

A 14-K-902/2005-22

Bearbeiter: DI Mayer
Dok: 07.12.0 / Beschl

07.12.0 Bebauungsplan

Herbert-Boeckl-Gasse - Esserweg
VII. Bez., KG. Engelsdorf

Graz, am 11.06.2010

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 24.10.2005 ersuchte der damalige Eigentümer Herr Johann Maier als Eigentümer der Grundstücke Nr. 110/5 und 110/6, KG Engelsdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Mittlerweile wurden diese Grundstücke von der ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H zusammen mit dem östlich, außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Grundstück Nr. 110/7 erworben und zu einem Grundstück mit der Nr. 110/7 vereinigt.

Im Herbst 2009 wurde ein Gutachterverfahren von Seiten der ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H durchgeführt. Die städtebaulichen Parameter wurden dafür entsprechend bekannt gegeben.

Das Planungsgebiet (Großteil von 110/7, vormals 110/5 und 110/6) weist gesamt eine Größe von 15.309 m² (laut Grundbuchsauszug) und 15.260 m² laut Kataster auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ 14.06 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6 ausgewiesen.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Vorentwurf der INNOCAD Planung und Projektmanagement GmbH

Im Zuge eines Gutachterverfahrens wurde der Entwurf der INNOCAD Planung und Projektmanagement GmbH als Siegerprojekt am 15.10.2009 ermittelt. Das vorliegende Projekt wurde als Gestaltungskonzept für das gegenständliche Bebauungsplangebiet herangezogen.

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

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

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

- A 10/2 Kanalbauamt (Abwassersituation) vom 05.02.2008
- A 10/8 Verkehrsplanung (Erschließung –Durchwegung in Abstimmung mit dem Straßenamt und Büro Fallast) vom 08.01.2008, 18.08.2009, 18.02.2010
- A 10/5 Abteilung Grünraum und Gewässer (naturräumliche Stellungnahme) vom 18.08.2009
- A10/8 Stellungnahmen nach erfolgter Auflage zu eingewandten Themen (Juni 2010)

2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 24.03.2010 über die beabsichtigte Auflage des 07.12.0 Bebauungsplan Entwurfes Herbert-Boeckl-Gasse - Esserweg 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 07.04.2010.

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.)

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 05.05.2010 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 08.04.2010 bis 20.05.2010 langten 10 Einwendungen und 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 07.12.0 Bebauungsplan Herbert-Boeckl-Gasse - Esserweg in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

§8 Abs. 6: Für mittelkronige, kleine bis halbhohle Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 6,0 m³ vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt 4,0 m.

geändert auf:

§8 Abs. 6: Für klein- bis mittelkronige Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 6,0 m³ vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt 5,0 m.

PLANWERK:

Die Bäume an der nördlichen Grundgrenze, die ohnehin in ihrer ungefähren Lage dargestellt sind wurden entsprechend der Anregung durch die A10/5 um 1,0 m in

nördliche Richtung verschoben, um die Abstände zu aufgehendem Mauerwerk zu erhöhen.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Unter Punkt Ver- und Entsorgung:

Die gefahrenfreie Abfuhr der Oberflächenwässer ist derart zu gewährleisten, dass die Entsorgungsanlagen in die sickerfähigen Schichten einzubinden ist.

Unter 7. Frei- und Grüraumgestaltung:

Bäume sind auf gewachsenem Boden zu pflanzen.

Die im § 8 formulierten Bepflanzungsmaßnahmen dienen einerseits der Einfügung in das beschriebene Straßen- und Ortsbild und andererseits der Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas und basieren auf den Erkenntnissen der für das Grazer Stadtgebiet erarbeiteten freiraumplanerischen Standards.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet (Großteil von 110/7, vormals 110/5 und 110/6) weist eine Gesamtfläche von 15.260 m² brutto auf. Laut aktuellen Grundbuchsauszug vom 10.02.2010 weist das gesamte Grundstück Nr. 110/7 eine Größe von 18.055 m² auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum der ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.

