. Schaffung der charakteristischen, straßenraumbildenden und überwiegend (weitgehend) **geschlossenen Bebauung** entlang der Grazer Einfahrtsstraßen*
- ***Fassung des Straßenraums** beispielsweise durch die Festlegung einer Mindestgeschoßanzahl, Lärm- und Emissionsabschottung für die dahinterliegenden Gebiete bzw. für die eigene lärmabgewandte Seite (Im Bereich der Einfahrtsstraßen ist der Bereichstyp häufig als Zielvorstellung und nicht als Fortschreibung des Bestandes zu sehen.)*
- ***Umstrukturierung von unternutzten Bereichen***
- ***Sicherstellung des starken Bezugs zwischen Bebauung, Straße und öffentlichem Raum***
- ***Sicherstellung der Nutzungsdurchmischung in der Erdgeschoßzone, nutzungs-offene und -flexible Planung im Erdgeschoß***
- *Entsiegelung der straßenabgewandten Höfe und Reduktion bzw. Ausschluss von motorisiertem Verkehr in diesen Bereichen*
- ***Attraktivierung des Straßenraums für den nicht motorisierten Verkehr** und Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten – Gegebenenfalls Abrücken der Bebauung zu Gunsten einer Qualitätssteigerung*
- ***Erhöhung des Durchgrünungsgrades des Straßenraums** (beispielsweise durch die Schaffung von Baumstreifen bzw. durch ergänzende Baumpflanzungen im Bereich von Parkstreifen im Straßenraum)*
- *Vermeidung der visuellen Abschottung oder Beeinträchtigung durch bauliche Maßnahmen entlang der Grundstücksgrenze.*
- ***Straßenfassade als Hauptfassade ausbilden, keine Rückseite zur Straße schaffen***

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*
Hierbei sollten straßenseitige Einfriedungen max. 1,50 m hoch und überwiegend blickdurchlässig, Einfriedungen zwischen bzw. innerhalb von Bauplätzen max. 1,80m hoch und überwiegend blickdurchlässig ausgebildet werden.
- *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:

- *Beachtung der Maßstäblichkeit und der Höhenentwicklung der Umgebung*
- *Erhalt und Entwicklung von Freiraumqualitäten*
- *Beschränkung der Versiegelung*

Teilraumgliederung § 8: Lage im Teilraum 12: *Wetzelsdorf Reininghaus*

Zielbeschreibung

- *Räumliche und funktionelle Aufwertung der Einfahrtsstraßen in Form von straßenraumbildender Bebauung mit entsprechend hoher Kubatur zur Fassung des Straßenraums und zum Schutz der dahinterliegenden Bebauung vor Immissionen*
- *Nutzung der umfangreichen Potenziale für Neues Bauen im Bestand in den infrastrukturell hervorragend ausgestatteten Bereichen, insbesondere Entwicklung von kleinteilig strukturierten Gebieten hin zu kompakten Wohngebieten (in Abhängigkeit zur Situation Geschoßbau oder Wohnanlagen und verdichteter Flachbau), Begleitung dieser Entwicklung durch verstärkten Einsatz der Bebauungsplanung zur verträglichen Abstimmung mit dem Bestand.*

Festlegungen im Teilraum

- **Bereichstyp Straßenrandbebauung:**
*Zur Fassung des Straßenraums wird eine Mindestgeschoßanzahl von 3G festgelegt. In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann Folgendes ausgeführt werden: **Städtebauliches Ziel ist es, die ggst. Bereiche zu attraktivieren und räumlich zu fassen.** Dies benötigt angrenzende belebte Fassaden. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind daher jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.*

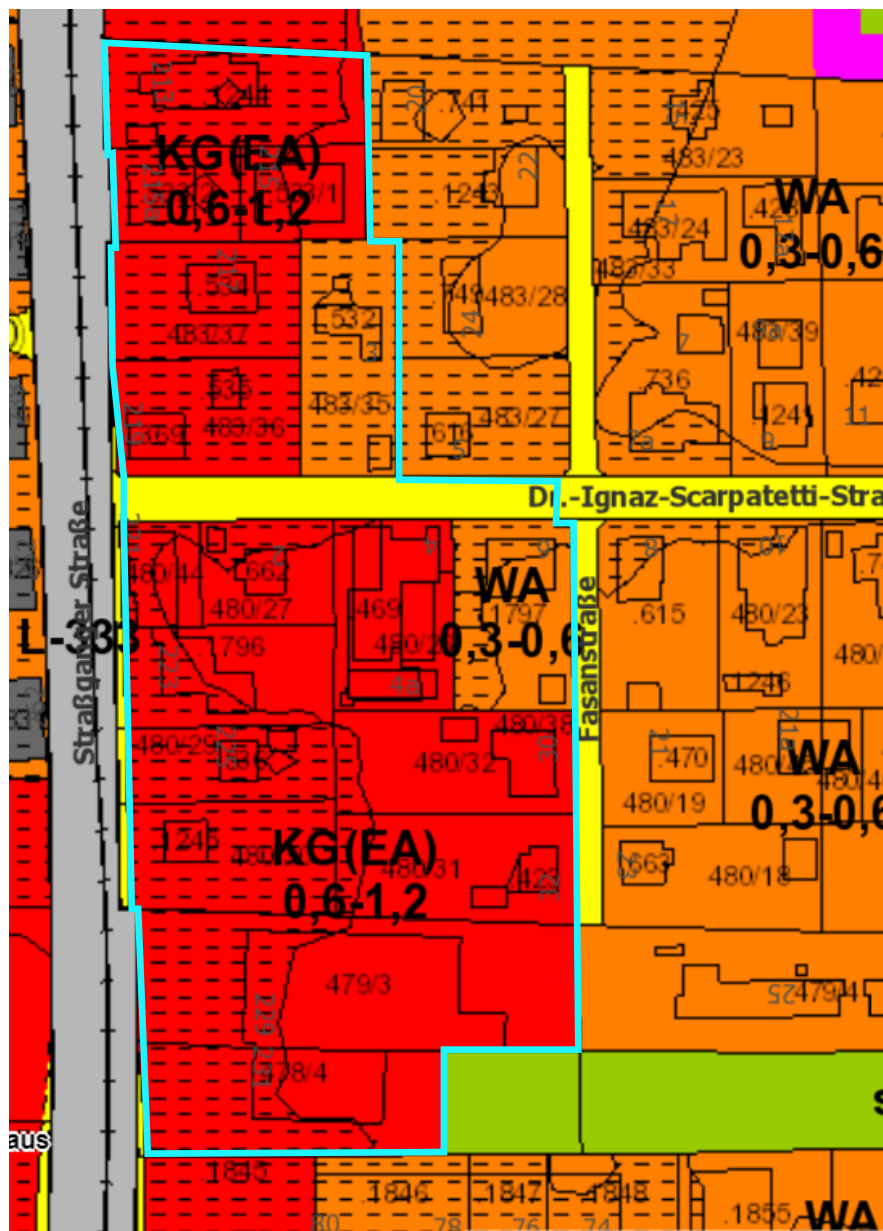
- Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:
Keine konkreten Vorgaben im gegenständlichen Bereich

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht im Bereich des aktuellen Versorgungsgebietes Fernwärme, noch im kurz-, mittel- oder langfristig geplantem Erweiterungsbereich (ab ca. 2025).

