

A14\_043010\_2008

Graz, am 29.3.2010

Dok: Bpl\8\_11\_0\_ERL

Artés

**8.11.0 BEBAUUNGSPLAN - Teil A  
STERNÄCKERWEG – JOHANN-WEITZER-WEG**

Aufschließungsgebiet 11.12

8. Bez., KG Graz Stadt- Messendorf

Gst. Nr. 966, 967

**Beschluss**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1. Ausgangslage**

Mit einem am 10. November 2008 im Stadtplanungsamt eingegangenen Schreiben ersuchten der vom Grundstückseigentümer Bevollmächtigte für die Liegenschaften Gst. Nr. 966, 967 KG Graz Stadt- Messendorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Architekt DI Zieseritsch wurde vom Grundstückseigentümer mit der „Erstellung des Bebauungsplanes“ betraut.

Die Auflage bezog sich auch auf Teile von Gst. 39/16 KG St.Peter. Aufgrund der bis dato noch nicht vollständig vorliegenden Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird der Bebauungsplan für den Teil des Gst. 39/16 KG St. Peter noch nicht beschlossen und wird dieser Bereich im Rahmen eines gesonderten und in Arbeit befindlichen Bebauungsplans geregelt werden.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist vor Erteilung einer Baubewilligung die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Für den bebauungsplanpflichtigen Gebietsbereich liegt ein Gestaltungskonzept, verfasst von Architekt DI Zieseritsch, Liebiggasse 22, 8010 Graz, vor.
- Die Abteilung Verkehrsplanung hat den geplanten Straßenausbau samt den erforderlichen Straßenquerschnitten vorgelegt.

- 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.

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.:10.2.3 („Wohngebiet geringer Dichte“) für diese Zone:

- Verbesserung der klimatischen Gegebenheiten durch Maßnahmen hinsichtlich der Energieversorgung
- Keine weiteren Betriebsansiedlungen
- Geringe Bodenversiegelung und intensive Durchgrünung
- Festlegung der Bebauungsdichte unter Beachtung des Gebietscharakters

## **2. Verfahren**

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 24.6.2009 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 8.11.0 Bebauungsplan – Entwurfes Sternäckerweg – Johann-Weitzer-Weg 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 8.7.2009

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 9.7.2009 bis zum 23.9.2009 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer 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.)

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 17.9.2009 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 9.7.2009 bis 23.9.2009 sowie aufgrund der durchgeführten Teilanhörung langten Einwendungen von Anrainern, Wohnbaugenossenschaften, Eigentümervertretern sowie von Ämtern und Behörden im Stadtplanungsamt ein.

Die schriftliche Verständigung der EinwenderInnen erfolgt entsprechend dem Bericht an den Gemeinderat.

### 3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 5.907m<sup>2</sup> brutto lt. digitaler Ermittlung auf und steht derzeit in privatem Eigentum.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:**
  - 3.0 Stadtentwicklungskonzept: „Wohngebiet geringer Dichte“
  - 3.0 Flächenwidmungsplan: Baulandkategorie: „Reines Wohngebiet“, Bebauungsdichte: 0,2 – 0,6

