

15.10.0 Bebauungsplan

„Forstergasse“

XV. Bez., KG 63128 Wetzelsdorf

Graz, 20.03.2025

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Auf den Grundstück Nr. 696/3, KG Wetzelsdorf sollen Wohnbauten errichtet werden.

Für diese Liegenschaft wurde ein geladener, einstufiger Realisierungswettbewerb durchgeführt um ein möglichst qualitativvolles Projekt als Grundlage zur Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten. Seitens der Stadtplanung wurde daher auf Basis des Wettbewerbsergebnisses ein Bebauungsplan ausgearbeitet. Das Grundstück weist gesamt eine Größe von ca. 6.840 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „*Aufschließungsgebiet (Nr. XV.03) – Allgemeines Wohngebiet*“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 – 0,8 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes u.a. die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F. liegt das Planungsareal im Bereich „*Gewerbe- und Mischgebiet*“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Rahmenplan Graz Reininghaus

Im Auftrag der STADTBAUDIREKTION und der ASSET ONE Immobilienentwicklungs AG wurde von den Fachabteilungen STADTPLANUNGSAMT, Abteilung für GRÜNRAUM und GEWÄSSER, Abteilung für VERKEHRSPLANUNG, in Abstimmung mit dem UMWELTAMT unter Beiziehung von KONSULENTEN (Kleboth Lindinger ZT-GmbH, ARGE Bramberger & Atelier Thomas Pucher ZT GmbH, Stadtland, ZIS+P Verkehrsplaner) die GRAZ-REININGHAUS RAHMENPLANUNG erarbeitet.

Wettbewerbsergebnis des Realisierungswettbewerbs – Siegerprojekt: Architekturbüro *supertomorrow architecture zt* und Landschaftsplanung *Studio Boden*

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

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13. November 2024 über die beabsichtigte Auflage des 15.10.0 Bebauungsplan-Entwurfes „Forstergasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 27. November 2024.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan-Entwurf über 10 Wochen, in der Zeit vom 28.11.2024 bis zum 06.02.2025 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 10.12.2024 durchgeführt.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 15.10.0 Bebauungsplan „Forstergasse“ in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen bzw. durchgestrichen dargestellt)

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (7) 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 ~~und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,00 m Höhe~~ im Bereich des Wurzelraums vorzusehen.

PLANWERK:

Im Plan wurden geringfügige Ergänzungen und Korrekturen vorgenommen.

Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt an der nördlichen Straßenseite der Forstergasse, welche von der Alten Poststraße Richtung Westen führt. Die Liegenschaft mit einer Größe von ca. 6.840 m² steht im grundbücherlichen Eigentum der Stadt Graz; mit der Umsetzung des Bauvorhabens wurde die Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. Gen.m.b.H Liezen beauftragt.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F.:

*(Hinweis: im Zuge des 4.08 STEK-Entwurfs wurden diverse Änderungen in der Verordnung vorgenommen. Diese Änderungspunkte sind mit einer Bausperre [VO rechtskräftig seit 30.12.2023] verbunden und sind daher nachstehend zur Information in **grüner** Schrift enthalten.)*

Bereich mit zwei Funktionen „Gewerbe- und Mischgebiet“ (§ 19 STEK).

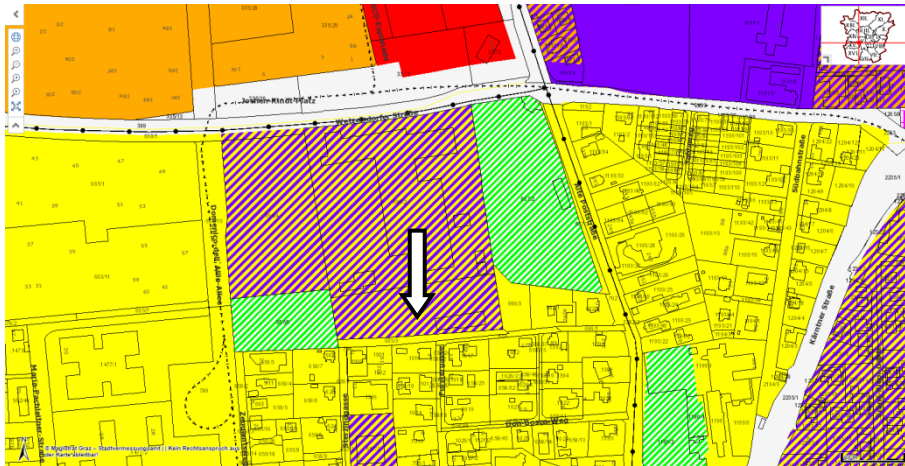
§ 19 INDUSTRIE, GEWERBE/WOHNEN: Gewerbe- und Mischgebiet

(1) *Abgestimmte Entwicklung von Dienstleistungs-, Verwaltungs- und verträglichen Gewerbenutzungen, wobei (...) auch Wohngebiete zulässig sind.*

(2) *Festlegung geeigneter Bauweisen (z. B. der geschlossenen) entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinter liegende Wohngebiete (...)*

(3) *Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils.*

(4) *Verbesserung des Kleinklimas durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen.*



Auszug aus dem
Entwicklungsplan
zum 4.0
Stadtentwicklungs-
konzept.

Der Pfeil markiert das
Planungsgebiet.

§26 BAULANDDURCHGRÜNUNG (Auszug)

(21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch: (...)

- *Intensive Begrünung von Tiefgaragen*
Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten
- *Forcierung von Fassadenbegrünungen, bevorzugt in erdgebundener Ausführung.*

(22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch

- *Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz (...)*

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

- *Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10° Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 60 m², (...) Eine extensive Dachbegrünung ist mit einer Vegetationstragschicht von min. 15 cm auszuführen. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. (...)*

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F.:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Lage innerhalb der Kernstadt
 - Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Wasserschongebiet 1
 - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr – ÖV Erschließung (Deckplan 3 – Aktualisierung 2022):
Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
Hinweis: die Straßenbahnlinie westlich vom Planungsgebiet wurde im November 2021 in Betrieb genommen.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam):

(Hinweis: im Zuge des 4.08 STEK-Entwurfs wurden diverse Änderungen in der Verordnung vorgenommen. Diese Änderungspunkte sind mit einer Bausperre [VO rechtskräftig seit 30.12.2023] verbunden und sind daher nachstehend zur Information in **grüner** Schrift enthalten.)