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) Im „**Kerngebiet und Einkaufszentrenausschluss**“ – teilweise Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von **0,6 bis 1,2** und mit zwei Grundstücken im „**Allgemeinen Wohngebiet**“ teilweise Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von **0,3 bis 0,6**.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan.

Der Rahmen kennzeichnet
das Bebauungsplangebiet

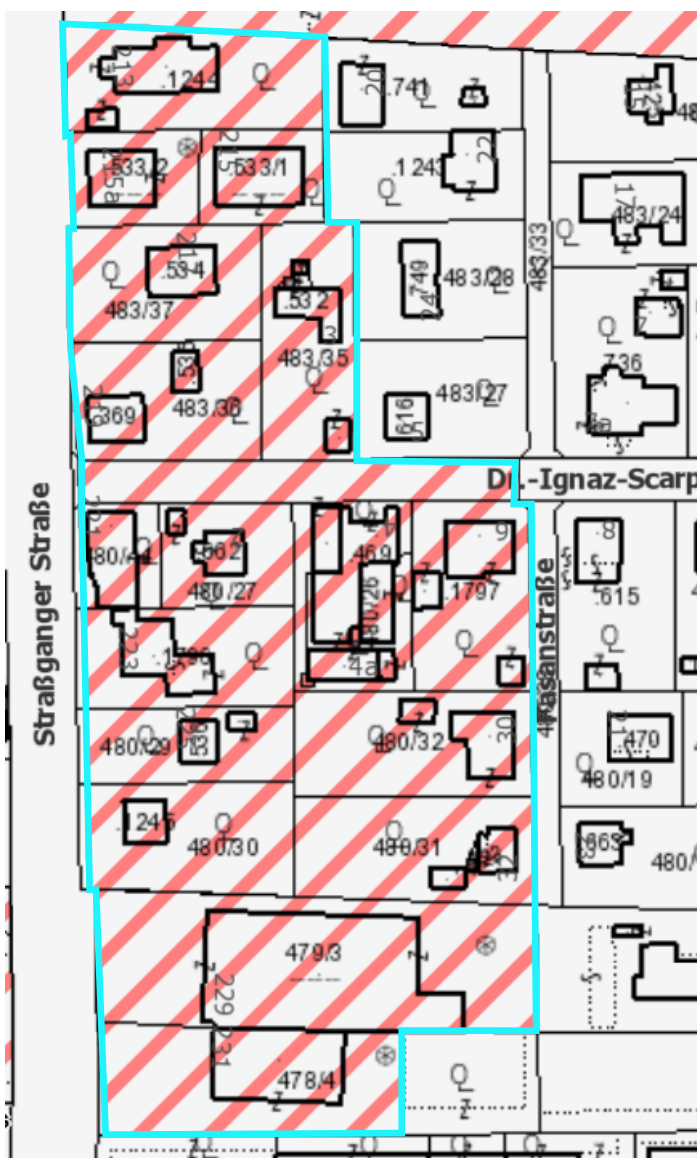
§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

- (1) (...)
- (2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird. Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30 STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte:

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45
Kerngebiete	60	55	50

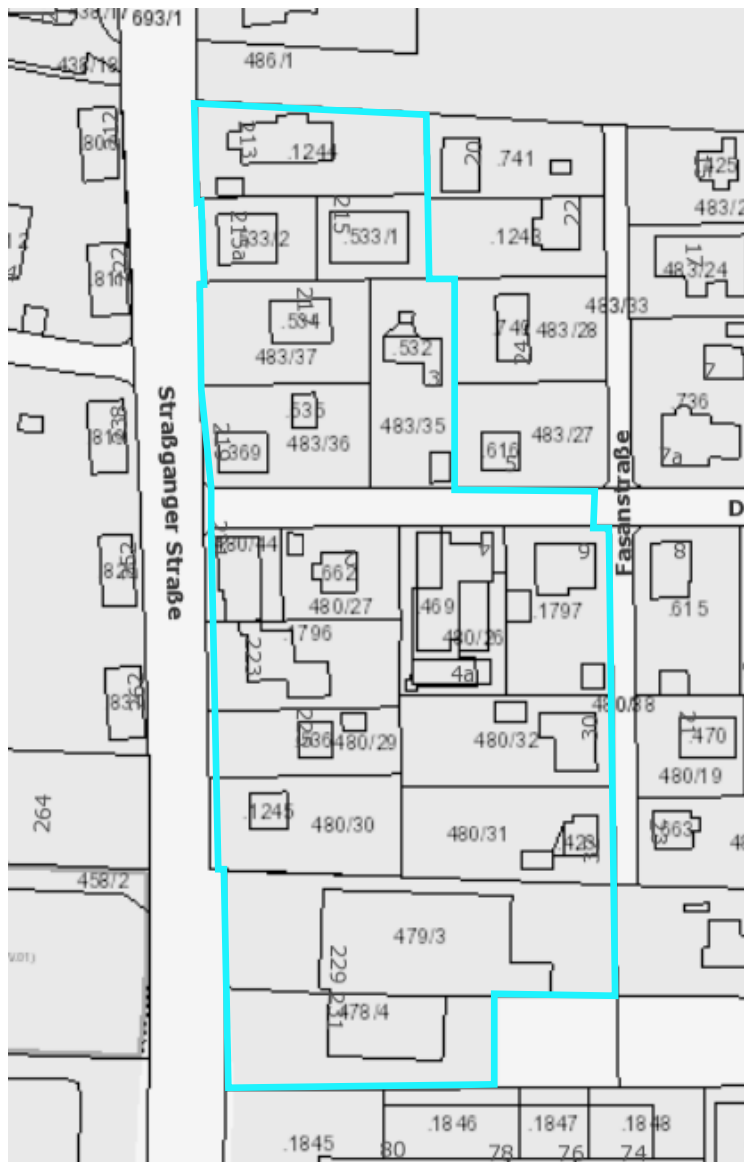
Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Für den Gebietsbereich besteht Bebauungsplanpflicht.



Auszug aus dem Deckplan 1 des 4.0 Flächenwidmungsplans. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