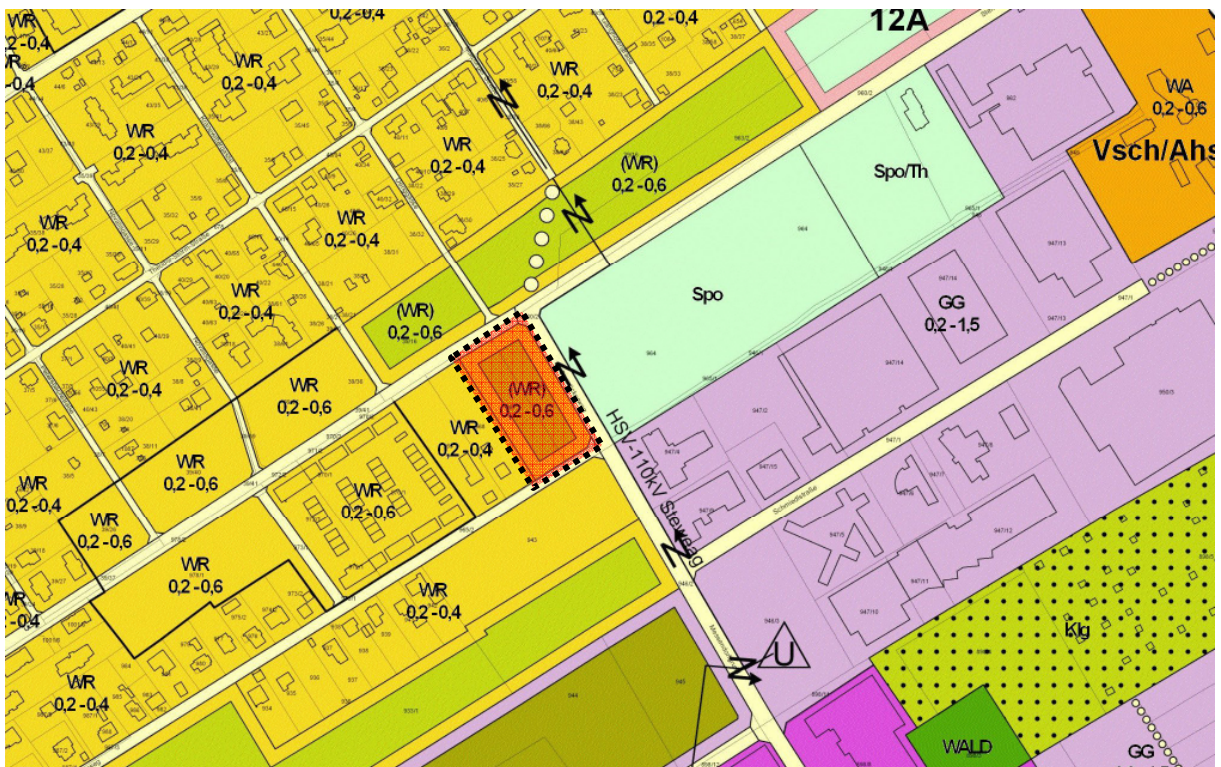


Abb. 1: Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 mit Kennzeichnung des Planungsgebietes

### Deckpläne:

- Deckplan 1 – Baulandzonierung: Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geregelten Siedlungsentwicklung
- Deckplan 2 – Beschränkung für feste Brennstoffe: betroffen
- Deckplan 3 – Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche: Es sind keine Hochwassergefährdungen bekannt.