Der Planungsbereich ist als Überlagerung der Bereichstypen „Betriebsgebiete“ und „Geschossbau“ innerhalb des Teilraums Nr. 12 ausgewiesen; im Hinblick auf die Festlegung im 4.0 Flächenwidmungsplan („Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet“) ist der Bereichstyp „Geschossbau“ für die gegenständliche Liegenschaft anzuwenden:

Rahmen der Geschosshöhe:	min. 3 G (siehe Teilraum)
Funktionsdurchmischung:	im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – zumindest im straßenseitigen Erdgeschoss
Zulässige Parkierungsformen:	Tiefgaragen (im Neubaufall), allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße (...) zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topografie vereinbar.
Sonstige Festlegungen:	Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet für Fernwärme (2017 bis ca. 2025).

Es wird auf das „Energiemodell Graz-Reininghaus“ mit dem Ziel einer weitgehenden Energieautarkie verwiesen. Es ist beabsichtigt, mittels Abwärme eines angrenzenden Betriebes eine Nahwärmeversorgung zu entwickeln.

4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz

Das Grundstück ist als „Aufschließungsgebiet (Nr. XV.03) - Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4-0,8 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Der Pfeil markiert das Planungsgebiet.

Gemäß § 3 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan sind für das Grundstück (Nr. 696/3; KG Wetzelsdorf) folgende Aufschließungserfordernisse festgelegt:

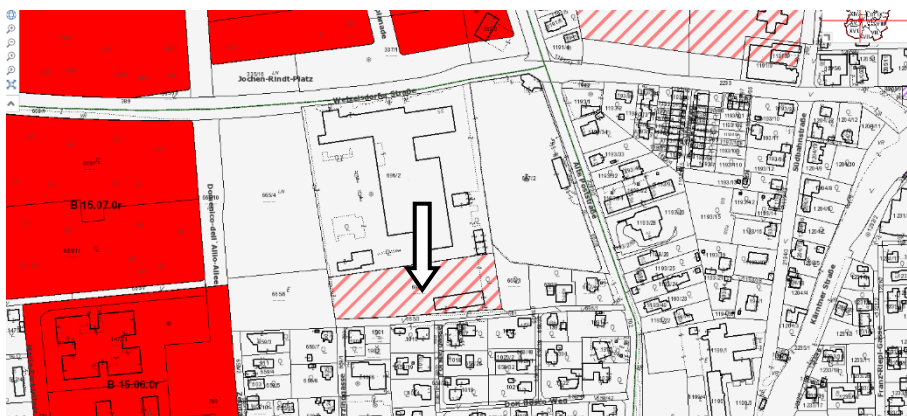
3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben

7. *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*

- a) *Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz jeweils im Sinne des im Rahmenplan Graz-Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung*
- b) *Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinn des Rahmenplanes Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)*
- f) *Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) im Ausmaß von rund 10% der Baulandfläche*

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

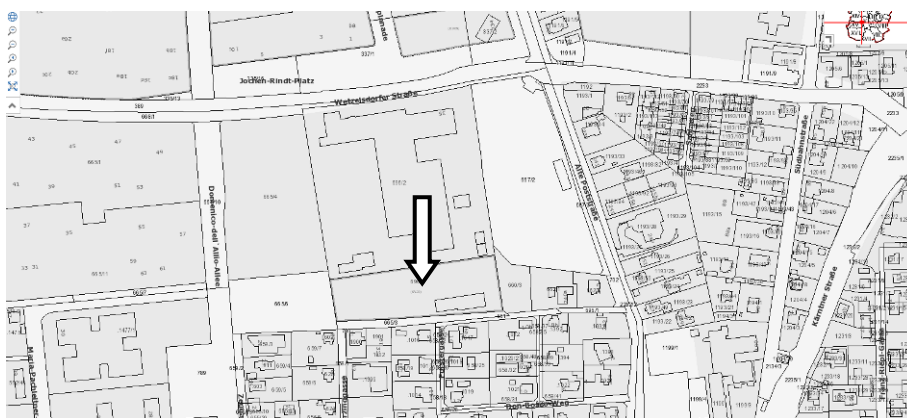
- Baulandzonierungsplan (Deckplan 1): Bebauungsplan erforderlich.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Der Pfeil markiert das Planungsgebiet.

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2) 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. (...)
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3):
Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Gefährdungszonen.



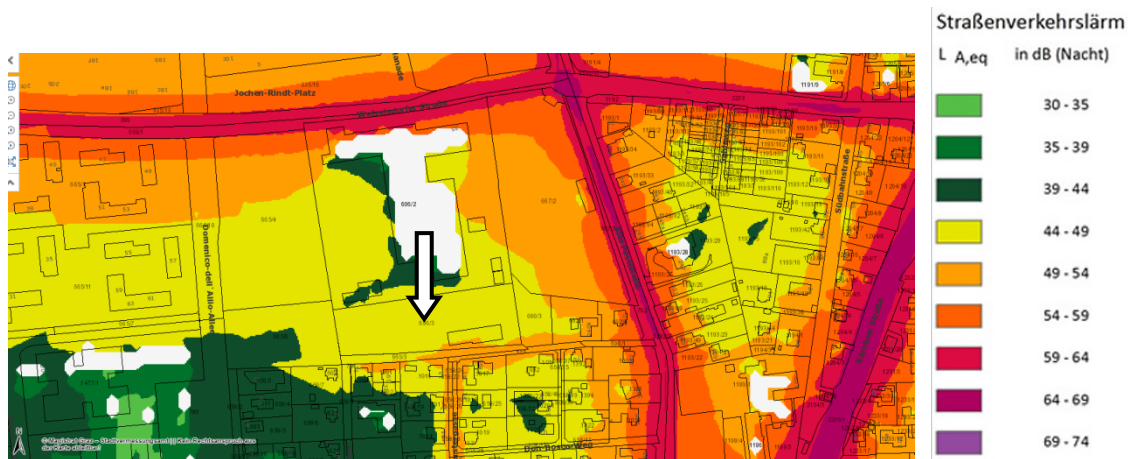
Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Der Pfeil markiert das Planungsgebiet.

- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4): Es sind Mobilisierungsfristen festgelegt.