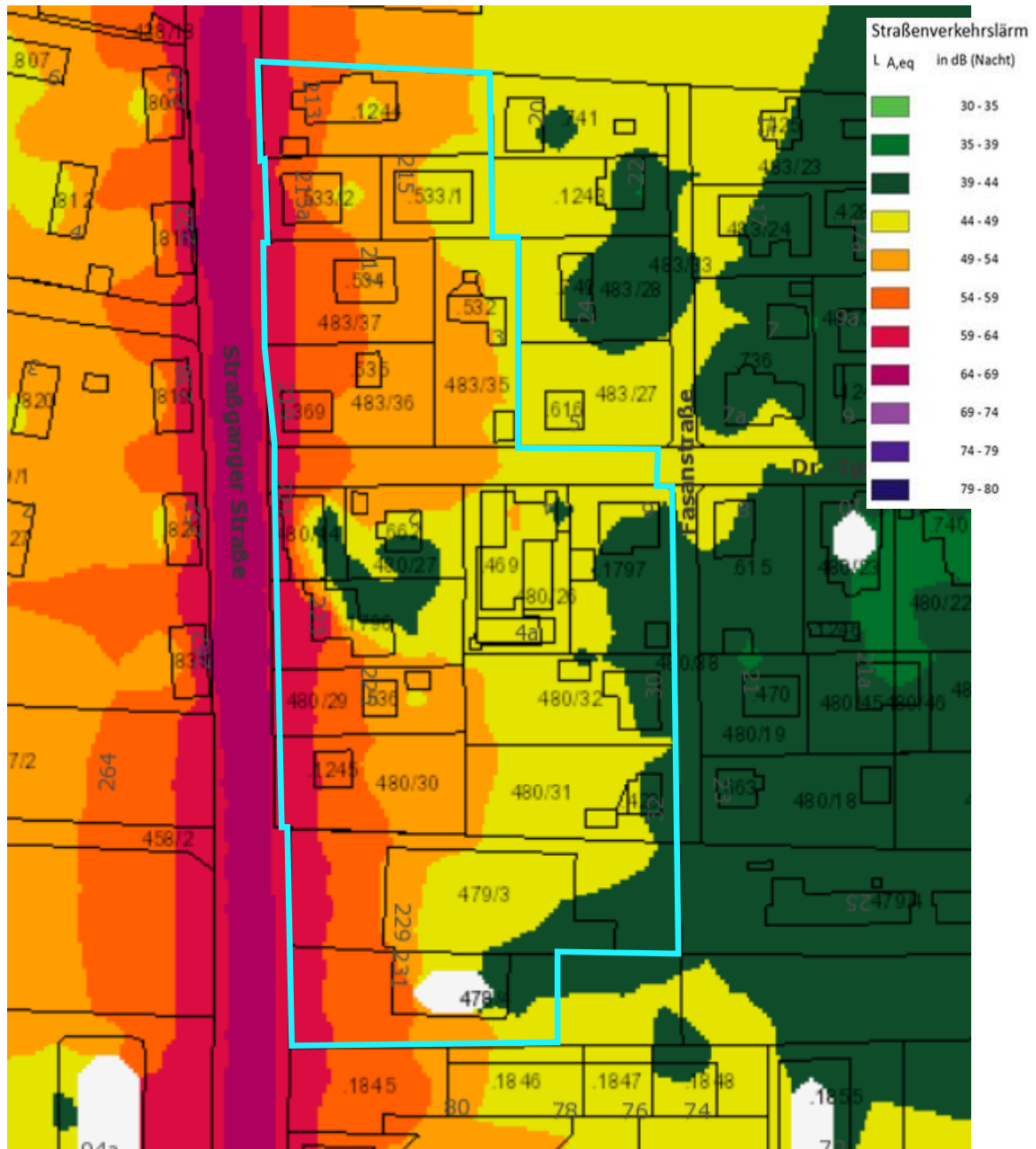
- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010
idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz 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; [...]*“
Der Bauplatz liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwasser.



Auszug aus dem Deckplan 3 des 4.0 Flächenwidmungsplans.
Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Bebauungsplangebiet befindet sich zur Gänze im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2A, Verkehrslärmkataster, zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Der Rahmen kennzeichnet den Bauplatz.

Straßenverkehrslärm, Straßganger Straße: 59 bis 69 dB (LAeq, Nacht)

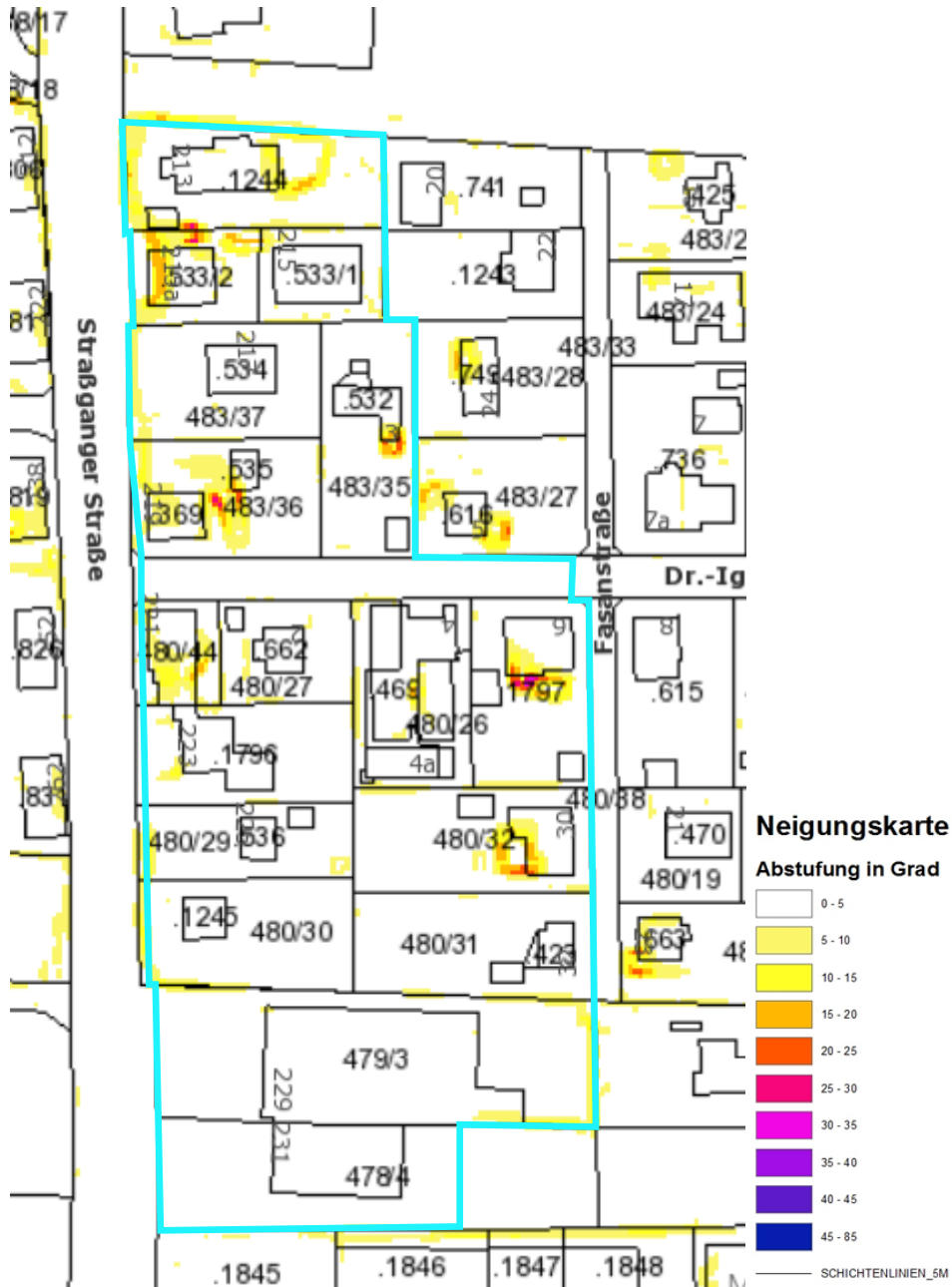
Die Bauplätze entlang der Straßganger Straße sind derzeit durch Lärmimmissionen aufgrund von Straßenverkehrslärm beeinträchtigt.

- Fernwärmeanschluss (Karte 3):
Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht im verpflichteten Fernwärmeanschlußbereich.

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Gültigkeitsbereich der Grazer Baumschutzverordnung.

Neigungskarte:



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

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage

Das Planungsgebiet befindet sich im südwestlichen Teil der Stadt, südlich der Peter-Rosegger-Straße und nördlich der Grottenhofstraße im XV. Bezirk Wetzelsdorf, in der Katastralgemeinde Wetzelsdorf.