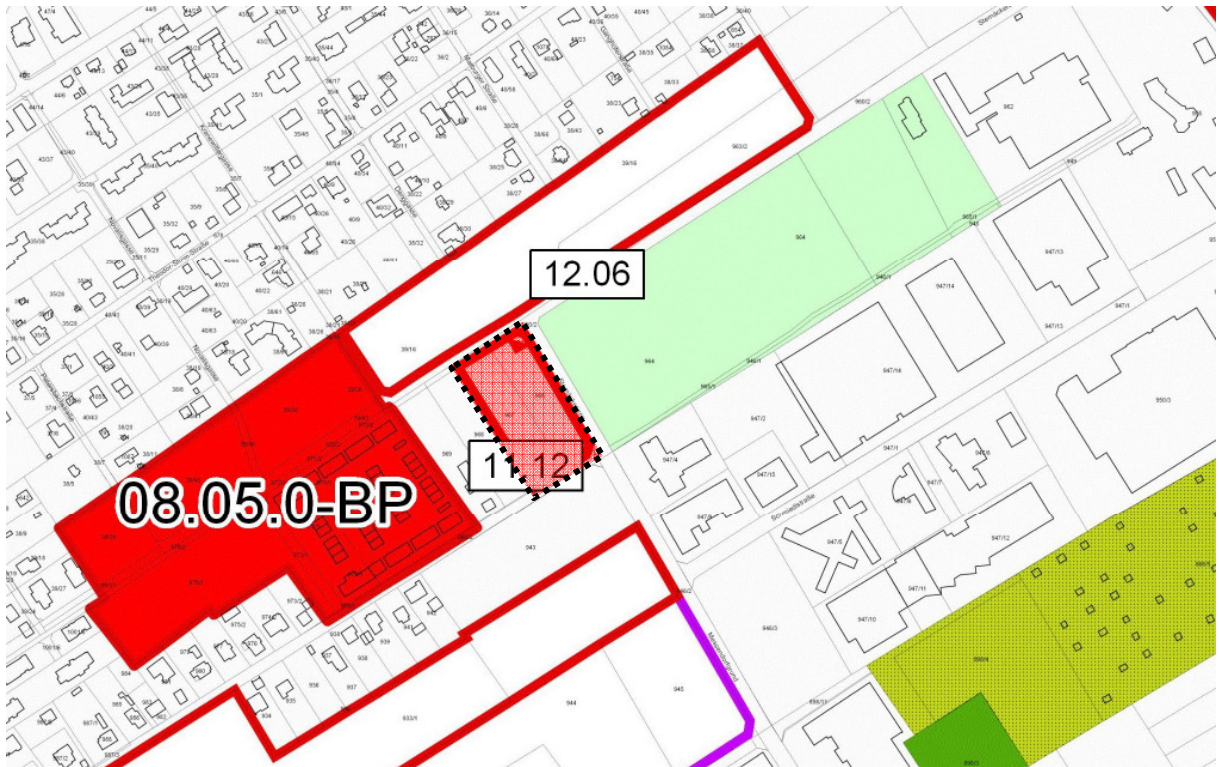


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Deckplan 1 - Baulandzonierung – Teil des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002

### Kartenbeilagen zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

- Karte 1 – Abwasserentsorgung:  
Bauland kanalisiert
- Karte 2 – Verkehrslärmkataster  $L_{A,eq}$  (Nacht):  
Sternäckerweg, Lärm aus östlicher Richtung: 40-45 dB; Sternäckerweg, Lärm aus südlicher Richtung: 45-50 dB; Johann-Weitzer-Weg aus nördlicher Richtung: keine Angabe
- Karte 3 – Versorgung mit Fernwärme und Erdgas:  
Fernwärme Vorranggebiet – Bestand
- Karte 4 - Räumliches Leitbild:  
Verdichtete Wohngebiete mit mäßiger Höhenentwicklung

- **Situierung und Umgebung:**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt etwa 100 Meter nördlich des Industrie- und Gewerbegebiets Messendorf und 550 Meter westlich der St. Peter Hauptstraße.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Luftbild der Befliegung von 2007  
Anmerkung: Die jüngere Siedlungsentwicklung ist im Luftbild nicht dargestellt.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden: derzeit landwirtschaftlich genutztes, als Aufschließungsgebiet für „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6 festgelegtes Baugebiet

Im Osten: Trainingszentrum des SK Sturm Graz

Im Südosten: beinahe gänzlich bebautes Bauland „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,5

Im Süden: derzeit brachliegendes Bauland „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4

Im Westen: beinahe gänzlich bebautes Bauland „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,4 bzw. weiter westlich 0,2 bis 0,6

Räumlich strukturell handelt es sich in der unmittelbaren Umgebung teilweise um gewachsene, stark durchgrünte Ein- bis Zweifamilienhausgebiete, teilweise um jüngere, mäßig verdichtete Wohngebiet mit Reihenhaus- und Geschossbaucharakter.

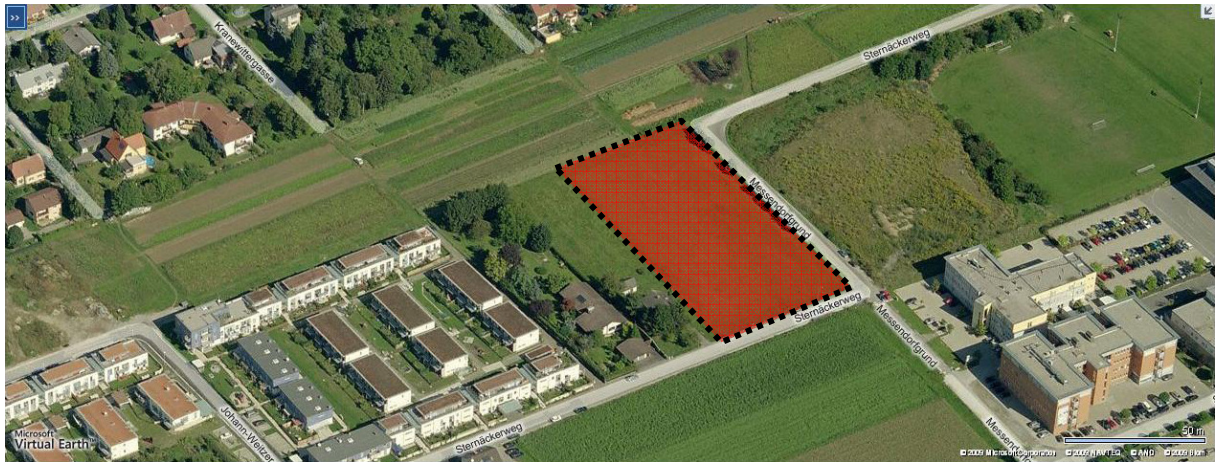


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Luftbild der Befliegung von 2007, Blick von Süden über das Bebauungsplangebiet  
Quelle: Microsoft Virtual Earth



