

A14\_K\_784\_2002\_19

**06.05.0 Bebauungsplan**  
**„Jauerburggasse -**  
**Münzgrabenstraße“**  
VI .Bez., KG Jakomini

Graz, am 15.6.2009  
Dok: 06.05.0 Erl\_Bericht\_Bescl.  
Sch/Veigl

## **Beschluss**

# **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

## **1. Ausgangslage**

Nach Durchführung eines Städtebaulichen Gutachterverfahrens für den Bereich des Planungsgebietes, ersucht die ÖWGES - Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. im Namen des Grundeigentümers – Grazer Bau- und Grünlandsicherungsgesellschaft m.b.H. der Liegenschaft 2241/18, der KG Jakomini um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet/Aufschließungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 8.780m<sup>2</sup> auf.

Das gegenständliche Planungsareal liegt westlich der Münzgrabenstraße zwischen der Jauerburggasse und der Evangelimanngasse im Stadtgebiet von Graz. Das Grundstück selbst ist weitgehend als eben zu betrachten, das gesamte Areal steigt aber zur Münzgrabenstraße hin deutlich an (Böschungen), wobei die Münzgrabenstraße rund 7m über dem Geländeniveau der gegenständlichen Grundstücke liegt.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als:

*„Freiland – Sondernutzung Erwerbsgärtnerei“ (Eg) mit der Nachfolgenutzung - Aufschließungsgebiet „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,8 ausgewiesen.*

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes Nr.: 11.05 die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Als Grundlage für den Bebauungsplan liegen zum Zeitpunkt des Ansuchens u.a. folgende Vorplanungen und Stellungnahmen vor:

- Wettbewerbsentwurf der Wohnbebauung ÖWG Arch. Dipl. Ing. Randolf Riessner (einstufiges geladenes Gutachterverfahren mit 8 Teilnehmern) vom April 2008
- Lage- und Höhenplan über den Bauplatz, Bestandsplan 1:200, Vermessungsbüro DI Kukuvec vom 07.02.2008

- Schallgutachten über den Bauplatz von Dr. Tomberger, Ziviltechniker GmbH vom 07.10.2008 bzw. Schallmessbericht vom 08.02.2008
- Photogrammetrische Aufnahme des Gebietsbereiches durch das Stadtvermessungsamt
- Stellungnahme der Verkehrsplanung vom 17.09.2008 sowie 6.3.2009
- Stellungnahme des Kanalbauamtes vom 22.08.2008
- 3 Stellungnahmen der Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 30.1.2008, 07.03.2008 und vom 05.12.2008

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan unter Einbeziehung des Gestaltungskonzeptes von Arch. DI Riessner durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete baulich Entwicklung im Sinne eines „Innerstädtischen Wohngebietes“ sicherzustellen. Weiters wird die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich angestrebt.

### **Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes:**

Pkt.10. *„Innerstädtisches Wohngebiet mittlerer Dichte“*

- *Vorrangig Wohnnutzung*
- *Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen*

### **Ziel des Bebauungsplanes:**

- **Bebauungsdichte:** Der im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Maximalwert von 0,80 kann aufgrund der ausgezeichneten stadträumlichen Lage, der Umgebungsbebauung und Gebietsstruktur, der technischen Infrastruktur sowie der vorhandenen guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr bis max. 1,0 überschritten
- offene Bauungsweise, punktuell ist auch die gekuppelte Bauungsweise möglich
- **Geschossanzahl:** Ausgehend vom Niveau des Planungsareals ist eine maximal siebengeschossige Bauung hinsichtlich der Höhenentwicklung in das Umfeld integrierbar
- **Innere Erschließung des Planungsgebietes:** Die Tiefgaragenzufahrt hat über die Jauerburggasse zu erfolgen
- **Grüngestaltung:** Auf eine sorgfältige Planung der Außenanlagen ist großer Wert zu legen – Schaffung von Freiraumgestaltung in hoher Qualität, Freiflächen sind, abgesehen von Wegen, Notzufahrten u.dgl. intensiv zu begrünen

## 2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 18.03.2009 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 06.05.0 Bebauungsplan-Auflageentwurfes informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk. ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 01.04.2009.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 02.04.2009 bis 14.05.2009 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen EigentümerInnen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die EigentümerInnen der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit. Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 29.04.2009 durchgeführt.

