

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DI. Suzanne Artés

GZ: A 14_033539/2010_20

BerichterstatteIn:

17.16.0 Bebauungsplan

„Alte Poststraße – Plachelhofstraße – Zeppelinstraße“

XVII.Bez., KG Gries

Graz, 9.6.2011

BESCHLUSS

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß
§ 63 Abs 1 und 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010

Erfordernis der einfachen
Stimmenmehrheit gem. § 40 und
§ 63 Abs 3 Steiermärkischen
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 29
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des
Gemeinderates

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 31.8.2010 ersucht die GWS für die Grundstücksnummer 2092/165 KG Gries um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 12507m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz – 15. Änderung - ist dieser Bereich folgend ausgewiesen:

- östlicher Teil des Grdst. Nr. 2092/165 (vormals 2092/165 und 2092/4) ca. 10125 m²
Baulandkategorie: „Allgemeines Wohngebiet“,
Bebauungsdichte: 0,2 bis 0,8
- westlicher Grundstücksteil – ca. 20 m breiter Streifen (ca. 2389 m²)
Baulandkategorie: „Gewerbegebiet“,
Bebauungsdichte: 0,2 bis 1,5.

Gleichzeitig mit der Änderung der Baulandausweisung wurde zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung, die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

Im Zuge eines Gutachterverfahrens wurde von einer Fachjury das städtebaulich beste Projekt als Leitprojekt gewählt. In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Ergebnisses des Gutachterverfahrens 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 - Wohngebiete geringer Dichte:

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

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden zudem folgende Stellungnahmen eingeholt: Umweltamt, Abteilung für Grünraum und Gewässer, Verkehrsplanung, Straßenamt, Kanalbauamt.

Im Wettbewerb und Entwurfwaren die Pkw-Abstellplatzlösung für die Besucherparkplätze parallel zur Straßenfluchtlinie vorgesehenen. Ein Geodätenplan ergab, dass zwischen der Grundgrenze und der bestehenden Asphaltflächengrenze im öffentlichen Gut ein unbefestigter Streifen existiert. Daher wurden mehrere Besprechungen mit anderen Fachämtern abgehalten.

Das Ergebnis ist eine gegenüber dem Entwurf abgeänderte Pkw-Abstellflächenlösung für Besucherparkplätze. Die Änderungen stellen gegenüber dem aufgelegten Entwurf eine verbesserung für die Anrainer dar. Durch die Änderung ergibt sich auch die Verlegung des Kinderspielplatzes in das innere des Siedlungsbereiches. Dies kommt mündlich getätigten Einwendungen südlicher Anrainer entgegen. Ebenso ist durch diese geänderten Pkw-Abstellflächen die Grünflächengestaltung zum Straßenraum als verbessert zu bezeichnen.

Der Grundeigentümerversorger ist über die Änderung informiert worden. Daher ist eine weitere Teilanhörung nicht erforderlich.

Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 19.1.2011 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 17.16.0 Bebauungsplan – Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 2.2.2011.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 3.2.2011 bis zum 31.3.2011 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt. (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z1 StROG 2010).

Während der Auflage erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 28. Februar 2011 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 3.2.2011 bis 31.3.2011 langten 4 Einwendungen und eine Nullmeldung (Amt d. Stmk. Landesregierung, FA 18A) im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung 1: Architekturbüro Arch.Dipl.-Ing.Dr.techn. Plankensteiner

- „1.) Die absolute Höhe des Höhenbezugspunktes beträgt 351,10 und nicht 351,50.
 2.) Schallschutzwand: Entgegen der Verordnung § 6(1) ist eine Velox Schallschutzwand mit einem Anteil von 10% Glasausschnitten vorgesehen (schallschutztechnische Gründe – von der Wohnbauförderung genehmigt).
 3.) Versiegelungsgrad: Die Berechnung des Versiegelungsgrades ergibt 46% und nicht wie vorgeschrieben 40%.
 4.) Der Verordnungspunkt § 8 (10) beinhaltet, dass auch Nebengebäude und Flugdächer mit Klettergerüsten vor den Fassaden zu begrünen sind.
 5.) Planwerk-Bebauungsplan-Entwurf: Diverse Maßketten sind um 30cm bzw. 40cm verschoben.“

Einwendungsbehandlung 1:

ad 1.) Absolute Höhe

Die Festlegung der absoluten Höhe mit 351,50m erlaubt einen Spielraum von 40 cm in der Polierplanung.

ad 2.) Schallschutzwand - transluzentes Material:

Ein Glasausschnittanteil von 5 % (oder auch 10%) ist für die Gestaltung nicht ausreichend. Prinzipiell wird an der transluzenten Ausführung festgehalten. Die konkrete Materialauswahl des transluzenten Baustoffes wird jedoch nicht mehr in der Verordnung festgelegt. Dadurch werden die gestalterischen Möglichkeiten erweitert.