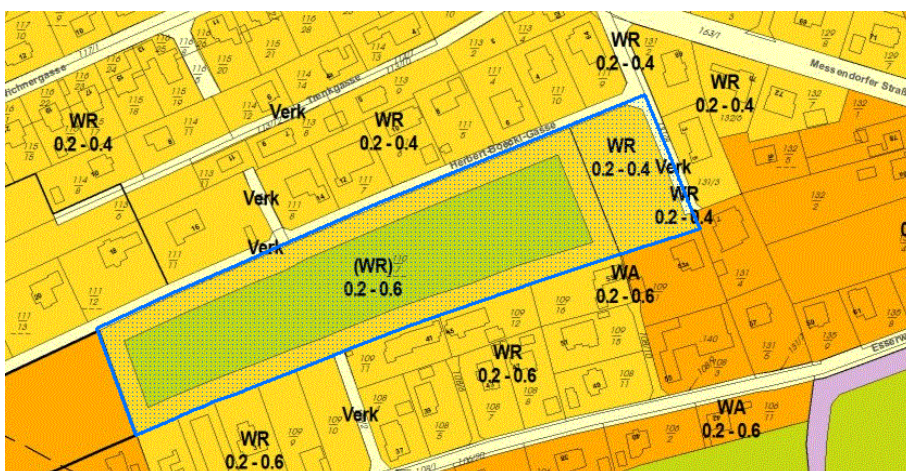
- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

3.0 Stadtentwicklungskonzept – Funktionelle Gliederung:

„Wohngebiet mittlerer Dichte“

3.0 Flächenwidmungsplan 2002

Das Grundstück Nr. 110/7 befindet sich laut 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im „Aufschließungsgebiet Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6 bzw. außerhalb des Aufschließungsgebietes im „Reinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4.



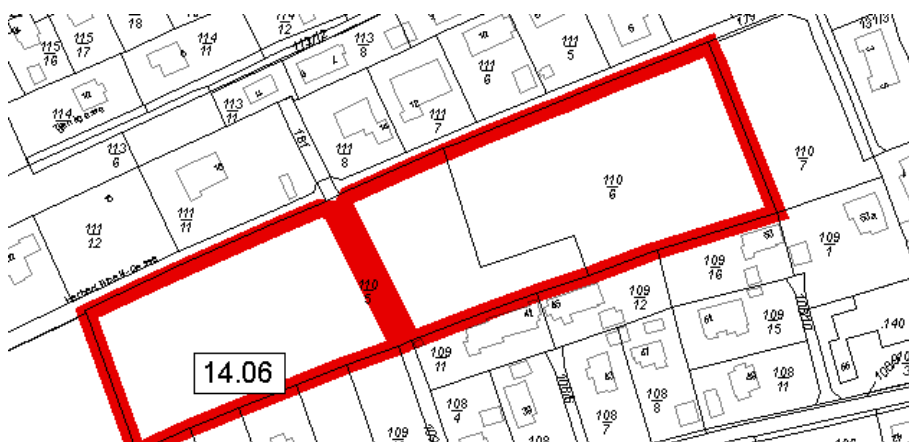
Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002. Die blaue Linie umschreibt das Grundstück Nr. 110/7

Ein Teil des Grundstückes Nr. 110/7 (vormals Grundstücke Nr. 110/5 und 110/6) liegt im AufschlieBungsgebiet 14.06, mit einer Gesamtfläche von 15.260 m² für welches die Erstellung eines Bebauungsplanes (07.12.0 Herbert-Boeckl-Gasse - Esserweg) erforderlich ist.

Gründe für die Ausweisung als AufschlieBungsgebiet 14.06 (gemäß Anhang 1 zu §3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan):

- a) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:
 - 1) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
 - 2) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

- b) Öffentliche Interessen:
 - 4) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002. Grundstück Nr. 110/7 besteht im Bereich des AufschlieBungsgebietes aus den vormaligen Grundstücken 110/5 und 110/6.

Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. § 23 Abs 16 Stmk. ROG i. V. m. § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan :

Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Bei Freilandflächen innerhalb der Beschränkungszone ist rechtlich kein Ausschluss bestimmter Brennstoffe möglich. Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Hochwasserabfluss – Mur und Grazer Bäche (Deckplan 3):
Das Grundstück liegt außerhalb der Gefahrenzone.

Karte 1 - Abwasserentsorgung:
„Bauland kanalisiert“

Karte 2 - Verkehrslärmkataster:
Esserweg: über 40 bis 45 dB (LAeq)
Herbert-Boeckel-Gasse: über 40 bis 45 dB (LAeq)

Karte 3 - Energieversorgung:
Vorranggebiet für Erdgas: „Bestand und kurzfristiger Ausbau“

Karte 4 – Räumliches Leitbild:

Das Grundstück Nr. 110/7 liegt in einem Gebiet das als „verdichtetes Wohngebiet mit mäßiger Höhenentwicklung“ bezeichnet ist. Die Grundstücke nördlich und südlich davon sind als „durchgrünte Wohngebiete mit offener Bebauung“ bezeichnet. Westlich angrenzend ist das Grundstück als „Sondergebiet für öffentliche oder private zentrale Einrichtungen“ bezeichnet.

Grünes Netz Graz (GNG):

Die Grünverbindung im Bereich des Esserweges und der Herbert-Boeckel-Gasse soll einerseits erhalten bleiben (Bestand erhalten / punktuell verbessern) bzw. soll im weiteren Verlauf, das Grundstück 110/7 querend eine Grünverbindung erhalten bzw. eine Wegverbindung hergestellt bzw. errichtet werden (Bestand erhalten / Fuß-Radweg errichten / herstellen).

Baumschutzverordnung:

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Gültigkeitsbereiches.

Regulierungsplan:

Die Herbert-Boeckl-Gasse soll laut Schreiben vom 18.08.2009 der Verkehrsplanung mit einer Gesamtbreite von 7,50 m (5,0 m Fahrbahn, 0,25 m beidseitig Bankett und 2,0 m Versickerungsfläche mit Grünraum) reguliert werden. Die Verbindungsstraße zwischen der Herbert-Boeckl-Gasse und dem Esserweg soll ebenfalls mit einer Gesamtbreite von 7,50 m (5,0 m Fahrbahn, 0,25 m beidseitig Bankett und 2,0 m Versickerungsfläche mit Grünraum) reguliert werden. Die erforderlichen Flächen sind dabei in das öffentliche Gut abzutreten. Auf Grund der geringen KFZ-Verkehrsmengen, kann der Fuß- und Radverkehr im Mischsystem gemeinsam mit dem KFZ-Verkehr geführt werden.

- Situierung und Umgebung



Auszug aus Microsoft Virtual Earth; Befliegung Oktober 2007; Blick in westliche Richtung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Liebenauer Gürtels zwischen der Liebenauer Hauptstraße und der Messendorfer Straße.

Kleinräumige Umgebung:

Wie man an Hand des Luftbildes erkennen kann, ist der Gebietsbereich intensiv durchgrünt. Das Planungsgebiet, ist nahezu eben. Es befindet sich zwischen der nördlich verlaufenden Herbert-Boeckl-Gasse und dem südlich verlaufenden Esserweg.

Die umliegenden Bebauungen sind 1 bis maximal 3-geschossig (im Bereich Esserweg Höhe 23).

Im Norden und Osten sind Ein- bzw. Zweifamilienhäuser ein bis 2-geschossig errichtet.

Im Süden sind ebenfalls Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, bzw. südwestlich anschließen Reihenhausbauungen zu erkennen.

Die umliegenden Bebauungen sind 1 bis maximal 3-geschossig (im Bereich Esserweg Höhe 23).

Im Westen schließt ein unbebautes Wiesengrundstück (Sportplatz der Schule) an.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung vom 08.02.2010 annähernd eben.

