

GZ.: A14_014635_2009_21

Graz, am 10.5.2010

Dok:BP/06_19_0/Beschl/ERL

Bearbeiter: DI Klinar

06.19.0 Bebauungsplan

**„Leitnergasse – Neuholdaugasse -
Schönaugürtel – Pestalozzistraße“**

VI. Bez., KG Jakomini

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 21.4.2009 hat die GWS als außerbüchlicher Eigentümer der Liegenschaft Leitnergasse 6, Grst.Nr. 756, EZ 393, KG Jakomini um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Der Bauplatz weist eine Größe von 1.063 m² auf.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 10.403 m² auf.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplan in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. 3.0 STEK, Pkt.2.24).

Zum Zeitpunkt des Ansuchens sind folgende Vorplanungen vorgelegen:

Das Architekturbüro Kreuzer & Krisper hat am 23.4.2009 einen Vorentwurf, einen Freiflächenplan und einen Vermessungsplan übermittelt.

Der Entwurf sieht die Schließung der Baulücke durch ein viergeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss vor. Die Gebäudehöhen orientieren sich annähernd an den nachbarlichen Bestandsgebäuden.

Die im Hof gelegenen, eingeschossigen Betriebs- und Bürogebäude sollen entfernt und als Ersatz dafür ein dreigeschossiges Wohngebäude an der östlichen, nachbarlichen Feuermauer errichtet werden.

Für die 19 neu geschaffenen Wohneinheiten soll eine Tiefgarage mit eben dieser Anzahl an PKW-Abstellplätzen eingebaut werden.

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

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

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.2.2 – „Innerstädtisches Wohngebiet hoher Dichte“ für den gegenständlichen Bereich:

- Sicherung der Wohnfunktion
- Verbesserung der Grünausstattung
- Freihaltung und Begrünung der Innenhöfe und Vorgärten
- Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen
- weiterer Anschluss an die Fernwärme-Versorgung
- Festlegung der Bebauungsdichte und der Geschossanzahl entsprechend dem Gebietscharakter

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden zudem folgende Stellungnahmen eingeholt:

- Schreiben vom 2.6.2009 an alle grundbücherlichen EigentümerInnen im Planungsgebiet mit der Einladung, Planungswünsche bekannt zu geben:
Es erfolgten drei Rückmeldungen mit den Hauptanliegen einer Innenhofbegrünung und keiner weiteren Ausdehnung der Innenhofbebauung.
- Schreiben vom 10.8.2009 an die Mag.Abt. 10/8 – Verkehrsplanung mit dem Ersuchen um Bekanntgabe verkehrsplanerischer Vorgaben und Überprüfung des Tiefgaragenprojektes:
Antwort vom 11.9.2009 mit dem Resümee, dass bei Vorschreibung von mind. 1 bis max. 1,25 PKW-Abstellplätze je Wohneinheit und der Herstellung von entsprechenden Fahrradabstellplätzen gegen den Bebauungsplan – Entwurf kein Einwand besteht.
- Schreiben vom 14.8.2009 an die Mag.Abt. 10/5 – Grünraum und Gewässer mit dem Ersuchen um eine Grünraumbeurteilung und Bekanntgabe freiraumplanerischer Vorgaben:
Hinweis auf die freiraumplanerischen Standards.
- Schreiben vom 14.8.2009 an die Fachabt. 18A – Amt der Steiermärkischen Landesregierung mit dem Ersuchen um Bekanntgabe von Gürtelprojekten:
Antwort vom 9.9.2009, dass keine Ausbauprojekte des Landes bestehen. Bei Zufahrten ist das Einvernehmen herzustellen.
- Schreiben an die Bau- und Anlagenbehörde vom 5.10.2009 mit dem Ersuchen um Prüfung des Verordnungstextes.

2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 21.10.2009 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 06.19.0 Bebauungsplan – Entwurfes informiert.

Die Kundmachung über die Auflage des Bebauungsplanes 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 05.11.2009.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 06.11.2009 bis zum 18.12.2009 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen EigentümerInnen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die EigentümerInnen der daran angrenzenden Grundstücke, sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen 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 24.11.2009 durchgeführt.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.
Insgesamt sind 6 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt eingelangt. Nach rechtlicher Beratung durch die Bau- und Anlagenbehörde erfolgte die Einwendungsbearbeitung.