Lt. Auskunft des Umweltamtes bilden eventuell schallreflektierende Flächen bei der Schallschutzwand keinen wesentlichen nachteiligen Effekt für den Lärmschutz gegenüber den vom Westen ausgehenden Lärmemissionen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich eventuelle Reflexionen hauptsächlich auf das an das Allgemeine Wohngebiet anschließende Gewerbegebiet auswirken. Diesbezüglich ist keine Lärmsensibilität zu erwarten.

ad 3.) Versiegelungsgrad:

Der Versiegelungsgrad im Allgemeinen Wohngebiet von 40% bleibt aufrecht. Das gesamtstädtische Ziel der Verringerung des Versiegelungsgrades wird durch die Regelung der Freiraumplanerischen Standards mit dem Versiegelungsgrad von maximal 40% im Allgemeinen Wohngebiet ausgedrückt.

ad 4.) Begrünte Rankgerüste vor Nebengebäuden und Flugdächern:

Der § 8 Abs 10 wird durch folgenden Satz ergänzt: „Bei Nebengebäuden und Flugdächern sind alternativ auch Laubhecken möglich.“

ad 5.) Planwerk-Bebauungsplan-Entwurf

Die Maßketten in der bebauungsplanzeichnerischen Darstellung sichern vor allen die ausreichende Breite der straßenseitig wahrnehmbaren Zwischenräume. Verschiebungen der Gebäude um 30cm oder 40cm führen zu keinen räumlichen Nachteilen.

Einwendung 2: GWS - Ing.Mag.(FH) Url

„1.) § 6(1) Hochgarage mit Schallschutzwand:

1a) Transluzentes Material: Grundlage für das ursprüngliche Gutachten Dr. Tomberger war eine Schallschutzwand mit Glasausschnitten, Anteil 5%. Weichere und rauere Oberflächen bzw. Materialien sind Glas unbedingt vorzuziehen. Lt. Dr. Tomberger ist bei hochabsorbierender Ausführung mit keiner Änderung des prognostizierten Immissionspegels zu rechnen. Aus schalltechnischer Sicht sind lt. Dr. Tomberger großflächig zusammenhängende, schallreflektierende Flächen bei der Schallschutzwand zu vermeiden.

1b) Fassaden der Hochgarage: Die Hochgarage wurde aus wirtschaftlichen Gründen als offene Garage konzipiert. Transluzente Materialien würden zu erheblichen Mehrkosten in Errichtung und im Betrieb führen. Die Jury hat die offene Hochgarage im Sinne der ökonomischen Beurteilungskriterien positiv beurteilt.

Es wäre mit erheblichen Auflagen seitens des Brandschutzes zu rechnen.

Die komplette Einhausung würde den Eindruck einer Industriehalle vermitteln. Es soll der Eindruck eines neuen zeitgerechten Wohngebietes geschaffen werden (Vergleichsprojekt Park & Ride Parkhaus Fölling und Murpark).

1c) Transluzente Ausführung der Fassaden der Nebengebäude: diese sind offen geplant. Damit zählen sie nicht zur Bebauungsdichte.

2.) § 8 (10) Rankgerüste bei Nebengebäuden und Flugdächern: Rankgerüste bei Nebengebäuden führen zu erheblichen Problemen.“

Einwendungsbehandlung 2:

ad 1.) § 6(1) Hochgarage mit Schallschutzwand:

ad 1a) Transluzentes Material:

Ein Glasausschnittsanteil von 5 % (oder auch 10%) ist für die Gestaltung nicht ausreichend. Prinzipiell wird an der transluzenten Ausführung festgehalten. Die konkrete Materialauswahl des transluzenten Baustoffes wird jedoch nicht mehr in der Verordnung festgelegt. Dadurch werden die gestalterischen Möglichkeiten erweitert.