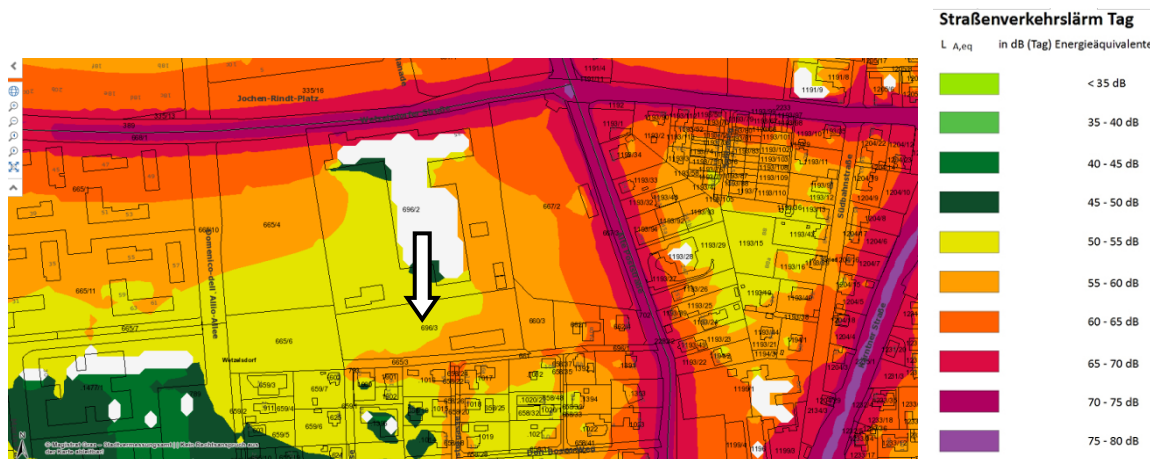
Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Wettbewerbsareal liegt im kommunalen Entsorgungsbereich (Leitungsführung im südlichen Abschnitt der Brauhausstraße und im östlichen Bereich der Teichäckergasse).
- Verkehrslärmkataster *Straßenverkehrslärm* (Karte 2A)
Wie in der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, werden entlang der Forstergasse bis zu 54 dB L_{A,eq} während der Nachtstunden (22-6h) erreicht.



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Der Pfeil markiert das Planungsgebiet.

- *Bahn/ Fluglärm* (Karte 2B)
Kein Bahn-, oder Fluglärm im Planungsbereich.
- Verkehrslärmkataster *Straßenverkehrslärm* (Karte 2C)
Wie in der Karte 2C zum 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, werden entlang der Forstergasse bis zu 60 dB L_{A,eq} während der Tagstunden (6-19h) erreicht.



Auszug aus der Karte 2C zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Der Pfeil markiert das Planungsgebiet.

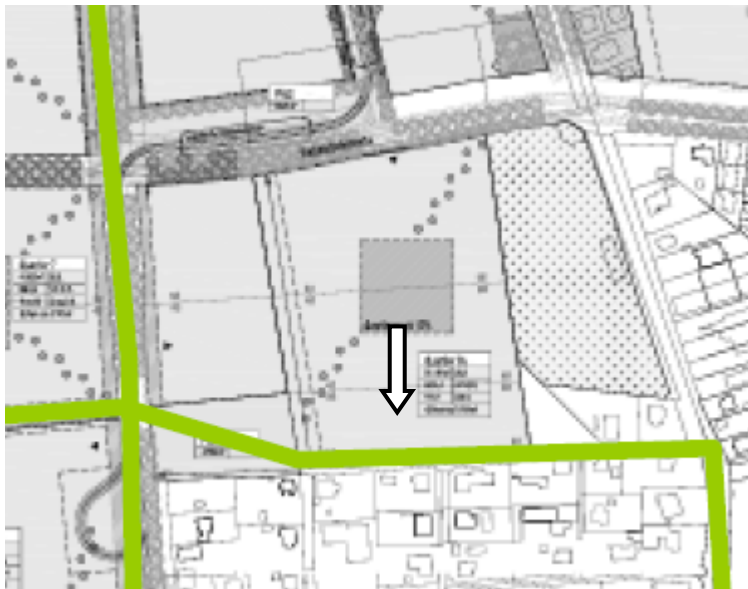
- Verkehrslärmkataster *Straßenverkehrslärm* (Karte 2D)
Wie in der Karte 2D zum 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, werden entlang der Forstergasse bis zu 60 dB L_{A,eq} während der Abendstunden (19-22h) erreicht.



Auszug aus der Karte 2D zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Der Pfeil markiert das Planungsgebiet.

Sonstiges:

- Grazer Baumschutzverordnung idGF:
Das Grundstück befindet sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.
- Grünes Netz Graz - Adaptierung im Rahmenplan:
Die grün eingetragenen Linien stellen neu geplante Grün-Verbindungen im Gebietsbereich mit Bedeutung für den gesamtstädtischen Kontext dar.



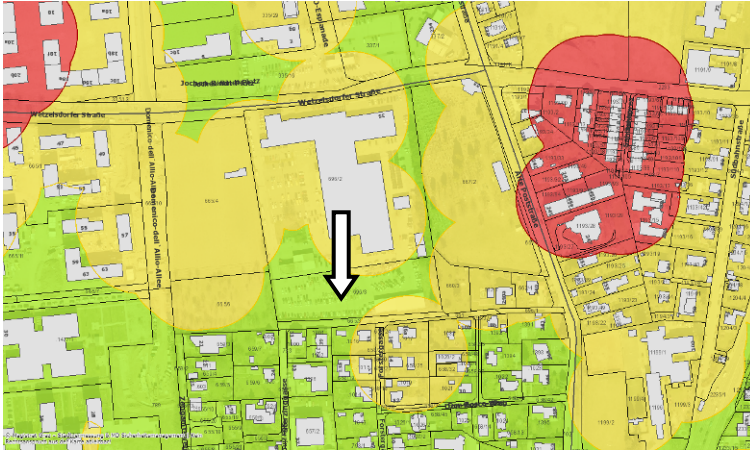
Adaptiertes Grünes Netz im Rahmenplan Graz-Reininghaus (Auszug).

Der Pfeil markiert das Planungsgebiet.

Zitat und Auszug Rahmenplan 2.2.:

„Der Rahmenplan Graz-Reininghaus nimmt die Grünverbindungen des Grünen Netzes auf, adaptiert und konkretisiert diese. Teilweise kommt es zu einer Verdichtung des Netzes. Graz-Reininghaus kann dabei zu einem Musterbezirk werden, in dem das Grüne Netz qualitativ und quantitativ im Zuge der Stadtentwicklung umgesetzt wird.“

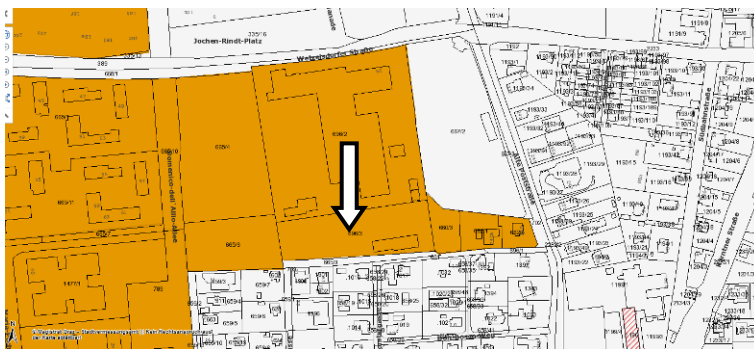
- Sicherheitsstadtkarte Belastungskategorien: Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz
Der Planungsbereich liegt überwiegend in der grünen Zone.