Durch die Einwendungserledigung hat sich der 06.19.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt):

- §22 Abs. 2 - Bauungsweise: In der Hofzone auf den Grst.Nr.: 756 und 760 die offene bzw. gekuppelte Bauungsweise für Ersatzbauten (siehe § 9 – Bestandsgebäude).
geändert auf:
In der Hofzone auf den Grst.Nr.: 756 und 760 die offene bzw. gekuppelte Bauungsweise für Ersatzbauten (siehe § 10 – Bestandsgebäude).

- §4 – Baugrenzlinien: Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, Lifthauszubauten und dergleichen.
geändert auf:
Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, Lifthauszubauten und dergleichen sowie für die, in § 10 geregelten Ersatzgebäude in der Hofzone.

- §5 Abs.8 – Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhe, Dächer: Kühlgeräte, Ventilatoren o. ä. Gerätschaften dürfen nicht auf der Satteldachfläche positioniert werden, sondern müssen innerhalb des Dachraumes untergebracht werden. Auf Flachdächern sind diese nach Möglichkeit örtlich zusammenzufassen und architektonisch zu gestalten.

geändert auf:

Kühlgeräte, Ventilatoren o. ä. Gerätschaften dürfen nicht auf der Satteldachfläche positioniert werden, sondern müssen innerhalb des Dachraumes untergebracht werden. Auf Flachdächern sind diese örtlich zusammenzufassen und architektonisch zu gestalten.

- §6 Abs 7 – Formale Gestaltung von Gebäuden: Bei Satteldächern sind sowohl Gaupen als auch Dachflächenfenster zulässig, wenn sie von Traufe, First und Ortgang jeweils mindestens 1,5 m Abstand einhalten und die Summe ihrer Längen weniger als die halbe Gebäudelänge beträgt.

geändert auf:

Bei Satteldächern sind sowohl Gaupen als auch Dachflächenfenster zulässig, wenn sie folgende Mindestabstände einhalten: vom First 1,5 m, vom Ortgang 1 m, von der Außenkante Außenwand 0,5 m und die Summe ihrer Längen weniger als die halbe Gebäudelänge beträgt.

- §7 Abs. 2 – PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze: Ab der Errichtung von, gegenüber der Bestandssituation, zusätzlich 4 Wohneinheiten sind pro Wohneinheit mind. 1,0 und höchstens 1,25 PKW-Abstellplätze herzustellen bzw. ist der Nachweis über entsprechende wohnungszugeordneten Abstellplätze zu erbringen.

geändert auf:

Bei Neubauten sind pro Wohneinheit mind. 1,0 und höchstens 1,25 PKW-Abstellplätze herzustellen bzw. ist der Nachweis über entsprechende wohnungszugeordneten Abstellplätze zu erbringen.

- §8 Abs. 4 – Grünflächen, Grüngestaltung: Ab einer Hofparzellengröße von 150m² ist zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

geändert auf:

Pro 150m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- §8 Abs. 11 – Grünflächen, Grüngestaltung: Mindestens 30% der außerhalb von Baugrenzl原因en gelegenen Bauplatzfläche sind als gewachsener Boden zu erhalten und daher von unterirdischen Gebäuden (Tiefgaragen u.dgl.) freizuhalten.

geändert auf:

Mindestens 30% der unbebauten Bauplatzfläche sind als gewachsener Boden zu erhalten und daher von unterirdischen Gebäuden (Tiefgaragen u.dgl.) freizuhalten.

- 10 Abs.3 – Bestandsgebäude in der Hofzone-Ersatz: Für Grst.Nr.: 756 gilt: Aufnahme der zulässigen Baufluchten auf Grst.Nr.: 760; Einhaltung eines Mindestabstand von 8,00 m zur westlichen Nachbargrundstückgrenze zu Grst.Nr.: 754.
geändert auf:
Für Grst.Nr.: 756 gilt: Aufnahme der zulässigen Baufluchten auf Grst.Nr.: 760 ausgenommen transparente Windfänge; Einhaltung eines Mindestabstand von 8,00 m zur westlichen Nachbargrundstückgrenze zu Grst.Nr.: 754.

- **Neu:**
Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass bei Änderungsabsichten an Gebäuden, die in der Schutzzone liegen, zusätzlich noch ein Gutachten der Altstadt-sachverständigen-kommission erforderlich ist.