Es weist keinerlei Bestockung auf.

Das Planungsgebiet ist unbebaut.

- Umwelteinflüsse

Siehe bestehende Planungsgrundlagen

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 500 m.

Nächstgelegene Schulen:

- VS Graz-Engelsdorf; Liebenauer Hauptstraße 177; ca. 430 m Gehlinie
- VS Graz- Liebenau; Puntigamer Straße 5; ca. 1,4 km Gehlinie
- HS Graz-Engelsdorf; Liebenauer Hauptstraße 173; ca. 230 m Gehlinie
- AHS BG/BORG Graz-Liebenau; Kadettengasse 19; ca. 1,6 km Gehlinie

Nächstgelegener Kindergarten:

- Pfarrkindergarten St. Paul / Liebenau; Konrad-Hopferwieser-Gasse 6; privat/städt. ca. 700 m Gehlinie

Nächstgelegene SeniorInnen-Einrichtung:

Haus der Senioren Liebenau; Messendorfer Straße 79; ca. 750 m Gehlinie

- Erschließung/Verkehr

Sowohl die an das Bebauungsplangebiet angrenzende Herbert-Boeckl-Gasse als auch der Esserweg sind öffentliches Gut. Das Bebauungsplangebiet ist über eine öffentliche Verbindungsstraße an den Esserweg angebunden.

Die Herbert-Boeckl-Gasse ist in westliche Richtung eine Sackgasse, im Osten mündet sie in die Messendorfer Straße. Auf Grund der ÖBB-Ostbahnstrecke, sowie dem Autobahnzubringer A2Z und dem Liebenauer Gürtel ist die Messendorfer Straße nur in nördliche Richtung an das weiterführende Straßennetz angebunden und mündet schlussendlich in die Liebenauer Hauptstraße.

Eine Erschließung in Richtung Süden und Westen ist nur über den Esserweg und in weiterer Folge die Liebenauer Hauptstraße möglich. Es wurde daher ein Nachweis der Leistungsfähigkeit für die Kreuzung Liebenauer Hauptstraße – Esserweg von Seiten der Verkehrsplanung gefordert. Dieser wurde vom Ingenieurbüro für Verkehrswesen DI Dr. Fallast erbracht und liegt im Akt auf.

Laut Verkehrsplanung (A10/8) sollte bei der Verkehrserschließung darauf geachtet werden, den Verkehr aus dem neuen Wohngebiet sowohl auf den Esserweg, als auch die Herbert-Boeckl-Gasse aufzuteilen. Der Durchstich zwischen Esserweg und Herbert-Boeckl-Gasse sollte zur besseren Verteilung des Verkehrs angestrebt werden.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist folgendermaßen gegeben:

- Buslinie 74, 74E, Haltestelle „Schule Engelsdorf“ an der Liebenauer Hauptstraße, Gehlinie ca. 550 m, Takt 10 Minuten (exkl. Abendverkehr), oder Haltestelle „Messendorfer Straße“ an der Liebenauer Hauptstraße, Gehlinie ca. 850 m.

Erschließung mit dem Rad und zu Fuß:

Am Esserweg und der Messendorfer Straße führt eine Radroute am Planungsgebiet vorbei. Damit ist das Planungsgebiet an das Radwegnetz angebunden. Weiters ist eine Geh- und Radwegverbindung zwischen dem Liebenauer Gürtel und dem Esserweg geplant. Eine Verlängerung der bestehenden Straße zwischen Esserweg und Herbert-Boeckl-Gasse als öffentlicher Geh- und Radweg durch das Bebauungsplangebiet erscheint daher als sinnvoll.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Am Esserweg Höhe Nr. 30 (südliche Straßenseite) befindet sich eine Trafostation der Energie Steiermark STEWEAG-STEAG.

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

Öffentliche Mischwasserkanäle befinden sich im Norden des Anschließungsgebietes, in der Herbert-Boeckl-Gasse und im Süden in einem Seitenweg zum Esserweg.