Auszug aus dem
Bombenblindgänger-
kataster der Stadt
Graz.

Der Pfeil markiert das
Planungsgebiet.

- Archäologiekataster:



Auszug aus dem Archäologiekataster.

Der Pfeil markiert das
Planungsgebiet.

„Fundstelle aktiv“:
Es sind möglicherweise
Fundstellen vorhanden.

- Stadtklimaanalyse:

Für das Gebiet des Rahmenplan Reininghaus wurde im Auftrag der Stadt Graz von Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar eine stadtklimatologische Untersuchung erstellt. In Auszügen zusammengefasst beinhaltet diese u.a. nachfolgende Aussagen:

- *Prioritär ist die Hauptwindrichtung NW (Relevanz für Gebäudehöhen über 5 Geschosse)*
- *Bei Schaffung von Innenhöfen sind diese nach Möglichkeit nicht total zu schließen*
- *Die Begrünung von Flachdächern ist aus klimatologischer Sicht bis zum 5. Obergeschoss von Bedeutung.*
- *Eine wichtige Rolle spielt der Straßenraum für die Durchlüftung.*

Grünflächenfaktor:

Auf dem Bauplatz (welcher dem Bereichstyp „Geschossbau“ gem. § 4 Abs. 5, 1.0 RLB zugeordnet wird) ist ein Grünflächenfaktor von min. 0,6 nachzuweisen (vgl. „Verordnung des Stadtsenats der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli über die Festlegung des Grünflächenfaktors“; rechtswirksam seit 20. Juli 2023; Informationen unter:

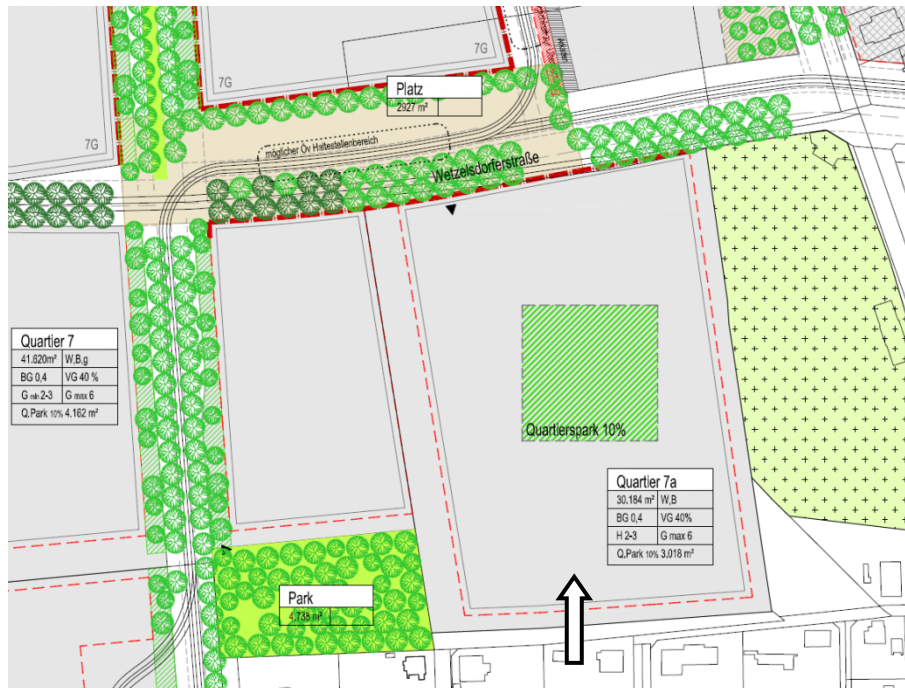
www.graz.at/cms/beitrag/10412985/10226196/Gruenflaechenfaktor_Verordnung.html)

WEITERE GRUNDLAGEN: RAHMENPLAN GRAZ REININGHAUS

Im Auftrag der STADTBAUDIREKTION und der ASSET ONE Immobilienentwicklungs AG wurde von den Fachabteilungen STADTPLANUNGSAMT, Abteilung für GRÜNRAUM und GEWÄSSER, Abteilung für VERKEHRSPANUNG, in Abstimmung mit dem UMWELTAMT unter Beiziehung von KONSULENTEN (Kleboth Lindinger ZT-GmbH, ARGE Bramberger & Atelier Thomas Pucher ZT GmbH, Stadtland, ZIS+P Verkehrsplaner) die GRAZ-REININGHAUS RAHMENPLANUNG erarbeitet.

Das städtebauliche Konzept des Rahmenplanes besteht aus 4 wesentlichen Elementen:

- Vernetzung mit der Umgebung
- robuste Grundstruktur
- Einteilung in unabhängige Quartiere
- zentrale ÖV-Achse (Nord-Südrichtung)



Detail-Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Rahmenplanes Graz Reininghaus 2010.

Der Pfeil markiert das Planungsgebiet.

Für das Quartier 7a wurden im Rahmenplan folgende Inhalte festgehalten:

Bebauungsgrad:	0,4
Geschoßanzahl:	max 6; Höhenstaffelung lt. Höhenplan; Anpassung an best. Umfeld
Versiegelungsgrad:	40%
Nutzung:	W,B

Bebauungskriterien:

- **Überleitung in die umgebende Bebauung**
Im Süden und Osten ist die umgebende, niedrige Bebauung zu berücksichtigen
- **Einbindung der öffentlichen Parkfläche und des Friedhofes in die Bebauungsstruktur.**

Baugrenznlinien / Baufluchtlinien:

- Norden; Baufluchtlinie entlang Platz Wetzelsdorfer Straße; Raumbildung erforderlich
- Westen; Baugrenznlinie entlang Freihaltezone für Durchwegung
- Süden; Östlicher Quartiersteil: Baugrenznlinie Forstergasse

Erschließung ÖV:

Straßenbahn mit Haltestelle im Platz Wetzelsdorfer Straße

Fuß- u. Radwegverbindung:

- Die teilweise bestehende Ost-West-Verbindung südlich des Quartiers 7 bzw. nördlich des Quartiers 8 wird als Rad- und Fußverbindung bis zur Alten Poststraße ausgebaut.
- Nord-Süd-Verbindung zwischen Wetzelsdorfer Straße und Forstergasse and der Quartierswestseite
- Sonstige im öffentlichen Straßenraum

Quartierspark

- Dimension: mindestens 10% der Quartiersfläche
- Mindestgröße 1.000m²
- Mindestbreite 20 m
- kompakte Form
- Lage: offen, in Abhängigkeit der Bebauungsstruktur
- öffentlich zugänglich