Weiters erstreckt sich das Planungsgebiet längs unmittelbar entlang eines Abschnitts der Straßganger Straße im Osten.

Entlang der Straßganger Straße und der Peter-Rosegger-Straße befinden sich hinsichtlich der Nutzung der Gebäude zahlreiche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in den Erdgeschosszonen. Das Ortsbild im Kreuzungsbereich der Straßganger Straße / Peter-Rosegger-Straße ist geprägt von kleinteiligen Bauungsstrukturen, der teilweise historischen Straßenrandbebauung, die mit bis zu 11-geschossigen Wohnbebauungen (Straßganger Straße Nr. 210, siehe Foto 4) neueren Datums und flachen Gewerbebauten (Straßganger Straße Nr. 207, siehe Foto 2) mit großen vorgelagerten Freiflächen, aufgefüllt wurde.

Das Bauungsplangebiet selbst zeigt eine ebensolche heterogene Nutzung und eine damit verbundene unterschiedliche bauliche Entwicklung der Gebäude. Es bestehen teilweise Strukturen gewerblicher Nutzung, beispielsweise hallenartige Gebäude im Süden für einen Supermarkt und eine Bank (Straßganger Straße Nr. 229 und 231, siehe Foto 18 und 19). Nördlich davon befinden sich Wohnhäuser mit größeren begrünten Freiflächen sowie gewerbliche Nutzungen die den Altbestand eines Wohnhauses bzw. deren Umbau nutzen (beispielsweise Zahnarzt/Kieferorthopädie in der Straßganger Straße 221, oder Schuh- und Schlüsseldienst in der Straßganger Straße 215a).

Das Gebiet ist stark vom verkehrsdominierten Straßenraum geprägt.

Kleinräumige Umgebung

Östlich des Bauungsplangebietes, entlang der Dr.-Ignatz-Scarpattetti-Straße, spannt sich ein Wohngebiet auf, das durch Einfamilienhäuser wie auch durch Mehrparteienhäuser und auch Wohnanlagen geprägt ist.

Unmittelbar südlich des Bauungsplangebietes befinden sich Geschosswohnbauten mit 4 Geschossen entlang des nördlich davon gelegenen langgestreckten Kinderspielplatzes.

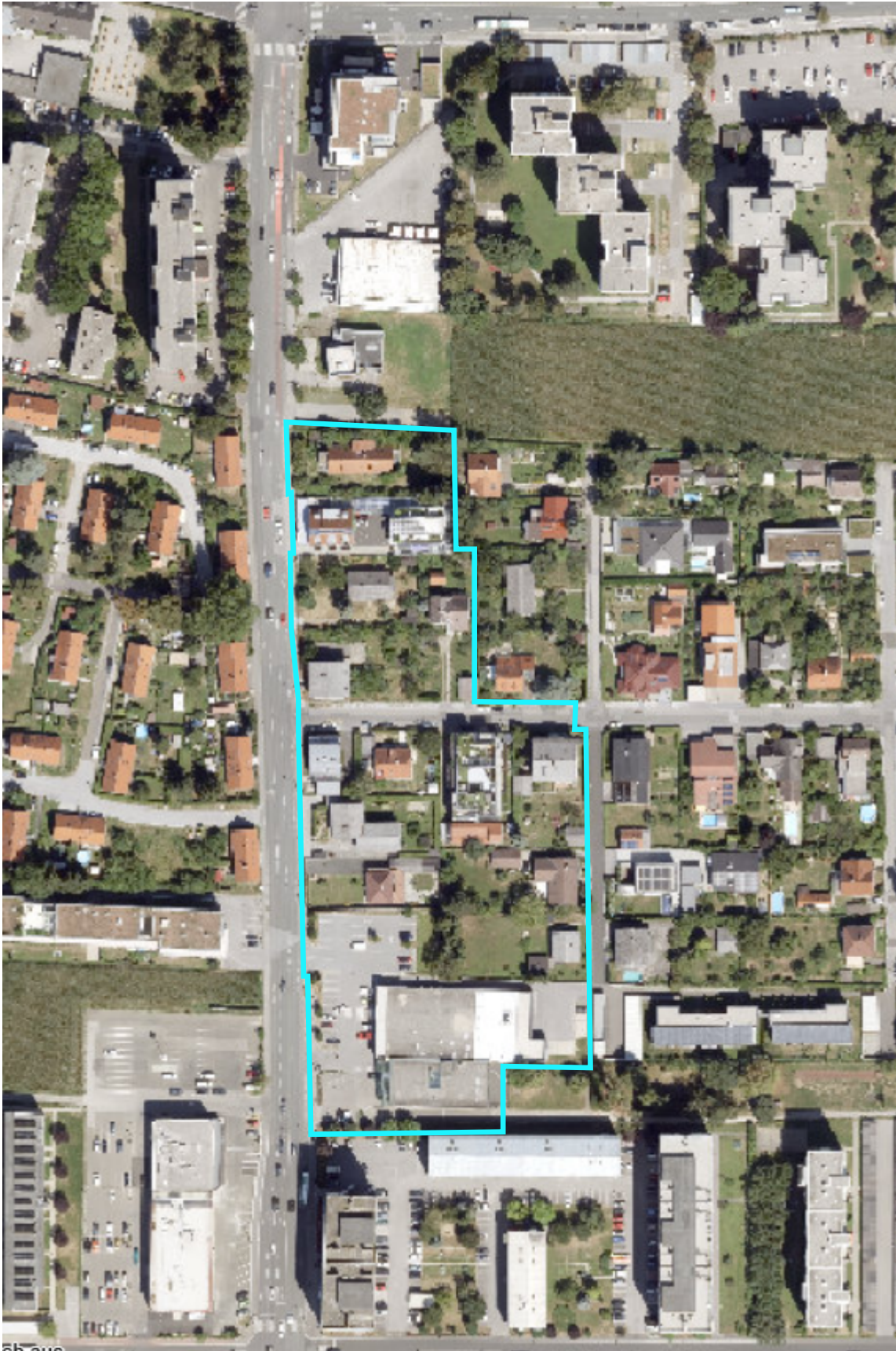
Südlich dieses Kinderspielplatzes reihen sich 10-geschossige Wohnbauten, südlich entlang des Kinderspielplatzes und nördlich entlang der Grottenhofstraße auf.

Westlich entlang der Straßganger Straße befindet sich die Ekkehard-Hauer-Siedlung mit den denkmalgeschützten, eingeschossigen Holzhäusern, die in den 40er Jahren des vorigen Jahrhunderts erbaut wurden (siehe Foto 7).

Unmittelbar nördlich des Bauungsplangebietes befindet sich ein langgestrecktes unbebautes Grundstück (siehe Foto 6), das im Westen mit einem schmälere Teilstück mit der Widmung „Kerngebiet“ gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan an die Straßganger Straße reicht, im Osten mit der Widmung „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan bis an die Abstallerstraße reicht. In der Mitte dieses Grundstücks ist die Widmung Vorbehaltsfläche mit Vorbehaltsfestlegung „Öffentliche Parkanlage“ gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegt. Weiter nördlich reihen sich eingeschossige Gebäude mit z.T. großflächigen Pkw-Stellplatzflächen die Straßganger Straße entlang.

An der Kreuzung Straßganger Straße / Peter-Rosegger-Straße befindet sich ein siebengeschossiger Solitär-Wohnbau jüngeren Datums, während sich südlich entlang

der Peter-Rosegger-Straße achtgeschossige versetzt aneinandergebaute Wohnbauten mit großen oberirdischen Pkw-Stellplatzflächen, aber auch großflächige begrünte Bereiche befinden.