Lt. Auskunft des Umweltamtes bilden eventuell schallreflektierende Flächen bei der Schallschutzwand keinen wesentlichen nachteiligen Effekt für den Lärmschutz gegenüber den vom Westen ausgehenden Lärmemissionen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich eventuelle Reflexionen hauptsächlich auf das an das Allgemeine Wohngebiet anschließende Gewerbegebiet auswirken. Diesbezüglich ist keine Lärmsensibilität zu erwarten.

ad 1b) Fassaden der Hochgarage:

Es wird auf Punkt 1a) verwiesen. Eine Entscheidung der Jury kann noch nicht alle städtebaulichen Festlegungen eines Bebauungsplanes vorwegnehmen.

Die konkreten Materialangaben wurden im §6(1) der Verordnung gestrichen und auf die allgemeine Materialeigenschaft „transluzent“ reduziert. Es erweitert sich somit der Planungsspielraum für die Materialauswahl. Für die Fassaden des Gebäudes wird die transluzente Ausführung auf das „überwiegende“ Ausmaß reduziert. Die Gebäudefront ist jedoch jedenfalls als Fassadenfläche auszuführen. Dies ist aus städtebaulich-gestalterischer Sicht aufgrund der Größe und Dimension sowohl für eine lebbare Wohnqualität als auch ein für das Straßen- und Ortsbild gem §43(7) Stmk BG 1995 ein erforderliches Mindestmaß.

Der optische Eindruck transluzenter Materialien entspricht nicht per se einer großen Industriehalle. Das Ziel, den Eindruck eines neuen zeitgerechten Wohngebietes zu schaffen, entspricht durchwegs den städtebaulichen Zielen. Das genannte Beispiel der Park & Ride –Anlage in Fölling oder Murpark unterscheidet sich von der Aufgabenstellung dieses Bebauungsplanes in wesentlichen Punkten. Hier gilt es, eine Fassadenlänge parallel zur Straße und zum „Innenhof“ der Siedlung von über 120m zu gestalten. Es ist die Aufgabe des Architekten und der verantwortlichen Bauträger und Eigentümervertreter, die äußere Gestaltung der Bauwerke so zu lösen, dass der Charakter des Straßenbildes (und auch des „Innenhofes“) zukünftig nicht durch den Eindruck einer neuen, großen, über 120m langen Industriehalle oder einem mehrgeschossigen „Autoregal“ geprägt ist. Die überwiegend transluzente Ausführung der Fassadenflächen und das Anbringen von begrünten Rankgerüsten mit eigener Konstruktion und entsprechendem Abstand vor den Wänden ist aus städtebaulich-gestalterischer Sicht für das Straßen- und Ortsbild gem §43(7) Stmk BG 1995 erforderlich.

ad 1c) Transluzente Ausführung der Fassaden der Nebengebäude:

Auch hier gelten sinngemäß die Inhalte der oben angeführten Punkte. Eine Ausführung der Nebengebäude ohne Fassadenfläche kann aus städtebaulicher Sicht nicht unterstützt werden.

ad 2.) § 8 (10) Rankgerüste bei Nebengebäuden und Flugdächern:

Der Punkt § 8 (10) wurde mit der alternativen Möglichkeit des Begrünens durch Laubhecken erweitert.

Einwendungsbehandlung 3:
 Amt der Steiermärkischen Landesregierung - Fachabteilung 19A

„Es werden generelle technische Grundlagen der wasserwirtschaftlichen Planung bekanntgegeben. Es wird die Erstellung eines Gesamtentsorgungskonzeptes für das gegenständliche Planungsgebiet unter Einbeziehung des Bestandes sowie unter Berücksichtigung der Gelände-, Boden- und Grundwasserverhältnisse als nötig erachtet. Es wird angeregt, für eine geordnete Gestaltung der wasserwirtschaftlichen Entwicklung einen kommunalen Wasserentwicklungsplan zu erstellen. Damit wäre eine fundierte Planungs- und Entscheidungsgrundlage für zukünftige Vorhaben gegeben. Eine Kontaktaufnahme mit der FA 19 A wird vorgeschlagen. Es wird auf die Lage innerhalb des weiteren Schongebietes – Schongebietsverordnung BGBl. Nr. 41/1962, verwiesen.“

Einwendungsbehandlung 3:

Laut Rücksprache mit den Juristen der Bau- und Anlagenbehörde ist die Erstellung eines Gesamtentsorgungskonzeptes nicht zwingende Grundlage vor Erstellung des einzelnen Bebauungsplanes. Um jedoch das angesprochene generelle Thema zukünftig zu lösen, wurde Ihr Schreiben an die Bau- und Anlagenbehörde, die Baudirektion sowie die Abteilung für Grünraum- und Gewässer, weitergeleitet. Zusätzlich kann festgestellt werden, dass das Thema der Oberflächenwässerverbringung – obwohl es rechtlich nicht erforderlich wäre - ausführlich in mehreren Besprechungen mit den in der Gemeinde zuständigen Abteilungen erörtert wurde. Der Hinweis auf die Lage im „Weiteren Schongebiet - Schongebietsverordnung BGBl.Nr.41/1962“ ist im Erläuterungsbericht enthalten.