Durchwegung

- mindestens eine öffentliche Wegverbindung vom Stadtwäldchen zur Wetzelsdorfer Straße diagonal durch den Baublock, an Quartierspark(s) anhängen
- Wegverbindung entlang der Grenze zum Stadtquartier 7
- Wegverbindung entlang des Jüdischen Friedhofs
- Wegverbindung entlang Staudgasse

Situierung und Umgebung

- Im Süden begrenzt die Forstergasse das Planungsareal, welche (in Verbindung mit der Sterzinggasse und dem Don-Bosco-Weg) die Erschließung für das überwiegend kleinteilig strukturierte Siedlungsgebiet bis zur Peter-Rosegger-Straße bzw. Alten Poststraße darstellt.
- Westen: Im westlichen Anschluss an das Planungsgebiet befindet sich eine Grünfläche (Stadtwäldchen) welche als Hundewiese genutzt wird. In weiterer Folge ist die Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 4 an der Domenico-dell'Allio-Allee bzw. das „Quartier 7“ gegeben.
- Osten: Im Osten sind weitere Liegenschaften mit Einfamilienhäusern sowie das Areal des Jüdischen Friedhofes erkennbar.
- Im Norden schließt das Betriebsareal eines Autohändlers (Fa. Denzel) an das Planungsgebiet an, welches sich bis zur Wetzelsdorfer Straße bzw. zum Jochen-Rindt-Platz erstreckt. Gemeinsam mit dem gegenständlichen Planungsgebiet bilden diese Flächen das „Quartier 7a“ im Rahmenplan Reininghaus.



Schrägaufnahme: Blick in nördliche Richtung. Die gelbe Markierung bezeichnet das Planungsgebiet.
© Stadt Graz – Stadtvermessung; Befliegung 2024 # RI_45_4000

- **Topografie**
Das Planungsgebiet ist als „annähernd eben“ zu bezeichnen.
- **Bestehende Objekte**
Es sind keine Gebäudebestände gegeben; das Areal wird derzeit als PKW-Abstellfläche für den nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb genutzt.
- **Baumbestand**
Teilweise Baumbestand an der östlichen Grundgrenze.
- **Infrastruktur**
Der Gebietsbereich ist in Zukunft mit infrastrukturellen Einrichtungen durch die Entwicklung des neuen Stadtteils Graz-Reininghaus optimal versorgt. Geschäfte, Kindergärten und Schulen sind im Stadtteil Graz-Reininghaus teilweise bereits in Betrieb oder befinden sich derzeit gerade in Bau.
- **Erschließung/Verkehr**
Öffentlicher Verkehr
Derzeit ist eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr in folgenden Bereichen gegeben:
 - Peter-Rosegger-Straße: Buslinie 31; Entfernung ca. 240 m
 - Domenico-dell’Allio-Allee: Straßenbahnlinie 4, Buslinie 65; Entfernung ca. 250 m
 - Jochen-Rindt-Platz: Straßenbahnlinie 4 und Buslinie 66; Entfernung ca. 310 m

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Forstergasse bis zur Alten Poststraße Straße im Osten. Die nächstgelegenen Hauptverkehrsstraßen für den Kfz-Verkehr sind die Landesstraße B70 Packer Straße (Kärntner Straße) und die Landesstraße B67-Grazer Straße (Bahnhofgürtel, Eggenberger Gürtel, Lazarettgürtel, Triester Straße). Diese stellen die direkte Verbindung zum überregionalen Straßennetz dar.

Details zur verkehrlichen Situation bzw. zu den Entwicklungszielen sind im Rahmenplan Graz-Reininghaus – Fachbericht Verkehr bzw. den darauffolgenden Fachstudien enthalten.

Geh- und Radwege

Geh- und Radwegachsen sind entlang der Wetzelsdorfer Straße im Norden, der Peter-Rosegger-Straße im Süden und der Alten Poststraße im Osten gegeben.

- Erreichbarkeit des Grazer Hauptbahnhofes in ca. 15 Minuten
- Erreichbarkeit des Stadtzentrums (Hauptplatz) in ca. 20 Minuten

Im Rahmen der Stadtteilentwicklung Graz-Reininghaus ist auch innerhalb des Planungsgebietes ein umfassender Ausbau des Geh- und Radwegenetzes vorgesehen.

• **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur prinzipiell voll erschlossen.

Parallel werden die Leitungsführungen im gesamten Gebiet Reininghaus seitens der Stadtbaudirektion in Zusammenarbeit mit einem externen Büro in Hinblick auf die zu erwartende Entwicklung planerisch bearbeitet.

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 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 7 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/ Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoff- und 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 sind abrufbar unter:

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

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gemäß § 3 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan sind für das gegenständliche Planungsgebiet folgende Aufschließungserfordernisse festgelegt:

3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben

7. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

a) Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz jeweils im Sinne des im Rahmenplan Graz-Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) angestrebten Modal Splits und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung

b) Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität im Sinn des Rahmenplanes Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) (ÖV, Radwege, Parkierung usw.)

f) Gestaltung eines Quartierparks gem. Rahmenplan Reininghaus (Gemeinderatsbeschluss vom 25.02.2010) im Ausmaß von rund 10% der Baulandfläche

Die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse (ausgenommen Aufschließungserfordernis Nr. 7 *Bebauungsplanpflicht*) erfordert über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen.

Die Aufhebung des Aufschließungsgebietes wird an die konkrete Umsetzung der verkehrsplanerisch und verkehrstechnisch erforderlichen Maßnahmen gebunden.

Trotz des Beschlusses des Bebauungsplans bleibt die Widmung als Aufschließungsgebiet vorerst aufrecht.

Eine schrittweise Freigabe des Aufschließungsgebietes entsprechend dem Fortschritt der notwendigen Ausbaumaßnahmen ist denkbar.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6; 9 der VO)

Die Weiterentwicklung des neuen Stadtteils Graz-Reininghaus ist eine wichtige Kulturaufgabe, die es lt. Rahmenplan Graz-Reininghaus (einstimmiger Beschluss des Gemeinderates vom 25.02.2010) in „*qualitätssichernden Verfahren*“ (Bsp.: Architekturwettbewerb) zu sichern galt.

Der prämierte Wettbewerbsentwurf (auf Basis des Rahmenplanes Graz-Reininghaus) wurde hinsichtlich der städtebaulichen Ziele und der Juryauflagen geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Das Gestaltungskonzept für das gegenständliche Bebauungsplangebiet sieht die Errichtung von vier Punktgebäuden vor, wobei die Gebäude durch die Lage des zentralen Quartiersparks in eine westliche und eine östliche Gebäudegruppe aufgeteilt werden. Die Zufahrt zu den offenen PKW-Abstellflächen und zur Tiefgarage ist am östlichen Randbereich der Liegenschaft situiert; die Tiefgarage erstreckt sich unter diesen beiden Gebäuden. Die beiden Gebäudegruppen sind jeweils hin zu einem gemeinsamen Freibereich in südliche und westliche Richtung orientiert.