Im Zuge der Auflagefrist vom 02.04.2009 bis 14.05.2009 langten im Stadtplanungsamt ein: 9 private Einwendungen und eine öffentliche Einwendung - *FA13B* sowie eine „Leermeldung“ der *FA 18A-Gesamtverkehr und Projektierung*.

Durch die Bearbeitung der Einwendung hat sich der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

- Plangrundlage: Anpassung an den aktuellen Katasterstand
- Verordnungstext: Korrektur im §7 Abs. 5 Freiflächen hinsichtlich der Größe der Baumscheiben
- Erläuterungsbericht: Ergänzung unter Punkt - Inhalt des Bebauungsplanes: Bebauung Bezugnehmend auf die §§ 2-5 der VO hinsichtlich der Dichteüberschreitung, ergänzende Erläuterungen im Bereich Ruhender Verkehr (§ 6 der VO) hinsichtlich der Stellplatzanzahl von mind. 1:1, Korrektur des erläuterten Versiegelungsgrades von 60% auf korrekt 50% gem. VO-Text, ergänzende Erläuterung zu den Baumscheiben, bzw. einzelne Worte u. dgl.

### 3. Das Planungsgebiet

Der Gültigkeitsbereich des Planungsgebietes weist eine Gesamtfläche von ca. 8.780 m<sup>2</sup> (vor der Straßenregulierung) - brutto auf.

Nach Straßenregulierung der Münzgrabenstraße (Verlust durch Abtretung von ca. 112m<sup>2</sup>) und Flächenrückbereinigung (Flächengewinn von ca. 77m<sup>2</sup>) verbleibt eine Planungsfläche netto von ca. 8.750m<sup>2</sup>.

Das Grundstück ist im grundbürgerlichen Eigentum der GBG-Grazer Bau- und Grünlandsicherungsgesellschaft.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - 3.0 Stadtentwicklungskonzept  
*Innerstädtisches Wohngebiet mittlerer Dichte*
  - 3.0 Flächenwidmungsplan 2002  
*„Freiland – Sondernutzung Erwerbsgärtnerei“ (Eg) mit der Nachfolgenutzung - Aufschließungsgebiet „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,8*
  - Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet (gemäß Anhang 1 zu §3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan):  
siehe Punkt 3.
  - Deckpläne; Karten

Baulandzonierung (Deckplan 1):

Bebauungsplanpflicht für das *Aufschließungsgebiet mit der NR.: 11.05*

Energieversorgung (Karte 3):

Vorranggebiet für *Fernwärme*

Räumliches Leitbild (Karte 4):

Ausweisung als: "Mehrgeschossige dichte Wohnbebauung in Form frei stehender Volumen"

*Zielsetzungen und Maßnahmen:*

- *Bebauung von Baulandreserven in Vorzugslagen unter Ausnutzung bestehender oder geplanter hochwertiger technischer und sozialer Infrastruktur, insbesondere die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.*
- *Offene mehrgeschossige Bebauung*
- *Raumbildende Bepflanzung*
- *Verbesserung der Einbindung von Flächen für den ruhenden Verkehr (Tiefgaragen)*

- Verkehrslärmkataster  
Flächenwidmungsplan – Karte 2: Verkehrsimmissionen aus der Münzgrabenstraße über 65 – 70 dB  
Jauerburggasse: über 45 – 50 dB

## **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet befindet sich westlich der Münzgrabenstraße, südlich der Jauerburggasse, nördlich der Evangelimanngasse und wird im westlichen Bereich von einer, zirka 5.5m hohen (Traufenhöhe) Lagerhalle begrenzt. Diese Lagerhalle steht an der gemeinsamen Grundgrenze, die Firsthöhe weist eine Höhe von zirka 8m über angrenzendem Gelände auf. Östlich der Münzgrabenstraße besteht eine viergeschossige Siedlung, einzeln stehender Objekte mit Satteldächern in großzügigen Freiflächen. Zur Evangelimanngasse sind Gebäude mit 6 bis 11 Geschossen mit Flachdachausbildungen situiert. Nördlich der Jauerburggasse (am Ende dieser Sackstraße) besteht ein sechsgeschossiges Gebäude. Der Bereich zwischen Conrad-von-Hötzendorf-Straße und dem Planungsareal ist geprägt durch eine heterogene Baustruktur und Nutzungsmischungen von Geschäfts- und Gewerbeanlagen sowie Wohngebäuden.