Luftbild 1, Aufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet. Von Nord nach Süd verläuft links der Mitte die Straßganger Straße



Foto 1: Blick in nordöstliche Richtung auf den siebengeschossigen Geschößbau der Liegenschaft Straßganger Straße 205, Ecke Straßganger Straße / Peter-Rosegger-Straße, nördlich des Bebauungsplangebietes. Die Erdgeschosszone steht gewerblichen Nutzungen zur Verfügung, die oberen Geschosse sind für Wohnen konzipiert



Foto 2: Blick in südöstliche Richtung auf das eingeschossige Gebäude der Liegenschaft Straßganger Straße 207, nördlich des Bebauungsplangebietes mit einer Nutzung für einen Gastronomiebetrieb



Foto 3: Blick in nordöstliche Richtung von der Liegenschaft Straßganger Straße 205 auf das zweigeschossige Gebäude der Liegenschaft Straßganger Straße 195, diese wird als Bankfiliale genutzt. Die Liegenschaft befindet sich im nördlichen Kreuzungsbereich Straßganger Straße / Peter-Rosegger-Straße



Foto 4: Blick in südwestliche Richtung auf die 11-geschossigen Wohnbebauungen der Straßganger Straße Nr. 210, nordwestlich des gegenständlichen Bebauungsplangebietes



Foto 5: Blick in nordöstliche Richtung auf Bebauung südlich der Liegenschaft Straßganger Straße 207 mit den dahinterliegenden Liegenschaften an der Peter-Rosegger-Straße und den Geschosßbauten (links im Hintergrund die Straßganger Straße 207, rechts im Hintergrund die Peter-Rosegger-Straße 111, 113 und 115)



Foto 6: Blick in östliche Richtung, rechts im Bild (Plakatwand und Begrünung) befindet sich bereits die Liegenschaft Straßganger Straße 213



Foto 7: Blick in südwestliche Richtung auf die denkmalgeschützte Bebauung der Ekkehard-Hauer-Straße, westlich der Straßganger Straße und damit auch westlich des Bebauungsplangebietes



Foto 8: Blick in nordöstliche Richtung auf das Gebäude an der Straßganger Straße 213 mit Nutzungen für Dienstleistungen sowie augenscheinlich Wohnen in den oberen Geschossen



Foto 9: Blick in nordöstliche Richtung auf die Liegenschaft Straßganger Straße 217



Foto 10: Blick in nördliche Richtung, rechts das Wohnhaus Straßganger Straße 209, links im Hintergrund die 11-geschossigen Wohnbauten der Straßganger Straße 210, 210a



Foto 11: Blick entlang der Dr.-Ignatz-Scarpattetti-Straße in südöstliche Richtung, rechts im Vordergrund ist das Wohngebäude der Dr.-Ignatz-Scarpattetti-Straße 2, dahinter das der Dr.-Ignatz-Scarpattetti-Straße 4 zu sehen



Foto 12: Blick entlang der Dr.-Ignatz-Scarpattetti-Straße in nordöstliche Richtung. Links im Vordergrund ist das Garagengebäude der Liegenschaft Dr.-Ignatz-Scarpattetti-Straße 3, dahinter das Wohnhaus der Dr.-Ignatz-Scarpattetti-Straße 5 zu sehen



Foto 13: Blick in nördliche Richtung auf das Wohnhaus der Dr.-Ignatz-Scarpattetti-Straße 3



Foto 14: Blick in westliche Richtung von der Dr.-Ignatz-Scarpattetti-Straße auf die Straßganger Straße. Ein Gehsteig ist in der Dr.-Ignatz-Scarpattetti-Straße nicht vorhanden



Foto 15: Blick in nördliche Richtung, im Vordergrund ist die Bebauung der Liegenschaft Straßganger Straße 221 zu sehen



Foto 16: Blick in westliche Richtung, im Vordergrund ist die denkmalgeschützte Bebauung der Ekkehard-Hauer-Straße zu sehen, südlich davon befindet sich die Liegenschaft Straßganger Straße 264, ein 4-geschossiger Wohnbau



Foto 17: Blick in südöstliche Richtung, links ist die Liegenschaft Straßganger Straße 223, rechts die Liegenschaft Straßganger Straße 225 zu sehen



Foto 18: Blick in südöstliche Richtung, im Vordergrund ist die Liegenschaft Straßganger Straße 229 mit dem Supermarkt zu sehen, rechts im Bild der 10-geschossige Wohnbau Grottenhofstraße 90 und 92



Foto 19: Blick in südöstliche Richtung, auf den Zugang zum Spielplatz (derzeit z. T. Pkw-Stellplätze) südlich des Gebäudes der Bank. In Bildmitte ist die viergeschossige Wohnbebauung südlich des Spielplatzes und südlich des gegenständlichen Bebauungsplanes zu sehen (Grottenhofstraße 80 und 78)



Foto 20: Blick in nördliche Richtung, auf den Parkplatz östlich des Supermarktes an der Straßganger Straße. In Bildmitte bzw. im Bild rechts sind die Bebauungen entlang der Fasanstraße zu sehen



Foto 21: Blick in östliche Richtung, im Vordergrund ist die Hundewiese der Stadt Graz, links davon die Wohnbauten Fasanstraße 25 und rechts davon die Geschoßwohnbauten Grottenhofstraße 72 etc. zu sehen



Foto 22: Blick in nordöstliche Richtung, rechts die Liegenschaft Fasanstraße 32, links davon die Fasanstraße 30

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung vom 16. Jänner 2024 annähernd eben. Es weist im Bereich der Freiflächen der einzelnen Bauplätze Baumbestand auf.
- **Umwelteinflüsse**
Das Planungsgebiet ist durch Verkehrslärmentwicklungen an der Straßganger Straße beeinträchtigt – siehe dazu die Planungsunterlagen STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung-Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster.
- **Infrastruktur**
Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Bebauungsplangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe. Die Nähe von Allgemeinmediziner und Apotheken ist als komfortabel zu bezeichnen. Eine komfortable fußläufige Nahelage zu Schulen ist gegeben.

Nächstgelegene Kindergärten:

- Übungskindergarten, Grottenhofstraße 150, ca. 470 m Entfernung
- GiP Kindergarten Kuwassegasse 15, ca. 740 m Entfernung
- Übungskindergarten, Pirchäckerstraße 23, ca. 1150 m Entfernung

Nächstgelegene Schulen:

- VS Peter-Rosegger, Loewegasse 8, ca. 470 m Entfernung
- Mittelschule, Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium Klusemannstraße, Klusemannstraße 25, ca. 990 m Entfernung
- VS Graz Webling und VS Graz Jägergrund, Unterer Bründlweg 19 und 21, ca. 770 m Entfernung

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen.

Ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz (Kategorie 1) ist in den angrenzenden Straßenzügen bzw. innerhalb eines Radius von 300 m gegeben:

- Buslinie 31, Haltestelle Peter-Rosegger-Straße und Grottenhofstraße (Uni Resowi – Graz Webling)
- Buslinie 33, Haltestelle Peter-Rosegger-Straße und Grottenhofstraße (Jakominiplatz – Peter-Rosegger Straße)
- Buslinie 62, Haltestelle Peter-Rosegger-Straße und Grottenhofstraße (Graz WKO – WIFI – Graz Puntigam Bahnhof)
- Buslinie 65, Haltestelle Peter-Rosegger-Straße und Grottenhofstraße (Graz Gösting – Graz Puntigam Bahnhof)
- Buslinie 66, Haltestelle Peter-Rosegger-Straße und Grottenhofstraße (Schulzentrum St. Peter – Graz Grottenhofstraße)

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan ist in der Straßganger Straße der Ausbau des Straßenbahnnetzes geplant. Zukünftig wird also die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch die Straßenbahn verstärkt.

Anschlüsse an das Radwegenetz der Stadt Graz bestehen durch die Straßganger Straße sowie den angrenzenden Straßenzügen (Peter-Rosegger-Straße und Grottenhofstraße).

- 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>

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 bis § 6 der VO)

Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept ist für das Bebauungsplangebiet die Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums mit einer urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Einzelhandel etc., sowie die Sicherung der Wohnfunktion und die Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.

Zu § 2 Bebauungsweisen, Nutzungen, Mindestgrößen

Die langfristige städtebauliche Zielsetzung besteht darin, die Baumassen vorwiegend entlang der Straßganger Straße zu konzentrieren. Mit der direkten Anbindung an die Straßganger Straße wird garantiert, dass für kommerzielle (Dienstleistungen, Lebensmittelhändler, Gastronomie udgl.) und/oder öffentliche Einrichtungen in der Erdgeschoßzone die Versorgung des Gebietsbereiches sichergestellt ist. Damit einher geht, dass Handelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig sind und im Bereich zur Straßganger Straße das Erdgeschoß den genannten Versorgungseinrichtungen vorbehalten ist. Die Wohnnutzung ist demnach entsprechend der Eintragung einer 7,50 m Tiefe nicht möglich. Mit der Untersagung der Wohnnutzung ist mit dem Bebauungsplan nicht ausgeschlossen, dass eine gewerbliche Nutzung auch eine Tiefe von 10,0 m oder auch 15,0 m einnehmen kann. Nebennutzungen wie Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume, die mit der Fassadengestaltung die untergeordnete Funktion in Erscheinung treten, sind aus diesem Grund nur in einem Ausmaß von max. 25% der Fassadenlänge zulässig.

Mit dem Bebauungsplan wird garantiert, dass die östlich gelegenen Wohngebiete von Lärm freigehalten werden können.

Das bedeutet, dass mit dem Bebauungsplan sichergestellt ist, dass künftige Gebäude an die Straßenflucht zur Straßganger Straße rücken und - in geschlossener bzw. gekuppelter Bauweise ausgeführt - stark raumbildend in Erscheinung treten.

Durch die Ausbildung von straßenbegleitenden Baumpflanzungen und die Setzung von weiteren Maßnahmen wie Gehsteig und Fahrradweg, soll die Aufenthaltsqualität erhöht und der Straßenraum als zentraler öffentlicher Raum attraktiviert werden. Diese Regelung gilt für alle Grundstücke, die sich entlang der Straßganger Straße befinden und die sich, gemäß 1.0

Räumliches Leitbild, in Bereichstyp „Straßenrandbebauung überwiegend kommerziell genutzt“ befinden.

Eine bauliche Entwicklung im Grundstücksinneren für (teilweise) tiefere Grundstücke ist jedoch ebenso zulässig.

Das Grundstück .1797, KG 63128 befindet sich im Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“, diese Bebauung stellt die flächensparende Alternative zu Einfamilienhausgebieten dar. Mit den Festlegungen dieses Bebauungsplanes wird gesichert, dass eine mäßige Höhenentwicklung und eine gute Durchgrünung, sowie eine Vorgartenzone durch ein zukünftiges Projekt eingehalten werden.

Für die Grundstücke Gstk. 483/35 und .532, 480/26 und .469, Gstk. 480/37 und Gstk. 480/31 und .423 kann entsprechend der Abweichung der Abgrenzung von Bereichstypen gem. 1.0 Räumliches Leitbild § 5 - der Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ und damit die offene Bebauung herangezogen werden (siehe auch Punkt Grossräumige - Planerische Festlegungen – 1.0 Räumliches Leitbild in diesem Erläuterungsbericht).

Bei künftigen Bauvorhaben sind die baugesetzlichen Abstände einzuhalten.

Im §2 werden zudem Mindestwohnungsgrößen von 30 m², sowie eine Durchschnittsgröße aller Wohneinheiten von mind. 50 m² vorgegeben. Diese Festlegungen sollen einer hohen Fluktuation entgegenwirken und die Möglichkeit von größeren Wohnungen für Familien bieten, auch um eine verstärkte Bindung und Identifikation mit dem Gebietsbereich sicherzustellen.

Zu § 3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte, Bodenversiegelung

Um einen adäquaten Anteil an unbebauter und nicht versiegelter Fläche zu gewährleisten, werden mit dem Bebauungsplan die Bebauungsgrade für die einzelnen Grundstücke entsprechend der Widmung gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan und im Hinblick auf die künftige straßenraumbildende Bebauung festgelegt.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bruttobauplatzfläche definiert.

Grundstücke (alle KG 63128)	Maximaler Bebauungsgrad
483/35, .532 und .1797	0,30
480/26, .469, 480/32, 480/31 und .423	0,35
.1244, .533 2, .533 1, 483 37, .534, 483 36, .369, .535, 480 27, .662, .1796, 480 29, .536, 480 30, .1245, 479 3 und 478 4	0,45
480 44	0,52

Die Bebauungsdichte ist, bezogen auf die Bruttobauplatzfläche, gemäß der Festlegung im 4.0 Flächenwidmungsplan einzuhalten.

Die Bruttobauplatzfläche stellt das gesamte Grundstück, ohne Verkehrsflächen gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan, jedoch inkl. die einzulösenden Flächen, die mit der neuen Straßenfluchtlinie festgelegt sind, dar. Der Nettobauplatz errechnet sich aus dem Bruttobauplatz, reduziert um die einzulösenden Flächen, die mit der neuen Straßenfluchtlinie festgelegt sind, gemäß der Plandarstellung.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgelegten Flächen, die mit der neuen Straßenfluchtlinie festgelegt sind, kann mit dem Nettobauplatz die Dichte überschritten werden.

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

Zu § 4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Höhenzonierungslinien

Der Rahmen der Bauflucht- und Baugrenzlinien ist so festgelegt, dass innerhalb dieses Bereiches eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil bzw. unbebauten, also zu begrünenden Flächen möglich ist.

Die Anordnung der zukünftigen Baumassen ist durch Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien im Plan festgelegt. Dies gilt sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude.

Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen müssen innerhalb der Baugrenzlinien angeordnet werden.

Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen können außerhalb der Baugrenzlinien liegen. Gebäude- und Fassadenteile wie Verschattungssysteme, Erker, Rank-Hilfen und –gerüste, Loggien und Balkone und dergleichen sowie Werbung dürfen nicht über die Baufluchtlinien sowie Straßenfluchtlinien hervortreten.

Tiefgaragenentlüftungsschächte können außerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien am Bauplatz angeordnet werden.

Über die Baugrenzlinien dürfen Balkone mit maximal 2,0 m hervortreten.