PLANWERK:

Die Darstellung des Baumbestandes wurde in den Plan aufgenommen.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Die Änderungen im Verordnungstext wurden in den Erläuterungen berücksichtigt und die Beschreibung der möglichen Bebauung konkretisiert.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 10.403 m² brutto lt. Katasterstand auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 3.0 Stadtentwicklungskonzept
„Innerstädtisches Wohngebiet hoher Dichte“
 - 3.0 Flächenwidmungsplan
„Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,4
Ersichtlichmachung der Schutzzone III gem. dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 für die Gebäude an der Leitnergasse.
 - Deckpläne; Karten
 - Deckplan 1: Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten
 - Deckplan 2: Lage in der Beschränkungszone für Raumheizungen, d.h. Verbot von Festbrennstoffen für anzeigepflichtige Heizanlagen
 - Deckplan 3: von Hochwasserabflussbereichen nicht betroffen
 - Karte 1 (Abwasserplan): zentrale Abwasserentsorgung besteht

- Karte 2 (Verkehrslärmkataster):
 - Schönaugürtel: LA,eq = 65-70 dB (nachts)
 - Neuholdaugasse: LA,eq = 55-60 dB (nachts)
 - Pestalozzistraße: LA,eq = 50-55 dB (nachts)
 - Leitnergasse: LA,eq = 40-45 dB (nachts)
 - Karte 3: Fernwärme-Vorranggebiet
 - Karte 4 (Räumliches Leitbild): Blockrandbebauung der Vorgründerzeit, Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts
- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Schönaugürtels im Nahbereich des Augartens und der Schönaubrücke und ist Teil eines im Wesentlichen geschlossenen Gründerzeitviertels, welches sich bis in die Altstadt erstreckt.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden wird das Planungsgebiet von der Leitnergasse begrenzt. Die Nordseite der Gasse weist eine geschlossene, 3- bis 4-geschossige, gründerzeitliche Blockrandbebauung an der Straßenfluchtlinie auf.

Im Süden wird das Planungsgebiet vom Schönaugürtel, einer innerstädtischen Hauptverkehrsader begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine heterogene, 1- bis 2-geschossige Bebauung mit gewerblicher Nutzung im „Kerngebiet“ (ausgenommen EZ1) mit unterschiedlichen Abständen zur Straßengrundgrenze.

Im Osten wird das Planungsgebiet von der Pestalozzistraße begrenzt. Vis a vis ist die geschlossene Bebauung 3- bis 4-geschossig mit einem neuen 5-geschossigen Gebäude im Mittelteil, welches sich in der Höhe dem 4-geschossigen Gründerzeithaus anpasst.

Im Westen wird das Planungsgebiet von der Neuholdaugasse begrenzt. Die Westseite der Neuholdaugasse weist eine heterogenere Struktur auf: Bis auf eine Reichenbildung ist die Bebauung zwar geschlossen, die Geschossanzahl variiert jedoch zwischen zwei und vier Geschossen und geht im Einmündungsbereich der Leitnergasse, von der Straßenfluchtlinie zurück gesetzt, in eine 5- bis 6-geschossige Bebauung über.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 3.7.2009 annähernd eben.

Das Planungsgebiet weist in den überwiegenden Höfen eine intakte Grünausstattung mit entsprechender Bestockung auf.

Die Liegenschaften Leitnergasse 6 und Schönaugürtel 13, die aufgrund der bestehenden Baulücken primär für eine Bebauung in Frage kommen, sind in der Hofzone nur sehr mangelhaft begrünt und weisen keinen Baumbestand auf.

Da keine Gefährdung eines Baumbestandes zu erwarten ist, erfolgt die Beurteilung durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer im Zuge des Auflageverfahrens.

Das Planungsgebiet weist folgenden Gebäudebestand auf:

Bis auf die Baulücken Leitnergasse 6 und Schönaugürtel 13 sowie einer Reichenbildung auf der Liegenschaft Neuholdaugasse 33 ist die fast durchwegs gründerzeitliche Bebauung geschlossen in Form der Blockrandbebauung.

Die Pestalozzistraße weist bei einer Drei- bis Viergeschossigkeit einen sehr homogenen Traufenverlauf auf und kann im Wesentlichen als abgeschlossen betrachtet werden.

Im Bereich des Schönaugürtels haben die Häuser 15, 19 und 21 im Bestand bereits annähernd den Bebauungsrahmen ausgeschöpft. Für die Bestandshäuser 11 und 17 besteht ein Aufstockungspotential.

Auf Grst.Nr.: 738 besteht eine Baulücke. Das Areal wird als Parkplatz verwendet. Der vormalige Vorgarten ist mit einer Plakatwand eingefasst.

Den Häusern Schönaugürtel 15, 17 und 19 sind intakte Vorgärten zugeordnet.