## **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Charakteristisch ist die Böschung mit Baumbestand längs der Münzgrabenstraße. Der Höhenunterschied zur darauf folgenden ebenen Fläche des Planungsgebietes beträgt zirka 7m. Zur Baumreihe (Rosskastanien) längs der Münzgrabenstraße wurde eine Äußerung des Amtes für Grünraum und Gewässer eingeholt: Zitate auszugsweise:

*„Die Bäume weisen Kappungsstellen im Stamm- und Starkastbereich auf. Von diesen Kappungsstellen ausgehend sind massive Morschungen vorhanden. Im Bereich der, nach der Kappung entstandenen Sekundärkronen hat sich außerdem ein erhöhter Totholzanteil gebildet. Durch diese Schäden ist ein Weiterbestand der vier Rosskastanien nicht möglich“.*

*„Es ist jedenfalls ein adäquater Grünstreifen mit einer Baumreihe zur Gestaltung des zukünftigen Straßenraumes erforderlich. Eine Verfüllung der derzeitigen Böschungsoberkante mit Erde wird ausdrücklich begrüßt“.*

Die sich nach Westen ausweitende Fläche des Planungsgebietes ist nahezu eben und weist eine Lage im Präzisionsnivellement von zirka 342,6 verlaufend bis zirka 342,9 auf.

Auf diesem Standort, einer ehemaligen Erwerbsgärtnerei wurden die ehemaligen Glashäuser abgetragen.



Luftfoto, Bildflug 2007

### **Umwelteinflüsse/Lärm**

Anhand der erstellten Immissionspläne laut Gutachten Dr. Tomberger ist ersichtlich, dass vor allem in der Nachtsituation in 4m Höhe über dem Geländeniveau die schalltechnischen Grenzwerte im nordöstlichen Teil des Planungsareals überschritten werden. Auf diesen Umstand wird im Rahmen der Planung in Form von Eigenabschirmungen der Gebäude (Riegel parallel zur Münzgrabenstraße,) und mittels Grundrisslösungen (Schlafräume überwiegend an der lärmabgewandten Gebäude-seite) reagiert.

### **Besonnung/Beschattung**

Durch die benachbarten Geschoßbauten in der Evangelimanngasse ist eine entsprechende Beschattung des Grundstückes gegeben, welche im Gutachterverfahren und Siegerentwurf berücksichtigt wurde.

## **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell auf Grund der zentralen Lage gut erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 500m - 800m.

Nächstgelegener Kindergarten: Brucknerstraße, rund 800m

Nächstgelegene Schulen: Volksschule Brucknerstraße, rund 800m  
Sporthauptschule Brucknerstraße, rund 800m

Weitere Einrichtungen: (Auswahl)

Kirche Graz-Süd, rund 800m  
Harmsdorfpark, rund 200m  
AHS, HAK Monsbergergasse, rund 800m  
Bezirksamt Jakomini, Ostbahnhof, rund 700m  
Lebensmittel, Vollsortimenter, rund 500m  
Baumarkt rund 700m  
sowie Autozubehör, ÖAMTC, Tankstelle u. dgl.

## **Erschließung/Verkehr**

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Münzgrabenstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300/400m Radius gegeben.

- Straßenbahnlinie 4 bzw. 13, Haltestelle Jauerburggasse, ca.10 Minuten Takt, werktags tagsüber, Abend- und Wochenendverkehr ca.20 Minuten Takt,
- Buslinie 71 Schulzentrum St. Peter - Ostbahnhof über Evangelimanngasse, Haltestelle in der Harmsdorfstraße, Werkstags in der Frühspitze 2x stündlich, sonst bis 19:00 Uhr stündlich, kein Sonntagsverkehr
- Regionalbuslinien in der Münzgrabenstraße, Linien Nr. 431, 500, 521, 560 und 570 (Haltestellen Hasenheide oder Münzgrabenstraße/Stadion)

Eine beschilderte Hauptradroute von der Innenstadt nach Raaba verläuft in diesem Bereich im Neufeldweg.

In der Conrad-von-Hötzendorf-Straße besteht ein gemischter Geh- und Radweg.

## **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Entwässerung der Oberflächenwässer:

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. Verschmutzte Oberflächenwässer der befestigten Flächen sind über Mulden – Rigol-

systeme (unter Beachtung des Standes der Technik) zu verrieseln. Unverschmutzte Wässer von Dachflächen sind auf eigenen Grund zu versickern.