Zur Sicherstellung der straßenraumbildenden Bebauung entlang der Straßganger Straße wird festgelegt, dass 70 % der straßenseitigen Fassadenflächen – jeweils pro Geschoß – an der vorgegebenen Baufluchtlinie zu situieren sind.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

Für die zukünftigen Baukörper sind Geschosßzahl sowie Mindest- sowie Maximalhöhe zukünftiger Gebäude festgelegt.

Geschoßanzahl:	Gesamthöhe:
1 G	mind. 4,5 m, max. 5,5 m
2 G	max. 7,50 m
2G+PH und 3 G	max. 10,50 m
3G + PH und 4 G	max. 14,00 m

Als Höhenbezugspunkt gilt jeweils das Gehsteigniveau in der Mitte der Länge der straßenseitigen Fassade des betreffenden Gebäudes.

Überschreitungen der maximalen Gesamthöhe sind für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten in einem geringen, untergeordneten Ausmaß zulässig.

Die Geschosshöhe der Erdgeschosszone, also die Höhe des Erdgeschoßes zur Straßganger Straße hat mindestens 4,50 m und maximal 5,50 m zu betragen.

Möglich sind bei Neubauten, begrünte Flachdächer und begrünte flach geneigte Dächer von 0 bis 10 Grad.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte

Dächer zu begrünen. Ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen, sowie bei Dächern von Stiegehäusern oder Liften bei denen die Ausbildung von Gründächern nicht möglich ist.

Gründächer sorgen für eine Verringerung der Aufheizungseffekte, eine Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und ein Reduzieren der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche.

Die Vegetationsschicht unterstützt ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer und erhöht somit die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens. Die Substrathöhe hat mindestens 15 cm zu betragen.

Die Vorgabe, vom Dachsaum mindestens 3,0 m zurückversetzte Haustechnikanlagen, die mit einem Sichtschutz aus beispielsweise Lochblech bzw. Streckmetall ausgeführt sind und die bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig sind, sichert die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes im Stadtraum. Je Bauplatz ist die Verwendung von Dachflächen für die Aufstellung von Haustechnikanlagen mit 30 Prozent festgelegt.

Eine Dachnutzung in Form von Dachterrassen oder Ähnlichem auf Geschossdecken von 4-geschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen und Geschoßdecken von Penthäusern ist nicht zulässig. Von diesem Ausschluss sind Photovoltaikanlagen nicht betroffen, diese können auch auf Geschossdecken von 4-geschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen errichtet werden. Ebenso sind auf Geschoßdecken von 3-geschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen zur Straßgänger Straße keine Nutzungen der Dachflächen (z.B. als Dachterrassen) zulässig. Davon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

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

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im Gebietsbereich

- sind keine straßenseitigen Laubengänge, Balkone und offene Erschließungen wie z.B. offene Stiegehäuser zulässig
- sind keine über die Straßenfluchtlinie bzw. über die Baufluchtlinie hervortretende Balkone und Erker zulässig
- ist bei hofseitigen Balkonen die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten
- Balkone in der Höhe der Dachtraufe sind nicht zulässig.
- Balkone dürfen über die Höhenzonierungslinie nur maximal 2,0 m vortreten. Hiervon ausgenommen sind die Grundstücke 483/37 und .534, .1796, 480/29 und .536, 480/30, 479/3.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung des Hellbezugswertes übernommen.

Der Hellbezugswert ist der Wert, der Lichtmenge die von der Oberfläche reflektiert wird (der Wert 0 entspricht Schwarz, der Wert 100 entspricht Weiß).

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 dem der flächenmäßige Anteil der transparenten Bauteile flächenmäßig über dem der opaken Bauteile liegt.

Der Hellbezugswert ist bei Zu- und Neubauten sowie für Fassadenneugestaltungen (z.B. thermische Sanierungen, Färbelungen usw.) zu berücksichtigen.

Die Fassade ist ein gestalteter, repräsentativer Teil der sichtbaren Hülle eines Gebäudes. Der Hellbezugswert gilt für alle opake Fassadenbereiche/-materialien, wobei untergeordnete Bauteile abweichen dürfen. Belichtungsflächen (Fenster, Türen, ...) und verglaste Bereiche sind davon ausgenommen. Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen Fassadenbauteile einzuhalten.

Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien, etc.) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN, MÜLL, ZUFAHRTEN

(siehe dazu §§ 7 und 8 der VO)

Zu § 7 Pkw-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze, Müll

Betrifft den ruhenden Verkehr und die Unterbringung Müll.

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen, im Gebäude integriert und/oder auf Abstellflächen im Freien innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien zu erfolgen.

Der Stellplatzschlüssel für die Anzahl der Pkw-Stellplätze, sowie für die Anzahl der Fahrradabstellplätze wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt.

Pkw-Abstellplätze

1. Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 80 – 90 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte bilden jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
2. Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäften sind je 100 m² Verkaufsfläche zwischen 0,5 und 2,0 PKW-Abstellplätze für Personal und Kund:innen herzustellen. Diese Werte bilden jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
3. Bei Neubauten mit Dienstleistungsbetrieben sind je Arbeitsplatz zwischen 0,03 und 0,25 PKW-Abstellplätze für Personal und Kund:innen herzustellen. Diese Werte bilden jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

Die Pkw-Abstellplätze gemäß Abs.1, 2, 3 und 4 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.

Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze.

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

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen Pkw-Stellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der PKW-Stellplätze in Sammelgaragen begrüßt. Im Sinne einer flächensparenden Entwicklung sind bauplatzübergreifende Tiefgaragen zulässig.

Pkw-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von Pkw-Stellplätzen gem. § 89 des Stmk. Baugesetzes. Pkw-Abstellplätze können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

Fahrradabstellplätze

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte oberirdische Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Werden mehrere Baukörper geplant, so sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten..

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Empfohlen wird, je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, einen Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 (siehe Abbildung 1) zu entnehmen.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert. Bei der Dimensionierung von Radabstellanlagen ist ebenfalls auf die Anforderung für E-Fahrräder zu achten. Diese sind üblicherweise größer, schwerer und weniger wendig.