Die Vorzone zum Gebäude Schönaugürtel 21 ist asphaltiert und für vier private PKW-Abstellplätze markiert. Die Vorzone zum Gebäude Schönaugürtel 11 ist ebenfalls asphaltiert, befindet sich jedoch im öffentlichen Gut. Dennoch sind zwei private PKW-Abstellplätze auf dieser Fläche markiert.

In der Neuholdaugasse variieren die Gebäudehöhen zwischen zwei und vier Geschossen. Die Häuser 27 und 29 schöpfen mit vier Geschossen den Bebauungsrahmen aus. Die Häuser 31, 33, 35 und 37 sind zweigeschossig und weisen ein 1- bis 2-geschossiges Aufstockungspotential auf.

Die Häuser in der Leitnergasse befinden sich in der Schutzzone III gem. dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008.

Der Bebauungsplan beschreibt daher, abgesehen von der Baulücke Leitnergasse 6, im Wesentlichen die Bestandssituation. An den etwas niedrigeren Gebäuden Leitnergasse 8 und 10 sind, vorausgesetzt der gestalterischen Zustimmung durch die Grazer Altstadtsachverständigenkommission, geringfügige Traufenanhebungen möglich.

- Umwelteinflüsse
Siehe oben (bestehende Planungsgrundlagen):
Hervor zu heben ist vor allem die Verkehrslärmbelastung im Süden durch den Schönaugürtel.

Besonnung/Beschattung

Aufgrund der großzügigen Straßenbreiten und der weit offenen Innenhofsituation ist allgemein eine gute Belichtung gewährleistet.

- **Infrastruktur** (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)

Der Bereich ist aufgrund der innerstädtischen Lage generell infrastrukturell gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in näherer Umgebung.

- **Erschließung/Verkehr** (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Rad- Fußwege)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Schönaugürtel (B 67c). Drei Gemeindestraßen in der verkehrsberuhigten Zone „Pestalozzi“ grenzen an das Planungsgebiet an.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist unmittelbar gegeben:

- Straßenbahnlinie 5, Haltestelle am Schönaugürtel, ca. 10-Minuten-Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 34/34E, durch die Neuholdaugasse und Schönaugasse.

Im Bereich Augarten besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- **Ver- und Entsorgung:**

Der Bereich ist voll erschlossen.

Regenwässer, deren Ausmaß die derzeit zugestandene Ableitungsmenge überschreiten, dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Oberflächenwässer dürfen grundsätzlich nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Es besteht die Möglichkeit, dass gering verschmutzte Regenwässer, (z.B. bei Parkflächen), über Mulden – Rigolen Systeme verrieselt werden. Stark verunreinigte Oberflächenwässer sind vor einer Verrieselung über geeignete Vorreinigungsanlagen (unter Beachtung des Standes der Technik) zu reinigen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in allen angrenzenden Straßenzügen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten bzw. auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Karte 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet in einem Fernwärme -Vorranggebiet.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 – 6, 9, 10 der VO)

Entlang der öffentlichen Straßen wird die Beibehaltung der Blockrandbebauung in Form der geschlossenen Blockrandbebauung festgelegt.

Die Baulücken in der Leitnergasse und am Schönaugürtel können demnach vier – bzw. vier- bis fünfgeschossig geschlossen werden.

Die Gebäude Leitnergasse 2, 4 und 12, Pestalozzistraße 70, 74, 76 und 78, Schönaugürtel 19 und Neuholdaugasse 27 können als abgeschlossen betrachtet werden. Für die Gebäude Pestalozzistraße 80, Schönaugürtel 15 und 21 und Neuholdaugasse 29 besteht die Möglichkeit eines Dachgeschoßausbaues. Für die Gebäude Schönaugürtel 11 und 17 und die Gebäude Neuholdaugasse 31, 33, 35, 37 und 39 besteht ein Aufstockungspotential.

Die Gebäude Leitnergasse 8 und 10 befinden sich in der Schutzzone und weisen nur, vorausgesetzt der Beurteilung durch die Altstadtsachverständigenkommission, ein geringes Höhenpotential auf.

In der Hofzone wird für Ersatzgebäude für städtebaulich ungünstige Bestandsgebäude die offene bzw. gekuppelte Bebauungsweise festgelegt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gesamt- und Gebäudehöhen) kann die Bebauungsdichte überschritten werden, wenn gleichzeitig allfällige Hofgebäude entfernt werden.