Einwendung 4: Familie Susanne u. Gerhard Korpitsch und andere

„Derzeit ist eine relativ homogene soziale Struktur zu verbuchen. Es wird u.a. verlangt, dass auf die derzeitigen Gegebenheiten Rücksicht genommen wird. Eine deutliche Reduzierung der Wohneinheiten oder eine Errichtung in Teilschritten und eine Vorabereinbindung bei Quartierentwicklungsfragen werden gefordert.“

Einwendungsbehandlung 4:

Ein Bebauungsplan hat die Aufgabe, das Maß der baulichen Nutzung festzulegen. Die gesetzliche Grundlage für die Erstellung von Bebauungsplänen und deren Inhalte ist u.a. im §41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 geregelt. Eine Möglichkeit der Beschränkung der Wohneinheiten oder der zeitlichen Vorgabe der Bauabschnitte bzw. der Bauausführung sieht der Gesetzgeber darin nicht vor.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 17.16.0 „Alte-Poststraße-Plachelhofstraße-Zeppelinstraße“ Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

- § 5 (3) Bei der Überschreitungsmöglichkeit der maximalen Gebäudehöhe bei „Stiegen- und Lifthäusern“ wurde „u. dgl.“ gestrichen.
- § 5 (5) Die Formulierung wurde dem Standard angepasst.
- § 6 (1) Das Wort „Hochgarage“ wurde durch das Wort „Gebäude“ ersetzt.
 Weiters wurde Folgendes tw.abgeändert:
 „Die Schallschutzwand ist transluzent auszuführen. Die Fassaden dieses Gebäudes sowie freistehender Nebengebäude sind überwiegend mit transluzentem Material zu gestalten.
- § 6 (2) Der Absatz 2 lautet nun: „Zugangsrampen bzw. außen liegende Treppen sind parallel zur Fassade zu führen und seitlich mit berankten Klettergerüsten auszubilden.“

§ 8 (10) lautet nun:“ Die Begrünung der Fassaden (Klettergerüste u. dgl.) hat mit folgenden Kletterpflanzen zu erfolgen: Trompetenwinde, Glyzinie, Kletterhortensie bzw. vergleichbare. Bei Nebengebäuden und Flugdächern sind alternativ auch Laubhecken möglich.“

§ 9 (2) Wurde durch das Wort „Zäune“ ergänzt.

PLANWERK:

- Die Kfz-Abstellflächen und entsprechenden Zufahrten wurden geändert. Die Freiflächengestaltung wurde entsprechend der geänderten Pkw-Abstellplatzlösung in modifizierter Form eingetragen.
- Der Kinderspielplatz wurde in das innere der Siedlung verlegt.
- Die Baugrenzlinien für die „innenliegenden Würfel“ wurden um 1m in Richtung Westen verschoben.
- Eine Grenze unterschiedlicher Höhenzonen im Süden wurde gestrichen
- Fläche des Planungsgebietes: ca.12507m²

Diese Änderungen haben keine negativen Rückwirkungen auf Dritte.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz – 15. Änderung.

Bei einer Vollaussnutzung des Bebauungsplanes ist im Allgemeinen Wohngebiet mit einer **BGF von ca. 8100m²** und aufgrund der zu entrichtenden Ertragsanteile bzw. der Kommunalsteuer mit einer maximalen Einnahme von jährlich **202.500.-€ bis 227.500.-€** (ca. 91WE) zu rechnen.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt durch Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für
Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. den 17.16.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße – Plachelhofstraße – Zeppelinstraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen beschließen.