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Luftbild der Befliegung von 2007, Blick von Norden über das Bebauungsplangebiet  
Quelle: Microsoft Virtual Earth



Abb. 6: Ausschnitt aus dem Luftbild der Befliegung von 2007, Blick von Westen über das Bebauungsplangebiet  
Quelle: Microsoft Virtual Earth



Abb. 7: Ausschnitt aus dem Luftbild der Befliegung von 2007, Blick von Osten über das Bebauungsplangebiet  
Quelle: Microsoft Virtual Earth

Die Gebäudehöhen der umgebenden Bauwerke sind großteils über die Luftbildauswertung des Stadtvermessungsamtes, teilweise anhand der Bauakte ermittelt worden. Die geplanten bzw. zwischenzeitlich gebauten Reihenhäuser auf Gst. Nr. 968 KG Graz Stadt- Messendorf (maximale Bebauungsdichte 0,6) weisen Traufenhöhen bzw. Gesamthöhen von ca. 7,5 Meter auf.

#### Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand:

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben und stellt derzeit eine Ackerfläche ohne nennenswerte Baum- oder Strauchvegetation dar.

#### Umwelteinflüsse:

Gemäß Stellungnahme vom Umweltamt ist entlang des Sternäckerwegs, einen Meter von der Straßenachse, ein Emissionspegel  $L_{A,eq}^1 = 68$  dB bei Tag und  $L_{A,eq}^1 = 55$  dB bei Nacht gegeben. Entlang des Johann Weitzer-Wegs sind für die Wohnnutzung übliche Lärmemissionen zu erwarten.

Weitere Emittenten sind die weiter südöstlich ansässigen industriell- gewerblich genutzten Betriebe mit überwiegender Büronutzung sowie das Trainingszentrum des SK Sturm Graz östlich bzw. südöstlich des Planungsgebiets.

#### Altlasten:

Das Amt der Steiermärkischen Landesregierung – FA17C hat mittels Schreiben vom 17.4.2009 bekannt gegeben, dass für die Gst. Nr. 966 und 967 KG Messendorf keine registrierten Altstandorte sowie keine Verdachtsflächen bekannt sind.

#### Infrastruktur:

Der Bereich ist infrastrukturell mittelmäßig erschlossen. Die nächstgelegenen Stadtteilzentren mit regionaler Bedeutung im Sinne des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes sind das Stadtteilzentrum Sankt Peter etwa 1 km nördlich sowie das Stadtteilzentrum Liebenau etwa 1,7 km westlich des Planungsgebietes.

Im Kreuzungsbereich des Sternäckerwegs mit der St. Peter Hauptstraße, also ca. 550 Meter nordöstlich des Planungsgebiets, besteht eine Volksschule sowie eine Allgemein Höhere Schule („Waldorf Schule“).

Erschließung/Verkehr:

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist über den Sternäckerweg sowie längerfristig auch über den Johann-Weitzer-Weg gewährleistet.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist von geringer Qualität und erfolgt durch die Buslinie 36 mit der Haltestelle Sternäckerweg in der St. Peter Hauptstraße, etwa 550 Meter nordöstlich des Planungsgebiets.

Gemäß „Kategorisierung des ÖV – Netzes (Stadtplanungsamt - Stand Juni 2006)“ befindet sich der Bereich außerhalb des Anschlusses an den öffentlichen Verkehr. In der Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung vom 6.4.2009 wird jedoch festgehalten, dass beabsichtigt ist, eine gesonderte Buslinie einzurichten und unmittelbar auf Höhe des Planungsgebietes eine Haltestelle geplant ist.

Die Abteilung für Verkehrsplanung teilte zwischenzeitlich mit, dass die Buslinie 75U bereits eingerichtet und seit 22.2.2010 in Betrieb ist (30'-Intervall).

Pro Wohneinheit sind – inkl. Besucheranteil - 1,8 KFZ- Stellplätze herzustellen, welche außerhalb des öffentlichen Gutes in Gebäude integriert, auf Abstellplätzen im Freien sowie in Tiefgaragen zu errichten sind.