Auszug auf der Entwurfsbeschreibung des Siegerbeitrages des Wettbewerbes:

Der Entwurf reagiert mit seiner städtebaulichen Konzeption auf die kontextualen Gegebenheiten und entwickelt mit den vier kompakten, höhengestaffelten Baukörpern einen guten Übergang vom Reininghaus Areal und der großkörnigen Bestandstruktur (Denzl) hin zur Einfamilienhaus-Zone.

Die 4-5-geschossigen Baukörper bilden zwei Nachbarschaften, die wiederum differenzierte Raumfolgen im Außenraum generieren. Die Setzung der Gebäudevolumina sowie deren Erscheinungsbild mit der vorgesetzten, zum Teil begrünten Loggien-Konstruktion, dem „Balkonregal“, erzeugen ein umlaufendes, abwechslungsreiches Wechselspiel von offeneren und geschlossenen Bereichen. Durch diese Intervention werden Rückfassaden vermieden, jede Position bietet ein interessantes Erscheinungsbild. (...)

Die differenzierten Freibereiche werden vielfältig bespielt. Die großzügige Mitte, der Quartierspark, bleibt weitgehend frei und stellt die übergeordnete Verbindung zum umliegenden Areal dar.

Die im Erdgeschoß positionierten Wohnungen werden durch einen Höhenversatz sowie Pflanzenbeete vom halböffentlichen Raum getrennt.

Ein Projekt welches sich auf selbstverständliche Art und Weise bezüglich seiner Körnung, seiner Freiraumgestaltung sowie seines Erscheinungsbildes in den Kontext einfügt und damit in städtebaulicher und funktionaler Hinsicht überzeugen kann.

Ziel des Bebauungsplanes ist die bestmögliche Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des Wettbewerbsergebnisses für die Umsetzung.



Foto 1.: Modell des Wettbewerb-Siegers – Architekturbüro *supertomorrow architecture* zt

Bebauungsweise

Auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes wurde für den Planungsbereich die offene Bebauungsweise festgelegt.

Nutzungen

Unter Berücksichtigung der Lage des Bebauungsplangebietes am südlichen Rand des Stadtentwicklungsgebietes Reininghaus und der südlich angrenzenden Bauungs- und Nutzungsstrukturen sowie unter Hinweis auf die geplante Errichtung von Gemeindewohnungen wird keine Einschränkung der Festlegung gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan vorgenommen.

Auf der Liegenschaft ist zur Unterstützung der sozialen Vernetzung innerhalb der Nachbarschaft ein Gemeinschaftsraum mit einer Größe von min. 30 m² innerhalb der Erdgeschosszone umzusetzen; im vorliegenden Bebauungsplan wird hierfür auch die Errichtung eines eingeschossigen Baukörpers mit einem direkten Bezug zu den siedlungsöffentlichen Grünflächen ermöglicht.

Gemäß Eintragung im Plan ist die Errichtung von zwei Flugdächern bzw. Nebengebäuden für Müllsammelstellen und Fahrradabstellplätze mit einer Grundfläche von jeweils maximal 40 m² möglich. Unter Berücksichtigung der (für die Nutzung) erforderlichen Raumhöhen sind diese Flugdächer bzw. Nebengebäude aus gestalterischer Sicht möglichst niedrig auszuführen und dürfen daher eine Höhe von maximal 3,50 m nicht übersteigen. Darüber hinaus ist die Situierung von privaten, den Wohnungen zugeordneten Lagerräumen (Kellerersatzräume) im Erdgeschoss (unter Berücksichtigung der städtebaulichen Intention einer Minimierung des Bebauungsgrades bzw. einer Maximierung der nutzbaren Freiflächen) unzulässig.

Netto-Bauplatz, Bruttogeschossflächen:

Aufgrund der geplanten (neuen oder verbreiterten) Verkehrsflächen an den Rändern des Planungsgebietes, welche in das öffentliche Gut übernommen werden sollen, wurde das Ausmaß des Netto-Bauplatzes mit ca. 5.730 m² definiert. Eine Abweichung der Größe der Bauplätze („ca.“) ist aufgrund von geringfügigen Anpassungen hinsichtlich der Genauigkeit (Vermessung, GIS-Kataster) zulässig.

Wie obenstehend beschrieben, wurde für die Umsetzung der Bebauung auf der gegenständlichen Liegenschaft ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Die daraus resultierende Bebauung in Form von vier- bis fünfgeschossigen Punkthäusern mit ausgedehnten, umlaufenden Freiflächen fügt sich hinsichtlich der einzelnen Gebäudevolumina und deren Höhenentwicklung gut in die geplante städtebauliche Bebauungsstruktur im Stadtentwicklungsgebiet Reininghaus ein und stellt einen guten Übergang zur südlich angrenzenden kleinteiligeren Bebauung her. Auf dem Netto-Bauplatz (im Ausmaß von ca. 5.730 m²) ist daher die Errichtung von Gebäuden mit einer Bruttogeschossfläche von max. 5.475 m² gemäß Bebauungsdichte-Festlegung im 4.0 Flächenwidmungsplan möglich.

Bebauungsgrad:

Der Bebauungsgrad wurde auf Grundlage des Gestaltungskonzeptes festgelegt.

Baugrenzlinien

Die Baumassenverteilung wird durch die Festlegung der Baugrenzlinien entsprechend dem zu Grunde liegenden Gestaltungskonzept definiert. Das Ausmaß unterirdischer Gebäudeteile wird einerseits durch die Baugrenzlinien und andererseits durch die Tiefgaragengrenzen (gemäß Darstellung im Plan) beschränkt.

Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sowie in der Verordnung sind die maximale Geschossanzahl und Gebäudehöhen festgelegt. Durch die differenzierte Festlegung der Geschossanzahl und der resultierenden Gebäudehöhen kann eine gute Einbindung in die umgebende bzw. geplante Bebauung erreicht werden.

Dächer sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10° herzustellen und zu begrünen. Die Höhe der Vegetationsschicht ist mit mind. 15 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) zu gewährleisten. Dachbegrünungen verringern Aufheizungseffekte, verbessern das Kleinklima und verzögern den Abfluss von Niederschlagswässern. Insbesondere sind Dachbegrünungen auch zur Dämpfung von Wärmeinseleffekten in Bereichen mit großflächigen und verdichteten Bebauungsstrukturen von großer Bedeutung. Photovoltaikanlagen und dergleichen sind demnach mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand von der Dachkante der Fassade zu errichten.