#### **4. Teilaufhebung Aufschließungsgebiet 11.05**

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002):

- *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz*
- *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
- *Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*
- *Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete an stark emittierenden Verkehrsbändern*

Die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz wurde über die Jauerburggasse bzw. über die Münzgrabenstraße sichergestellt. Für die Fußgänger ist eine Fußgängerbrücke geplant.

Das Aufschließungserfordernis hinsichtlich der geordneten Siedlungsentwicklung, der Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke und der Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wurde mit dem, im städtebaulichen Gutachterverfahren prämierten Projekt erfüllt.

Dem Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete an stark emittierenden Verkehrsbändern wurde durch die Baukörperstellung und Grundrisslösungen Rechnung getragen (war eine Aufgabe im Wettbewerbsverfahren bzw. wird im künftigen Bauverfahren zu beachten sein).

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 06.05.0 Bebauungsplanes „Münzgrabenstraße – Jauerburggasse“ wird gemäß § 23 Abs 3 Stmk. ROG 1974 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben.

Die Ausweisung im, 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland, „*Allgemeines Wohngebiet*“ WA, erfolgen.

#### **5. Geltungsbereich des Bebauungsplanes:**

Hinsichtlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde eine geringfügige Anpassung aufgrund der Neuvermessung vorgenommen. Im westlichen Bereich (angrenzend an die Fa. Spitzer) stimmt der Bauplatz nicht exakt mit der Festlegung des Aufschließungsgebietes überein. Im Gutachterverfahren wurde dieser Bereich mitbearbeitet. Im Südosten erstreckt sich der Geltungsbereich über die nunmehrige Grundstückskonfiguration hinaus (= dreieckiger Abtretungsbereich, Abtretung bereits erfolgt).

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

(siehe dazu §§ 2-5 der VO)

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt. Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Auf dem Bauplatz wurde das von Architekt DI Riessner vorgelegte Gestaltungskonzept (welches als Siegerprojekt aus einem Gutachterverfahren hervorgegangen ist) geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Das Bebauungskonzept basiert auf 3 freistehenden Gebäuden mit jeweils 5 Geschossen ausgenommen, an der Münzgrabenstraße, wo aus Gründen des passiven Lärmschutzes und der Topographie 7 Geschosse errichtet werden können. Durch diese Höhenentwicklung ist trotz der Dichte eine ausreichende Durchgrünung und Freiraumqualität gegeben. Die Lage der Baukörper berücksichtigt den Schattenwurf durch die südlich angrenzenden Baukörper (6 und 11 Geschosse).

Die Ost-Fassade des Hauses A fungiert gleichzeitig als Schallschutz für die gesamte Liegenschaft bzw. das Umfeld.

Aufgrund der gegebenen verkehrlich guten Erschließung, insbesondere auch der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahn, Eisenbahn-Ostbahnhof, Buslinien) verbunden mit der Entfernung von nur 300m der Haltestelle der Linie 4 in der C.v. Hötzendorfstraße und der vorhandenen Infrastruktur - u.a. öffentliche Parkanlage - Harmsdorfgasse/Neufeldweg u. dgl. sowie einer günstigen Grundstückskonfiguration ist eine Bebauungsdichteüberschreitung von 0,8 auf max. 1,0 im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung gem. Bebauungsdichteverordnung 1993, §3 Abs.1 ausreichend begründbar.

Insbesondere ergeben auch die Beachtung der umgebenden Bebauungsstruktur (Bestandsgebäude in der Nachbarschaft im Süden 11G und 6G – diese überschreiten die Dichte von 0,8 deutlich – nämlich ca. 2,2 bzw. ca. 1,5, im Norden 6G (Dichte ca. 1,4 bzw. ca. 1,75) und im Westen anschließend an Fa. Spitzer das U-förmige Gebäude ebenfalls 8G (Dichte ca. 1,8) sowie die Erfordernisse des passiven Lärmschutz durch einen entsprechend hohen „Riegel“ entlang der Münzgrabenstraße eine nachvollziehbare Grundlage für eine solche Dichteüberschreitung. Die südlich der Jauerburggasse liegenden kleinvolumigeren Häuser weisen einen derart großen Abstand zu geplanten Bebauung auf, dass negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Die Häuser Jauerburggasse 9 und 11 weisen 2 Vollgeschosse und ein ausgebauten Dachgeschoss auf. Das Haus Nr. 9 ist dabei über 30m vom geplanten Haus B (maximal 5 Geschosse, davon das 5. Geschoß zurückspringend) entfernt. Das Haus Jauerburggasse Nr. 3 ist über 40m vom geplanten Haus A (maximal 7 Geschosse, davon das 7. Geschoß zurückspringend) entfernt.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

(siehe dazu § 6 der VO)

Die Zu- und Abfahrt zu den offenen Stellplätzen erfolgt getrennt und richtungsgebunden von der Münzgrabenstraße (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes).

Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine eingehauste Rampe von der Jauerburggasse (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – nordöstlich davon).

### Innere Erschließung

Die Anlage selbst ist verkehrsfrei. Eine interne Fußgängerverbindung (auch hinsichtlich der Erreichbarkeit der Münzgrabenstraße) via Fußgängerbrücke ist geplant.

### Flächen, die zukünftig für öffentliches Gut benötigt werden –zirka Angabe:

Münzgrabenstraße: ca.112 m<sup>2</sup>.

Diese Flächen werden für die Straßenregulierungen der Münzgrabenstraße benötigt und sind in das öffentliche Gut abzutreten.

Rückbereinigung von öffentlichem Gut zu privat:

Münzgrabenstraße ca.77 m<sup>2</sup>

### Ruhender Verkehr (siehe dazu § 6 der VO)

Die KFZ-Abstellplätze sind überwiegend in Tiefgaragen herzustellen. Die TG-Einfahrt erfolgt im Bereich der Jauerburggasse (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) und die Tiefgaragenrampe wird nach oben und seitlich eingehaust, die Einhausung soll schallabsorbierend ausgekleidet werden.

Pro Wohneinheit sind mind. 1,0 Stellplätze vorzusehen. Dies ist aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Entfernung zu den Haltestellen der Straßenbahn mit ausgezeichnete innerstädtischer Bedienungsqualität) und das Fuß- und Radwegenetz aus verkehrlicher Sicht ausreichend. Insbesondere der Radverkehr soll durch attraktive Abstellanlagen und die sehr gute Anbindung an das bestehende Radwegenetz forciert werden. PKW-Abstellflächen im Freien sind nur in den ausgewiesenen Bereichen entlang der Münzgrabenstraße zulässig, der östliche Bereich davon ist überdacht mit einem intensiven Gründach auszuführen.

Pro 50m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche ist ein überdachter, witterungsgeschützter und in kurzer Entfernung zu den Wohnungen angelegter Fahrradabstellplatz vorzusehen. Eine diebstahlsichere Ausführung ist anzustreben. Für Besucher von Privatwohnungen ist ein überdachter und witterungsgeschützter Fahrradabstellplatz je 300m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche vorzusehen.

## **8. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

(siehe dazu § 7 der VO)

Längs der Münzgrabenstraße ist eine, der Bedeutung des Straßenraumes entsprechende Grüngestaltung, insbesondere ein entsprechend breiter Grünstreifen, mit einer Baumreihe vor zu sehen.

Ein Versiegelungsgrad von max. 50% ist einzuhalten, um eine ausreichende Durchgrünung und Freiflächen zu sichern.

Dabei gelten:

Gründächer - mit einer Vegetationsschicht von 8-15cm zu 60% als versiegelt, Unterbaute Grünflächen gelten als unversiegelt, wenn die darüber befindliche Erdschüttung eine Höhe von mind. 70cm aufweist.

Befestigte Freiflächen mit sickerfähigen Belägen (Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen, Rasengittersteine, u.dgl.) gelten zu 50% als versiegelt.

Offene Baumschienen können mit Gitterrosten ausgestattet werden.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Der Innenbereich der Anlage wird ev. für Eigengärten (den Erdgeschoßwohnungen zugeordnet), für allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen bzw. einen zentralen gestalteten Platzbereich genutzt. Im Inneren und zu den Nachbargrenzen hin sind die vorgegeben Baumpflanzungen durchzuführen. Des gleichen sind Busch- und Heckenpflanzungen zur inneren Gliederung bzw. als Sichtschutz (§7 Abs. 8) anzulegen.

## **9. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 9 der VO)

- Der 06.05.0 Bebauungsplan „Jauerburggasse - Münzgrabenstraße“ 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.
- Weitere Festlegungen im Rahmen dieses Bebauungsplanes können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Nach der erfolgten Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes werden die innerhalb der Anhörungsfrist eingegangenen Einwendungen bearbeitet. Der Bebauungsplan wird gemeinsam mit den Einwendungsbehandlungen dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden.

Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Michael Redik)