Hinsichtlich der Fahrradabstellplätze ist ein Abstellplatz je 50 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche erforderlich, welche überdacht, witterungsgeschützt und leicht erreichbar auszuführen sind.

Ver- und Entsorgung:

Der Gebietsbereich ist wie folgt erschlossen:

Seitens des Kanalbauamts wurde mittels Schreiben vom 3.2.3009 und unter Beilage des Kanalkatasterauszugs bekannt gegeben, dass im Sternäckerweg ein öffentlicher Kanal besteht, in welchen grundsätzlich nur Schmutzwässer eingeleitet werden dürfen. Für die schadlose Beseitigung der anfallenden Oberflächenwässer ist ein Entwässerungsprojekt zu erstellen, wobei Oberflächenwässer über geeignete Sickeranlagen, Grünzonen oder wasserdurchlässige Oberflächenstabilisierungen (Betongittersteine oder dgl.) dem Grundwasser zuzuführen sind und belastete Meteorwässer vor Versickerung gereinigt werden müssen.

Weiters verlaufen laut Leitungskataster der Stadt Graz- Stadtvermessungsamt folgende Leitungen im Sternäckerweg:

- UPC- Netzleitung
- Strom (diverse Leitungen)
- Mischwasserkanal
- Gas- Hochdruckleitung

Im Zuge des Bauverfahrens ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen. Von den 20 kV- Kabelleitungen sind die Mindestabstände gemäß ÖVE-L20 einzuhalten. Im Anlassfall ist die Verlegung dieser Leitungen technisch möglich.



#### 4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als 11.12 Aufschließungsgebiet (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs. 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002):

a) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:

2.) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

b) Öffentliche Interessen:

4.) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßiger gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

ad a) 2) Die innere Erschließung ist mittels Verbreiterung des Sternäckerwegs auf 14,00m und des Johann-Weitzer-Wegs auf 12,0m sichergestellt. Die technische Infrastruktur ist gegeben.

ad b) 4) Die geordnete Siedlungsentwicklung wurde unter Beachtung des Gebietscharakters sowie der Möglichkeit der Erschaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke unter Beachtung der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.

Die Aufschließungserfordernisse sind aus folgenden Gründen erfüllt:

- Die infrastrukturelle Aufschließung ist gegeben.
- Die geordnete Siedlungsentwicklung und die Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke sowie die Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind durch die Inhalte des Bebauungsplanes sichergestellt.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 8.11.0 Bebauungsplanes Sternäckerweg – Johann-Weitzer-Weg wird gemäß § 23 Abs. 3 Stmk. Raumordnungsgesetz 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 §§ 2-6 der VO)

Innerhalb der Baugrenzlinien sind alle Bebauungsweisen möglich, um eventuelle Teilungsabsichten zu ermöglichen. Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Die laut 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 max. zulässige Bebauungsdichte von 0,6 ist, bezogen auf die jeweilige Nettobauplatzfläche, einzuhalten. Hierdurch wird ein maßvoller Übergang vom Reinen Wohngebiet mit der geringen Bebauungsdichte 0,2 bis 0,4 zu einem mäßig verdichteten Wohngebiet mit der mittleren Bebauungsdichte 0,2 bis 0,6 sowie die wirtschaftliche Ausnutzung von Bauland gewährleistet.

Der maximal zulässige Bebauungsgrad beträgt 0,35, gewährleistet ein ausgewogenes und gebietstypisches Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Flächen und ist auf den maximalen Versiegelungsgrad – das ist das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche inkl. bebauter Flächen zur Bauplatzgröße - von 0,40 abgestimmt.

Die Baugrenzlinien ermöglichen in Verbindungen mit den zulässigen Geschößzahlen bzw. den zulässigen Gebäudehöhen bestmöglich die wesentlichen Inhalte des im Gestaltungskonzept dargestellten Planungsentwurfs umzusetzen und berücksichtigen die nachteiligen Immissionen des städtebaulichen Umfelds.