In diese Kanäle müssen die Schmutzwässer (häuslich, betrieblich) eingeleitet werden.

Oberflächenwässer dürfen grundsätzlich nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Es besteht die Möglichkeit das Dachwässer bzw. gering verschmutzte Regenwässer über Mulden – Rigolen Systeme verrieselt werden. Bei Parkflächen sollten durchlässige Beläge errichtet werden. Stark verunreinigte Oberflächenwässer sind vor einer Verrieselung über geeignete Vorreinigungsanlagen (Unter Beachtung des Standes der Technik) zu reinigen.

Die gefahrenfreie Abfuhr der Oberflächenwässer ist derart zu gewährleisten, dass die Entsorgungsanlagen in die sickerfähigen Schichten einzubinden ist.

Gemäß Karte 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet in einem Erdgas –Vorranggebiet: „Bestand und kurzfristiger Ausbau“

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als 14.06 Aufschließungsgebiet (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002):

- a) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:
 - 1) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
 - 2) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

- b) Öffentliche Interessen:
 - 4) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

Als Planungsinstrument wurde die Notwendigkeit der Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet.

Die Aufschließungserfordernisse sind durch folgende Maßnahmen erfüllt:

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Bebauung und die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, sowie eine sinnvolle innere Erschließung und Durchwegung hergestellt.

Die vertragliche Sicherstellung der kostenlosen Übernahme der geforderten Abtretungsflächen in das öffentliche Gut von Seiten der ÖWGes wurde sicher gestellt.

Dem Gestaltungskonzept, welches dem Bebauungsplan zugrunde gelegt wurde, ist ein Gutachterverfahren vorausgegangen, welches vom Bauträger initiiert wurde. Dadurch, dass die gesamte Bebauung in weiterer Folge durch einen Bauträger erfolgen soll, kann diese geordnet und aufeinander abgestimmt errichtet werden. Durch die punktförmige, Flächen sparende Baumassenverteilung erfolgt eine dem Gebietscharakter angepasste Bebauung, trotz teilweise 3-geschossigem, die mögliche Bebauungsdichte ausnutzendem Erscheinungsbild.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 07.12.0 Bebauungsplanes Herbert-Boeckl-Gasse – Esserweg 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, „Reines Wohngebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6 erfolgen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 bis 6 der VO)

Der 07.12.0 Bebauungsplan Herbert-Boeckl-Gasse – Esserweg ermöglicht gemäß der festgelegten Bebauungsdichte von 0,6 entsprechend dem vorzufindenden Gebietscharakter bis zu 3-geschossige Wohnbebauungen.

Die Baumassenverteilung wird einerseits durch Baugrenzlinien bzw. durch weitere Beschränkungen hinsichtlich der Geschossanzahl innerhalb dieser festgelegt.

Im Bebauungsplangebiet sind 5 Quadrate durch Baugrenzlinien umschrieben. Innerhalb dieser können die Gebäude zu 100% der Baufläche mit 2 Geschossen ausgebildet werden.

Das 3.Geschoss darf maximal 80 % der Bruttogeschossfläche der durch Baugrenzlinien bestimmten möglichen Baufläche im jeweiligen Quadrat beanspruchen.

Auf Grund der festgesetzten Bebauungsdichte von 0,6, welche auch nicht überschritten werden darf, ist die Ausbildung eines 3. Geschosses auf 80 % der Fläche der jeweiligen Quadrate jedoch rein rechnerisch betrachtet (Bruttogeschossflächen) nicht auf allen 5 Quadraten möglich. Eine Aufteilung eines 3-geschossigen Erscheinungsbildes in verschieden großem Ausmaß (Prozentanteil), verteilt auf die 5 Quadrate ist die Folge.

Das vorgelegte Gestaltungskonzept der INNOCAD Planung und Projektmanagement GmbH wurde dabei berücksichtigt.