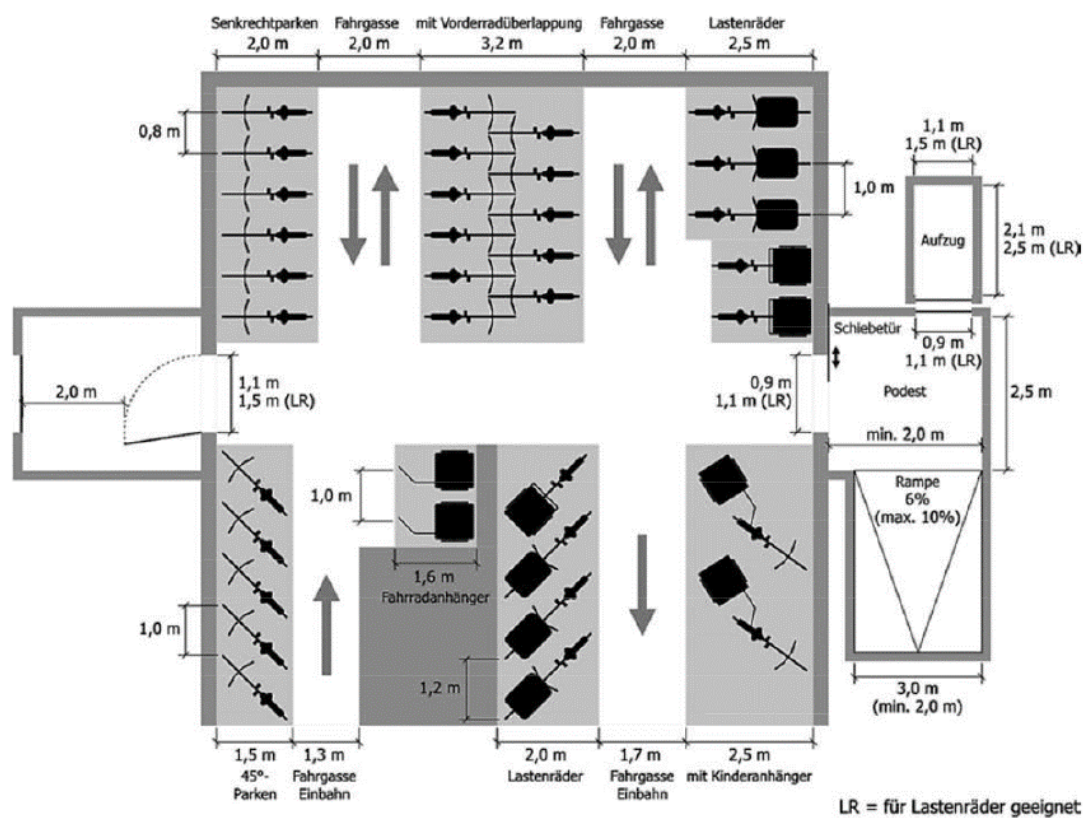


Abbildung 1: Mindestmaße für eine ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge; Vgl.: RVS 03.02.13, S. 81

Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden um eine gestalterisch qualitätsvolle Unterbringung zu garantieren.
Müllräume sind ebenso, auch aus diesem Grund, gebäudeintegriert anzuordnen.

Neue Verkehrsflächen durch Festlegung Straßenfluchtlinie

Entsprechend der Vorgabe der Verkehrsplanung wird die Straßenfluchtlinie östlich entlang der Straßganger Straße zur Verbreiterung für die zukünftige Straßenbahnlinie, zur Errichtung eines Geh- und eines Radweges, sowie einer begleitenden Baumreihe, für eine Gesamtbreite der Straßganger Straße auf 23,50 m festgelegt.

Damit wird die Straßenfluchtlinie östlich entlang der Straßganger Straße von der bisherigen Straßenfluchtlinie um ca. 5,0 bis 7,0 m nach Osten versetzt.



Foto 23: Blick in nördliche Richtung entlang der Straßganger Straße auf Höhe der Liegenschaft Straßganger Straße 215a (rechts im Bild)



Foto 24: Blick in nördliche Richtung entlang der Straßganger Straße auf Höhe der Liegenschaft Straßganger Straße 223 (rechts im Bild)

Entsprechend der Vorgabe der Verkehrsplanung wird auch entlang der Dr.-Ignatz-Scarpattetti-Straße beidseitig eine neue Straßenfluchtlinie zur Verbreiterung für einen beidseitigen Gehweg auf eine Gesamtbreite von 12,50 m festgelegt.

Damit werden die Straßenfluchtlinien entlang der Dr.-Ignatz-Scarpattetti-Straße jeweils um ca. 2,0 versetzt.



Foto 25: Blick in westliche Richtung entlang der Dr.-Ignatz-Scarpattetti-Straße auf Höhe der Liegenschaft Dr.-Ignatz-Scarpattetti-Straße 6 (links im Bild)

Die Fasanstraße wird im westlichen Teil für einen 2,0 m breiten Gehsteig verbreitert. Knotenpunkte mit der Straßganger Straße beinhalten, um die Sichtbeziehungen zu verbessern, Eckabschrägungen von 3 m x 3 m.

Zufahrten

Für Grundstücke, die sowohl an die Straßganger Straße, als auch an die Dr.-Ignatz-Scarpattetti-Straße angrenzen, sind Zufahrten ausschließlich von der Dr.-Ignatz-Scarpattetti-Straße aus möglich. Für alle anderen Grundstücke sind die Zufahrten im Bauverfahren zu regeln.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 9 der VO)

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Der Versiegelungsgrad ist mit 0,7 (bzw. 70 %) und 0,5 (bzw. 50 %) festgelegt. Bezugsfläche ist der Nettoauplatz.

Grundstücke (alle KG 63128)	Maximaler Versiegelungsgrad
.1244, .533/2, .533/1, 483/37, .534, 483/36, .369, .535, 480/44, 480/27, .662, .1796, 480/29, .536, 480/30, .1245, 479/3 und 478/4	0,7
483/35, .532, 480/26, .469, .1797, 480/32, 480/31 und .423	0,5

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,50 m Höhe im Bereich des Wurzelraums, bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.

Ausgenommen davon ist die Tiefgaragen-Rampe.

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

Pflanzungen, Bäume

Je 150 m² Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumpflanzungen sind als großkronige Laubbäume 1. Ordnung, mittelkronige Laubbäume 2. Ordnung bzw.

kleinkronige bzw. säulenförmige Laubbäume 3. Ordnung zu pflanzen.

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

Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig. Gem. ÖNORM B 2533 sollte der frei zu haltende Wurzelbereich für Bäume den Radius von 2,5 m, gemessen von der geplanten Baumachse bis zur Künettenwand, nicht unterschreiten (ÖNORM B2533 – Koordinierung unterirdischer Einbauten – Planungsrichtlinien). Baumpflanzungen in Pflanztrögen und Betonringen sind nicht zulässig, da die Entwicklungsfähigkeit der Wurzeln beeinträchtigt wird und der Baum damit ganzheitlich in seinem Wachstum und in seiner Entwicklung stark eingeschränkt ist. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

Baumpflanzungen in Pflanztrögen und Betonringen sind nicht zulässig.

PKW-Abstellflächen

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

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, Tiefgaragenrampe und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken.

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

Bei PKW-Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätzen ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Geländeveränderungen

Geländemodellierungen (Anschüttungen und Abgrabungen) sind bis max. 1,0 m zulässig.

Punktuelle Ausnahmen – für Baumpflanzungen oder im Bereich von Kinderspielplätzen – sind zulässig.

Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden, das bedeutet, dass entlang von Grundstücksgrenzen keine Geländekanten ausgebildet werden dürfen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig. Stützmauern aus Löffelsteinen oder die Positionierung von großformatigen Steinen sind unzulässig.

Außenanlageplan

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 auch das Infoblatt Aussenanlageplan in Graz:

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

SONSTIGES

Zu § 10 Sonstiges

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind begrenzt bis zu einer definierten Oberkante von max. +6,5 m über Erdgeschossniveau am Gebäude montiert, in Form von Schriftzügen bzw. Einzelbuchstaben zulässig. Je Bauplatz wird zudem die Gesamtansichtsfläche der Werbeanlage je Bauplatz mit 2,50 m² begrenzt.

Nicht zulässig sind flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen und Fahnen u. dgl.

Es sind keine über die Straßenfluchtlinie ragende bzw. hervortretende Werbeanlagen zulässig. Auch sind keine freistehenden Werbeanlagen wie beispielsweise Pylone im Bebauungsplangebiet erlaubt.

Einfriedungen

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.

Ausgenommen davon sind besondere Nutzungszwecke von Gebäuden oder Gebäudeteilen für Kindergärten oder Ähnliches, hier sind Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.

Zu § 11 Bestehende Gebäude

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

ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 12 der VO)

- Der 15.09.0 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 dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der Einwender:innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)