Dabei wird eine maßvolle Baumassenverteilung mit geschützten Wohn- und Freiräumen im Inneren der Wohnsiedlung angestrebt. Zu den wesentlichen Lärmemittenten, insbesondere zum Trainingszentrum des SK Sturm Graz östlich des Planungsgebiets, werden langgestreckte Baukörper, welche als Lärmschutz für die im Siedlungsinernen situierten Wohngebäude und die dortigen Freiräume fungieren, situiert. Bei der Wohnungsgrundrisskonzeption für diesen Baukörper wird daher besonders auf Maßnahmen des passiven Lärmschutzes – Ausrichtung der Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräume an die lärmabgewandte Hofseite, Ausrichtung lärmunsensibler Nutzungen wie z.B. Sanitär- und Abstellräume, Küche, Erschließungsflächen udgl. an die lärmimmitierte Seite - zu achten sein. Zusätzlich können im Bereich des Parkplatzes Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden, wodurch allfällige Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden können.

Zu den kleinstrukturierten benachbarten Siedlungsbeständen sind großteils die schmalen Gebäudefronten mit geringer Geschößanzahl orientiert. Damit fügt sich die Baumasse in den Bestand ein, ohne auf ihre Eigenständigkeit einer zukunftsorientierten, städtischen Entwicklung zu verzichten.

Die gegenüber den standardisierten Gebäudehöhen in Zusammenschau mit der Geschossigkeit um 150 cm erhöhten Gebäudehöhen (Traufe – Dachsaum) sollen eventuell erforderliche Brüstungsmauern für Dachterrassen bzw. eine intensive Flachdachbegrünung ermöglichen. Die Gesamthöhen gemäß § 4 Ziff. 31 Stmk. BauG 1995 sind die maximalen Firshöhen bei gering geneigten Dächern. Die Gesamthöhen entsprechen jener Gebäudehöhe, welche bereits in den mäßig verdichteten Wohnbebauungen der Umgebung bestehen. Dreigeschossige Bereiche sind innerhalb der im Plan dargestellten Baugrenzlinien für das dritte Geschoß zulässig.

Durch die Zonierung der Geschossanzahl mit Abstufung auf 2 Geschosse und die Verringerung der zulässigen Baukörper (2x2) und Angabe der Lage der Giebelseitenfront in Richtung der Liegenschaft Gst.: 968 wird ein harmonischer Übergang geschaffen.

Die Dachneigung wird mit maximal 8 Grad limitiert, um zu große Gesamthöhen und daraus resultierende nachteilige Beschattungen auf die umliegenden Gebäudebestände hinten zu halten.

Aus ökologischen Gründen sind Dachflächen großteils zu begrünen. Hierdurch werden anfallende Niederschlagswässer retendiert und sind positive kleinklimatische Auswirkungen innerhalb der Wohnanlage zu erwarten. In § 5 Abs. 6 werden die Ausnahmen definiert, wobei die Dachbegrünung aus den oben angeführten Gründen überwiegen muss.

Entlang des öffentlichen Gutes sind offene Laubengänge unzulässig, um das Straßenbild nicht durch ortsunüblich überdimensionierte, offene Gänge an Stelle von aufgehendem Mauerwerk zu beeinträchtigen und die damit verbundene Beeinträchtigung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu verhindern. Schallschutzwände, sind ausnahmslos zu Gst. Nr. 694 KG Graz Stadt- Messendorf zulässig, um allfällige Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit dem Betrieb der Sportanlage auszuschließen.

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

(siehe dazu §§ 7, 8)

Der § 7 und die im Plan dargestellten Verkehrsflächen regeln die Zufahrt für verschiedene Bebauungsoptionen. Besonderes Augenmerk ist auf den geringstmöglichen Flächenverbrauch für die interne Verkehrserschließung zu legen. Das Ziel der möglichst autoverkehrsreichen Siedlung ist zu verfolgen.

In Abstimmung mit der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz sind im Bebauungsplan folgende verkehrsplanerische Vorgaben enthalten:

Für den Johann-Weitzer-Weg wird eine Gesamtbreite von 12,0 Metern festgelegt. Für den Sternäckerweg (ostseitig) wird eine Gesamtbreite von 14,0 Metern festgelegt.

Der Ausbau dieser Straßenflächen innerhalb der Abtretungsflächen hat mit einem niveaugleichen Gehweg inkl. Entwässerung, Grünstreifen und Baumpflanzungen im Sinne des Bebauungsplanes im Zuge der Errichtung des Wohnprojektes zu erfolgen. Die Verbringung der Oberflächenwässer hat wie bisher auf eigenem Grund zu erfolgen.