Dieses sieht 5 Baukörper vor, die komplett mit 2 Geschossen ausgebildet sind. Das 3.Geschoss ist auf den einzelnen Baukörpern innerhalb der Quadrate derart verteilt, dass sich Terrassen verschiedenster Größe und Konfiguration ergeben. Die maximale zulässige Bebauungsdichte von 0,6 verhindert die Möglichkeit die Bruttogeschossfläche des 3. Geschosses in jedem Quadranten mit 80% der möglichen Baufläche zu bestimmen.

Die Struktur der umgebenden Einfamilienhäuser (Solitäre mit privaten Grün), wurde in dem, dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gestaltungskonzept (bei Ausnutzung der möglichen Bebauungsdichte) konsequent weitergeführt.

Die Planung schafft es trotz Kompaktheit die Durchlässigkeit der bestehenden Struktur zu gewährleisten. Langen durchgehenden Riegelbebauungen wurde daher schon innerhalb des Gutachterverfahrens nicht der Vorzug gegeben.

Im Planungsgebiet entsprechen die Gebäude- bzw. die Gesamthöhen den vorzufindenden Bebauungen innerhalb der ausgewiesenen Bebauungsdichte von 0,6.

Damit die Übergänge zur Umgebungsbebauung sensibel erfolgen, wird die Verteilung der Baumassen zu den Grundgrenzen durch Freiflächen sichernde Baugrenzlinien festgelegt.

Als Höhenbezugspunkt wird das Natürliche Gelände angegeben. Angemerkt wird, dass auf ca. 250 m Länge des Bebauungsplangebietes lediglich ein Höhenunterschied von ca. 30 cm besteht.

Die maximale Gebäudehöhe von 10,5 m ist gleichzeitig die Gesamthöhe, also die höchste Stelle des Gebäudes z.B.: First oder Flachdach.

Die Errichtung von Nebengebäuden ist außer in den durch Baugrenzl原因en definierten und entsprechend bezeichneten 3 Zonen (südlich der 5 Quadranten) nicht möglich.

Innerhalb der durch Baugrenzl原因en festgelegten 3 Zonen für Nebengebäude ist die Errichtung von maximal 2 eingeschossigen Nebengebäuden pro Zone zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragenrampen und Carports hat in den 2 bezeichneten Bereichen entlang der Herbert-Boeckl-Gasse zu erfolgen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §7 der VO)

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Herbert-Boeckl-Gasse aus, ist aber auch auf Grund des Durchstiches vom Esserweg aus möglich.

Die innere Erschließung erfolgt einerseits durch die Verlängerung der bestehenden Straße zwischen Esserweg und Herbert-Boeckl-Gasse zur besseren Verteilung des Verkehrs im Gebietsbereich und andererseits durch die im Planwerk in ihrer ungefähren Lage ausgewiesenen Notzufahrten, Erschließungswege und Tiefgaragen mit entsprechenden Aufgängen.

Auf Grund der geringen KFZ-Verkehrsmengen, kann der Fuß- und Radverkehr im Mischsystem gemeinsam mit dem KFZ-Verkehr geführt werden.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Abtretung entlang der nördlichen Grundgrenze entlang der Herbert-Boeckl-Gasse zur Erfüllung des Anschließungserfordernisses „Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz“ ca.: 741,21 m²
- Abtretung der Verbindungsstraße Herbert-Boeckl-Gasse – Esserweg zur Erfüllung des Anschließungserfordernisses „Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz“ und „Innere Erschließung“; Gesamtbreite der Regulierung 7,50 m; ca.: 426,5 m²

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgenden Gründen:

- Verschiedene Eigentümer: Aufgrund der zu erwartenden Vielzahl an EigentümerInnen nach der Errichtung der geplanten Eigentumswohnungen ist die Ausführung als „Verbindungsstraße“ (Esserweg Herbert-Boeckl-Gasse) möglicherweise nicht umsetzbar.
- Durchgängigkeit (Es besteht bereits Öffentliches Gut vom Esserweg bis an die südliche Grundgrenze des Bebauungsplangebietes)
- Sinnvolle Durchwegung des Baugebietes

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO)

Im Bebauungsplangebiet ist ein Faktor von 1,8 Pkw-Stellplätzen pro Wohneinheit nachzuweisen.