Die zulässigen Höhenentwicklungen orientieren sich am Bestand.

Entsprechend dem Bestand werden Satteldächer und Flachdächer zugelassen, wobei letztere unter Bedachtnahme auf das Kleinklima zu begrünen sind.

Für Balkone, Laubengänge, Dachflächenfenster und Gaupen werden gestalterische Vorgaben formuliert, welche die Belange des Ortsbildschutzes und Nachbarschutzes berücksichtigen.

Die in der Hofzone bestehenden Gebäude auf den Grst.Nr.: 756 und 760, deren Entfernung ohne Alternative unrealistisch ist, können durch einen städtebaulich verträglicheren Neubau je Grundstück ersetzt werden. Dabei sind unbedingt die nachfolgend beschriebenen Bestimmungen zu beachten, um eine Verbesserung der Belichtungssituation für die nördlich folgende Bebauung zu sichern (siehe auch unten folgende Erläuterungsskizze).

Für Grst.Nr.: 760 gilt dabei, dass zu den nördlichen und südlichen Nachbargrundstücksgrenzen zukünftig eine offene Bebauungsweise unter Einhaltung der baugesetzmäßigen Mindestabstände (3 m bis 4,5 m Gebäudehöhe, 4 m bis 7,5 m Gebäudehöhe, 5 m bis 9 m Gebäudehöhe) einzuhalten ist.

Für Grst.Nr.: 756 gilt, dass die, auf Grst.Nr.: 760 zulässigen Baufluchten (unter Beachtung der im Vorabsatz beschriebenen Mindestabstände) in gerader Verlängerung aufzunehmen sind, ausgenommen sind transparente Windfänge, und ein Mindestabstand von 8,00 m zur westlichen Nachbargrundstücksgrenze zu Grst.Nr.: 754 einzuhalten ist.

Für die Grst.Nr.: 756 und 760 gilt: Gekuppelte Bebauungsweise an der gemeinsamen Grundstücksgrenze.

Für die Ersatzbauten werden die maximale Gebäudehöhe und die maximale Gesamthöhe mit 9,00 m festgelegt.



5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN (siehe dazu § 7 der VO)

Die Hauptzufahrt erfolgt von den rundum an das Planungsgebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Eine innere Erschließung (Straßen, Fuß- und Radwege) ist aufgrund der Planungsgebietgröße nicht erforderlich.

Abtretungsflächen sind nicht erforderlich: Die Straßenfluchtlinien sind ident mit den Straßenfluchtlinien. Für die Bundesstraße B-67c Schönaugürtel wurde bekannt gegeben, dass keine Projekte vorliegen.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO)

PKW: Um den Innenhofbereich von Emissionen freizuhalten, werden generell Tiefgaragen vorgeschrieben.

Bei der Errichtung von Neubauten sind pro Wohneinheit mind. 1,0 und höchstens 1,25 PKW-Abstellplätze herzustellen bzw. ist der Nachweis über entsprechende wohnungszugeordneten Abstellplätze zu erbringen.

Bei Um- und Zubauten wäre die Vorschreibung einer Tiefgarage wirtschaftlich als auch technisch unzumutbar.

Entsprechend § 71 Stmk BauG wird für Mehrparteienwohnhäuser die Mindestanzahl der PKW-Stellplätze festgelegt, wobei zur Vermeidung einer für das Gesamtsystem unverträglichen Verkehrserregung auch eine Obergrenze (1,25 Stellplätze pro Wohneinheit) festgelegt wird.

Die Tiefgaragenein- und ausfahrt ist aus gestalterischen und emissionstechnischen Gründen in das Hauptgebäude zu integrieren.

Aus eben diesen Gründen sind Tiefgaragenrampen nach oben und seitlich einzuhausen. Die Einhausungen der Tiefgaragenrampen sind innen schallabsorbierend auszukleiden.

Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zur Einsparung von Zu- und Abfahrten zulässig.

Fahrrad: Für Wohngebäude wird eine Mindestanzahl an überdachten Fahrradstellplätzen festgelegt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Die Freiflächen sind im Planwerk grün dargestellt. In Bereichen von Hofbeständen gilt bei deren Entfernung die grüne Signatur.

Besonderes Augenmerk gilt den Vorgärten am Schönaugürtel: Hier sind die Vorgärten unbedingt zu erhalten bzw. bei Neu-, Zu- und Umbauten gärtnerisch gestaltete Vorgärten herzustellen und zu erhalten.