Um die verkehrsplanerischen Zielsetzungen umsetzen zu können, ist Folgendes zu berücksichtigen: Die Beschlussfassung durch den Gemeinderat zur Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet gemäß § 23 Abs. 3 ROG74 idgF. (Vollwertigkeitserklärung) erfolgt aufgrund der Sicherstellung der Übernahme der Verkehrsflächen in das öffentliche Gut sowie sonstige, für die reale Umsetzung erforderliche Maßnahmen.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 8 der VO)

Die erforderlichen PKW- Abstellplätze sind oberirdisch nur innerhalb der mit „P“ bezeichneten Bereiche oder innerhalb der Gebäude zu situieren, um die Freiraumqualitäten abzusichern und nachteilige Verkehrsbewegungen im Inneren der Siedlung zu verhindern. Alle anderen PKW- Abstellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. Die gegenüber dem Stmk. BauG 1995 erhöhte Mindestanzahl der Stellplatzanzahl pro Wohneinheit ist entsprechend der Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung mit 1,8 Stellplätze / Wohneinheit zu ermitteln, da die Erschließung des Planungsgebiets mit öffentlichem Verkehr derzeit keine hohe Qualität aufweist.

Die Festlegungen für die im Planungsgebiet erforderlichen Fahrradabstellplätze beruhen auf der Stellungnahme durch die Abteilung Verkehrsplanung.

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

(siehe dazu § 9 der VO)

Die angeführten Punkte resultieren im Wesentlichen aus den fachlichen Grundlagen verschiedener Freiraumplanungen, wie z.B. der Richtlinie der „Freiraumplanerischen Standards“ oder dem „Grünen Netz“ und gewährleisten die Verbesserung der Freiraumqualitäten entlang der Straßenräume sowie eine intensive, das Wohnumfeld verbessernde und standortgerechte Durchgrünung des Wohngebiets.

Um eine angemessene Freiraumqualität und die langfristige Erhaltung der Bepflanzungen zu gewährleisten, ist im Bauverfahren ein Außenanlagenplan zur fachlichen Begutachtung vorzulegen und werden die in der Verordnung festgelegten Punkte wie folgt präzisiert:

Bei den im Planwerk eingetragenen Baumpflanzungen stellen die kleineren Baumsymbole kleinkronige Laubbäume und Strauchpflanzungen mit einem unverbauten Wurzelraumvolumen mit  $6\text{m}^3$  und offenen Baumscheiben mit  $2\text{m} \times 2\text{m}$  dar. Die größeren Baumsymbole stellen mittel- bis großkronige Laubbäume dar. Diese sind mit einem unverbauten Wurzelraumvolumen mit  $24\text{m}^3$  und offenen Baumscheiben mit  $4\text{m} \times 4\text{m}$  und mit einer Pflanzqualität gem. ÖNORM L1110 (als Sol.,Hst., STU 16/18 bzw. STU 18/20 im Bereich von Stellflächen, 3xv, m.B.) zu konzipieren.

Grundsätzlich sind bei allen Bepflanzungsmaßnahmen standortgerechte Gehölze, also auf den jeweiligen Standort (Bauplatz) bezogene und geeignete Gehölze zu verwenden.

Für KFZ- Stellplätze werden gemäß Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer mittel- bis großkronige Laubbäume der Sorte Amerikanischer Rotahorn ((*Acer rubrum*), Pflanzqualität Sol., Hst., STU 18/20, 3xv, m.B.) gefordert und beträgt der Mindestplatzbedarf dieser Bäume mindestens eine Stellplatzgröße. Die Abstellflächen sind aus versickerungs- und vegetationsfähigen Belegen herzustellen.

## **8. SONSTIGES**

(siehe dazu §§ 10 der VO)

Der Ausschluss von Plakatwänden sowie Vorgaben bzgl. der Gestaltung von Einfriedungen bzw. Zäunen ist erforderlich, um Freiraumqualitäten sowie bedeutende Blickbeziehungen zu erhalten und nachteilige Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

Der Absatz 3 wurde eingefügt, um einer künftigen Oberflächenwässerproblematik bestmöglich vorzubeugen.

## **9. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

Der 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 Stadtplanes von Graz. Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Freiflächen- u. Grünraumgestaltung in schwarzer und grüner Farbe dargestellt sind.

Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz. Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen bzw. ist im Internet unter [www.graz.at/bebauungsplanung](http://www.graz.at/bebauungsplanung) einzusehen.

Für den Gemeinderat:

(DI Josef Rogl)