Dieser Wert wurde seitens der Abteilung Verkehrsplanung (A10/8) bekannt gegeben. In freier Aufstellung ist dabei die Errichtung von insgesamt 36 PKW-Stellplätzen möglich, wobei davon mindestens 20 in Carports unterzubringen sind. Die restlichen PKW-Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. Die Lage der Carports und der Tiefgaragenrampen wurde im Planwerk in der ungefähren Lage dargestellt.

Auf Grundlage der Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen (RVS), bearbeitet von der österreichischen Forschungsgemeinschaft Straße und Verkehr (FSV), werden überdeckte Fahrradabstellmöglichkeiten vorgeschrieben. Die Unterbringung von überdeckten Fahrradabstellplätzen für Besucher wie für die Bewohner ist im überdeckten Eingangsbereich der einzelnen Bebauungen, also innerhalb der jeweiligen durch Baugrenzl意思 festgelegten 5 Quadraten angedacht.

Notwendige Aufstellungsflächen für den ruhenden Verkehr sind generell gestalterisch zu bearbeiten, sodass ein harmonisches Einbinden in das Gesamterscheinungsbild gewährleistet werden kann.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG (siehe dazu § 8 der VO)

Die Baumpflanzungen und Festlegungen bezüglich der Gestaltung der Grünräume wurden in Abstimmung mit der Abteilung Grünraum- und Gewässer (A10/5) getroffen.

Mit dem Ziel die Grün- und Freiräume im Stadtgebiet zu vernetzen ist im „Grünen Netz Graz“ (GNG) eine „Grüne Wegverbindung“ vom Esserweg bis zur Herbert-Boeckl-Gasse vorgesehen. Zur Herbert-Boeckl-Gasse hin ist das Anlegen eines „Baumfilters“ in Form einer Baumreihe vorgesehen.

Bäume sind auf gewachsenem Boden zu pflanzen

Ein ausreichender Abstand zum aufgehenden Mauerwerk von mindestens 5,0 m für Straßenbäume ist einzuplanen.

Abstand der Bäume von freistehenden Mauern und niedrigen Gebäuden:
mind. 2,5 m.

Abstand von unterirdischen Einbauten zu Bäumen: mind. 3,0 m

Pflanzabstände zu Wohnraumfenstern:

Kleinkronige Bäume: mind. 3,0 bis 5,0 m

Mittelkronige Bäume: mind. 6,0 bis 10,0 m

Großkronige Bäume: mind. 10,0 bis 15,0 m

Entsprechend dem niedrig angesetzten Versiegelungsgrad von 40 % ist besonderes Augenmerk auf Entsiegelung zu legen. So sind Tiefgaragen in Freibereichen mindestens 70 cm zu überdecken, sind PKW-Stellplätze entsprechend versickerungssoffen zu gestalten.

Mindestens 50 % der Bauplatzfläche sind als Grünfläche über gewachsenem Boden auszubilden und mit Bäumen oder Sträuchern zu gestalten
Flachdächer sind zu begrünen.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Kinderspielplätze bzw. gemeinschaftliche Freibereich sind im Bereich der Zonen für Nebengebäude angedacht.

Die im § 8 formulierten Bepflanzungsmaßnahmen dienen einerseits der Einfügung in das beschriebene Straßen- und Ortsbild und andererseits der Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas und basieren auf den Erkenntnissen der für das Grazer Stadtgebiet erarbeiteten freiraumplanerischen Standards.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 07.12.0 Bebauungsplan Herbert-Boeckl-Gasse – Esserweg 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)

Beilage: Gestaltungsentwurf INNOCAD Planung und Projektmanagement GmbH