Die weiteren Punkte des § 5 dienen der Sicherung von architektonischen und städtebaulichen Qualitäten (bspw. Unterbringung von Haustechnikanlagen).

Formale Gestaltung von Gebäuden

Offene Laubengänge widersprechen dem hohen architektonischen Gestaltungsanspruch im Entwicklungsgebiet Reininghaus und werden daher bei Neubauten ausgeschlossen.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100).

Der Hellbezugswert gibt für Zu- und Neubauten sowie für Fassadenneugestaltungen (z.B. thermische Sanierungen, Färbelungen usw.).

Die Fassade ist ein gestalteter, oft 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, ...) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

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.

Sonstiges

Unter Berücksichtigung der geplanten Umsetzung von Gemeindewohnungen auf dem vorliegenden Grundstück wird die Errichtung von flächigen Werbeanlagen generell ausgeschlossen.

Die Festlegungen zu Einfriedungen entsprechen dem Grundgedanken der Offenheit und Transparenz der Freiräume in Graz-Reininghaus. Ermöglicht wurde lediglich eine sichere Abgrenzung der geplanten Frei- und Grünflächen auf der gegenständlichen Liegenschaft zum nördlich angrenzenden Betriebsareal.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Kfz-Verkehrerschließung

Für die Verkehrerschließung des Quartiers 7a gelten grundsätzlich die Vorgaben aus dem Rahmenplan Graz-Reininghaus (Schlussbericht 2010). Im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Bebauungsplan wurden diese seitens der Abteilung für Verkehrsplanung präzisiert.

Die Zufahrt zum Planungsareal für die offenen PKW-Abstellplätze sowie die Erschließung der Tiefgarage, erfolgt über die, am östlichen Rand der Liegenschaft festgelegte Zu- und Abfahrt an der Forstergasse.

Geh- und Radwege

Entsprechend dem übergeordneten Verkehrskonzept im Rahmenplan Graz-Reininghaus wurden innerhalb des Planungsbereiches Verkehrsflächen für den Fuß- und Radverkehr berücksichtigt welche in das öffentliche Gut übernommen werden.

Entlang der Forstergasse wurden Flächen für die Errichtung eines Gehweges inklusive eines Grünstreifens mit Baumpflanzungen berücksichtigt; an der östlichen und westlichen Grundgrenze ist die Errichtung von gemischten Geh- und Radwegen vorgesehen.

Ruhender Verkehr

Die Beschränkung der maximalen Stellplatzanzahl wurde gemäß den fachlichen Angaben der Abteilung für Verkehrsplanung und den Vorgaben des Rahmenplanes festgelegt.

Im Hinblick auf die Minimierung der unterbauten Flächen wurde das maximale Ausmaß der möglichen Tiefgarage plangrafisch abgegrenzt.

Innerhalb des Planungsgebietes können max. 6 oberirdische PKW-Abstellplätze z.B. für Besucher:innen oder Lieferfahrzeuge errichtet werden; in diesem Bereich sind jedenfalls barrierefreie Stellplätze und Stellplätze für Carsharing-Fahrzeuge zu errichten.

Basierend auf einer weitläufigen, über das Projektgebiet hinausgehenden Verkehrsmodellberechnung, sind umfassende Maßnahmen zur Reduktion des MIV erforderlich um einen leistungsfähigen Verkehrsfluss zu erhalten. Dementsprechende Maßnahmenbündel sind in der Umsetzungsvereinbarung zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz geregelt (Mobilitätsvertrag). Diese beinhaltet unter anderem Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs, sowie des Öffentlichen Verkehrs und e-Mobility-Maßnahmen um eine möglichst umweltfreundliche und KFZ-reduzierte Verkehrsmittelnutzung

von Beginn an zu erreichen. In diesem Zusammenhang ist für sämtliche Quartier in Reininghaus auch festgelegt, dass nicht mehr als 50 % der oberirdischen Nutzflächen durch einen direkten Zugang (über Treppen od. Aufzüge) mit der Tiefgarage verbunden sind.

Die Festlegung je angefangene 35 m² Bruttogeschossfläche mindestens einen Fahrradabstellplatz zu errichten, entspricht der angestrebten Fahrraddichte. Davon sind ca. 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen (oberirdische Abstellflächen), ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstahlhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten. Allenfalls geplante Fahrradrampen sind entsprechend der OIB-RL 4 „Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit“ i.d.g.F. auszuführen.

Die Abmessungen und die Ausführungen eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 (siehe Abbildung 1 nachstehend), zu entnehmen.