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden und mit Baumpflanzungen in angemessener Anzahl (ein kleinkroniger Baum ab 150 m² unbebauter Bauplatzfläche, pro 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ein großkroniger Baum)) auszustatten. Für die zwei Liegenschaften mit Baulücken, welche keinen Baumbestand aufweisen, werden Baumpflanzungen mit den ungefähren Standorten im Planwerk festgelegt.

Generell sollen folgende Pflanzabstände eingehalten werden:

- Baum zu Mauern / niedrigen Gebäuden: mind. 2,5 m
- Baum zu unterirdischen Einbauten: mind. 3 m
- Baum zu Nachbargrundgrenzen: mind. 3 m

Die Bodenversiegelung wird mit 40%, bezogen auf unbebaute Flächen, begrenzt, wobei sickerfähige Beläge mit einem Abminderungsfaktor von 50% in die Berechnung eingehen. Weiters müssen mindestens 30% der jeweiligen unbebauten Bauplatzfläche von jeder unterirdischen Bebauung freigehalten und als gewachsener Boden erhalten werden.

Über unterirdischen Gebäude(teile)n, z.B. Tiefgaragen, ist eine 100 cm hohe Erdschüttung vorzusehen. Geländeänderungen sind nur geringfügig gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Geländeänderungen untersagt, um die im Bestand vorhandenen niveaugleichen Übergänge zu erhalten.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u.11 der VO)

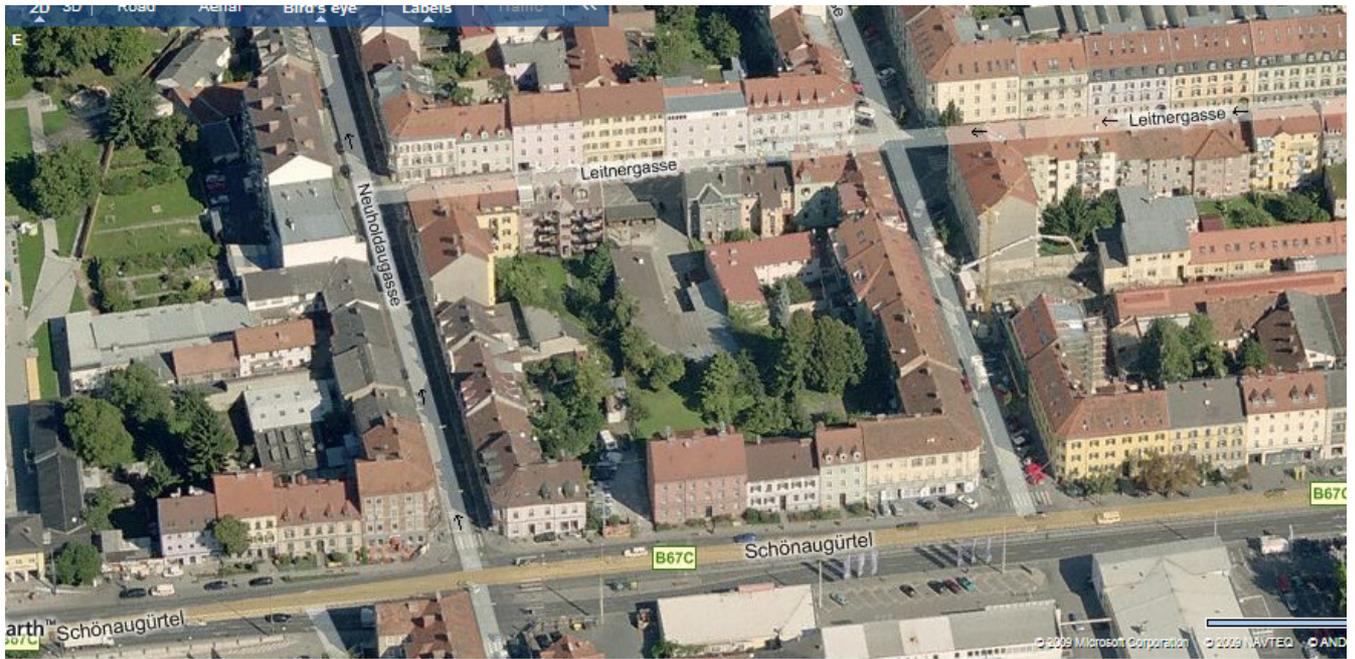
- Der 06.19.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus 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. Josef Rogl)



Planungsgebiet Blick Richtung Norden



Planungsgebiet Blick Richtung Süden