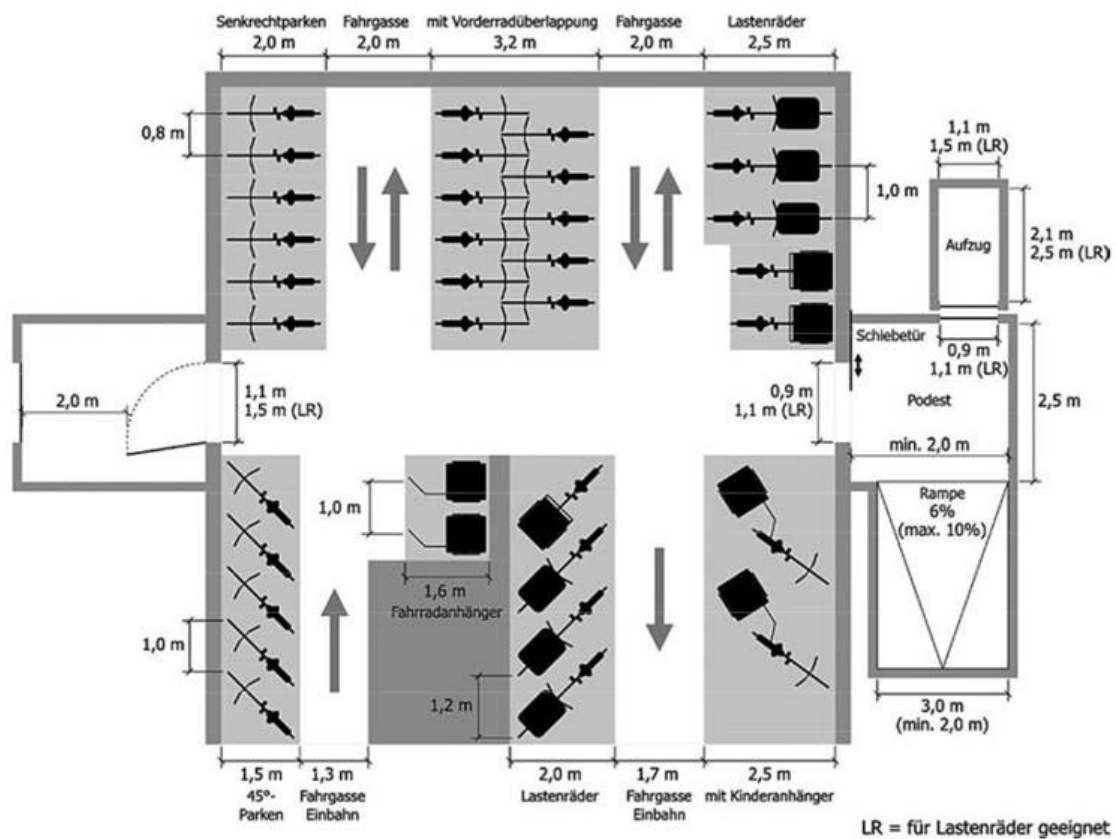


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S.81

Die in § 7 (5) festgelegte, überwiegend *durch Gebäude überbaute* bzw. innerhalb eines Gebäudes situierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs im Quartier.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG (siehe dazu § 8 der VO)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden unter bestmöglicher Berücksichtigung aller Vorgaben aus dem Rahmenplan Graz-Reininghaus.

Die Inhalte der Verordnung bzw. im Plan wurden auf Basis des Wettbewerbsergebnisses und unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Planungsabsichten (insbesondere der Aufschließungserfordernisse) in diesem Stadtteil erarbeitet. Wesentliche Elemente des Freiraumkonzepts sind die zentrale siedlungsöffentliche Parkfläche in einem Ausmaß von min. 680 m² und die halböffentlichen Freiflächen, welche (vom nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb abgewandt) jeweils südlich der beiden Gebäudegruppen in einer ruhigen Lage situiert sind.

Baumpflanzungen

Je 250 m² Freifläche ist zumindest ein mittel- oder großkroniger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Jeder 4. Baum muss ein großkroniger sein. Die Mindestanzahl der erforderlichen Baumpflanzungen für Bäume 1. und 2. Ordnung sind im Plan dargestellt. Baumpflanzen 3. Ordnung sind im Außenanlagenplan zu den jeweiligen Bauverfahren ergänzend darzustellen.

Bäume sind als Laubbäume Solitärhochstamm in Baumschulqualität mit einem Mindeststamm-Umfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Generell sind standortangepasste, robuste Pflanzenarten, die eine gute Überschirmung sicherstellen, zu wählen.

Baumstandorte sind frei von Entwässerungsmulden und -gräben zu halten. Sind Entwässerungseinrichtungen notwendig, so sind diese so zu planen, dass sie die Baumstandorte nicht beeinträchtigen. Werden Bäume in Entwässerungsmulden und -gräben errichtet, sind diese auf dammartigen Strukturen zu pflanzen, die ein ebenerdiges Niveau (Dammkrone) von min 6 m² aufweisen.

Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die erforderlichen Baum-Achsabstände eingehalten werden, um eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu gewährleisten. Daher gelten in Abhängigkeit von den jeweiligen Baumgrößen folgende Mindestabstände entsprechend den Freiraumplanerischen Standards:

- Großkronige Bäume (1. Ordnung): mind. 9,0 m
- Mittelkronige Bäume (2.Ordnung): mind. 6,0 m
- Kleinkronige Bäume und säulenförmige Bäume (3. Ordnung): mind. 3,0 m

Im Falle von straßenraumwirksamen mittel- bis großkronigen Bäumen (z.B. Allee) können die Abstände auf mind. 4,5 m reduziert werden.

Tiefgaragenbegrünung

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

Für Baumpflanzungen ist die Überdeckung entsprechend den Freiraumplanerischen Standards zu erhöhen. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Beton- Körben oder -Ringen kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig. Bei Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,5 m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m³ pro Baum soll hierbei mindestens berücksichtigt werden.

Bei offenen PKW-Abstellplätzen ist ein großkroniger Laubbaum je fünf Stellplätze zu pflanzen; hierbei ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW- Abstellflächen möglichst überdecken sollen. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Geländeänderungen wurden unter Berücksichtigung der bereits mitgeplanten angrenzenden öffentlichen Straßenräume mit max. 0,50 m begrenzt. Für die Gestaltung von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen wurden punktuelle Überschreitungen der max. Geländeänderungen zur Gestaltung ermöglicht.

Oberflächenentwässerung

Hierzu sind im Zuge der Einreichplanung folgende Rahmenbedingungen bzw. Planungsgrundsätze zu berücksichtigen:

- Die Projektierung, Bemessung sowie technische Ausführung von Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung hat entsprechend den aktuell gültigen einschlägigen Normen und Richtlinien zu erfolgen.
- Die durch die Bebauung und Erschließung versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten. Grünflächen, Gründächern sowie versickerungsfähigen bzw. offenen Bodenbelägen ist gegenüber befestigten Flächen, sonstigen Dachausbildungen und Asphalt/Betonoberflächen der Vorzug einzuräumen.
- Sämtliche Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung sind innerhalb des Bebauungsplangebietes zu organisieren.
- Der Versickerung von unbelasteten Wässern ist gegenüber der Retention und gedrosselten Ableitung der Vorzug einzuräumen.
- Retentionsanlagen sind vorzugsweise oberflächlich und in Kombination mit Grünflächen zu organisieren. Unterirdische Becken sowie Speicherkanäle sollen vermieden werden.
- Bei der Planung der Außenanlagen ist der regelmäßig zu erwartende Überlastfall der städtischen Entsorgungseinrichtungen (Straßenentwässerung, Kanalanlagen, etc.) zu berücksichtigen (Rückstauerebenen!). D.h. das Gebäudeöffnungen, Tiefgaragenzufahrten, etc. immer ausreichend hoch über den angrenzenden Straßenzügen, inneren Erschließungswegen sowie Freiflächen zu liegen kommen müssen.
- Die frühzeitige Einbindung einer hydrologischen Fachplanung (Simulation von Starkregenereignissen im Planungsgebiet) wird empfohlen.
- Für die Bemessung der Oberflächenentwässerung sowie Betrachtung des Überlastfalles wird die hydraulische Simulation eines 100-jährlichen Starkregenereignisses im Bebauungsplangebiet empfohlen.

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 (z.B. Tiefgaragen), Feuerwehrezufahrten bzw. -Abstellflächen, Höhe der Tiefgaragenüberdeckung, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen Kinderspielplätze, Ersichtlichmachung der Leitungsführungen und Entwässerungseinrichtungen und Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen in realistischer Größendarstellung inkl. Angabe der Art und Pflanzqualität.

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

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 15.10.0 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)