Die Sachbearbeiterin:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

(Mag. Siegfried Nagl)

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat
in seiner Sitzung
am den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Der Vorsitzende des Gemeindeumwelt-
ausschusses und des Ausschusses für
Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentl. nicht öffentl. **Gemeinderatssitzung**
 bei Anwesenheit von GemeinderätInnen
 einstimmig mehrheitlich (mit . . . Stimmen / . . . Gegenstimmen) **angenommen.**
 Beschlussdetails siehe Beiblatt Graz, am Der / Die SchriftführerIn:

GZ: A 14_033539/2010_20

Bearbeiterin: DI Suzanne Artés

17.16.0 Bebauungsplan
„Alte Poststraße – Plachelhofstraße –
Zepelinstraße“
XVII.Bez., KG Gries

Graz, 9.6.2011
Dok: 17.16.0/VO Beschluss

Beschluss

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 7.7.2011, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 17.16.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße – Plachelhofstraße – Zepelinstraße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40, 41 und 63 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, in Verbindung mit § 8 und § 11 und § 71 (4) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung sowie dem Erläuterungsbericht.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

Offene Bebauung

§ 3 BEBAUUNGSGRAD

Bebauungsgrad im Gewerbegebietes: mindestens: 0,1 höchstens: 0,7
Bebauungsgrad im Allgemeinen Wohngebiet: mindestens: 0,1 höchstens: 0,4

§ 4 BAUGRENZLINIEN

Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die maximal zulässigen Geschoßanzahlen, die maximalen Gebäudehöhen und die maximalen Gesamthöhen eingetragen.
- (2) Höhenbezugspunkt ist die absolute Höhe 351,50m.
- (3) Für Stiegen - und Lifthäuser sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Die maximal zulässige Gebäudehöhe für Nebengebäude beträgt 3,0m.
- (5) Dächer sind extensiv zu begrünen. Die Höhe der Vegetationstragschicht muss mindestens 8,0cm betragen.

Ausnahmen sind für Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen für notwendige technische Anlagen z.B. Stiegen- und Lifthäuser, intensiv genutzte Freibereiche auf den Dächern und für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie im untergeordneten Ausmaß zulässig. Das maximale Ausmaß der Ausnahmen beträgt 40%.

- (6) Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 20° zulässig.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Im Westen ist ein Gebäude mit Schallschutzwand zu errichten. Die Schallschutzwand ist transluzent auszuführen. Die Fassaden dieses Gebäudes sowie freistehender Nebengebäude sind überwiegend mit transluzentem Material zu gestalten.
- (2) Zugangsrampen bzw. außen liegende Treppen sind parallel zur Fassade zu führen und seitlich mit berankten Klettergerüsten auszubilden.
- (3) Farbgebung der Gebäude: helle Pastelltönen ohne Signalwirkung.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Pro Wohneinheit sind mind. 1,2 Stellplätze anzuordnen.
- (2) Je ein PKW-Abstellplatz pro Wohneinheit ist innerhalb von Gebäuden (Hoch- oder Tiefgaragen) herzustellen.

- (3) PKW-Abstellflächen und die dazu erforderlichen PKW-Manipulationsflächen bzw. Zufahrten im Freien sind wie folgt auszuführen:
 - nur in den ausgewiesenen Bereichen lt. Planwerk (P)
 - mit unversiegelter Oberfläche (Makadam, Rasensteinen o. ä.)
 dies gilt nicht für KFZ-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.
- (4) Zufahrtsrampen zu Hochgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzlinien zulässig und nach oben und seitlich einzuhausen (ausgenommen ist die unmittelbare Zufahrtsbreite im rechten Winkel zur Straßenfluchtlinie).

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Außenanlagenplan zu entsprechen.
- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (3) Der Versiegelungsgrad (alle bebauten und alle der Erschließung dienenden Flächen) wird im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit 40% und im „Gewerbegebiet“ mit 60% begrenzt.
- (4) Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in 1,0 Meter Höhe durchzuführen. Baumscheiben haben eine Mindestgröße von 6,00m² und eine Mindestbreite von 2,00 m aufzuweisen.
- (5) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (6) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (7) Mindestens pro 4 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung ist ein Laubbaum in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von 18/20cm in 1,0m Höhe fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (8) Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) sind nur ausgleichend sowie zu Spielzwecken im Bereich der Lärmschutzwand zulässig.
- (9) Stützmauern in Form von „Löffelsteinen“ und großformatigen Steinschichtungen sind nicht zulässig.

- (10) Die Begrünung der Fassaden (Klettergerüste u. dgl.) hat mit folgenden Kletterpflanzen zu erfolgen: Trompetenwinde, Glyzinie, Kletterhortensie bzw. vergleichbare. Bei Nebengebäuden und Flugdächern sind alternativ auch Laubhecken möglich.
- (11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.
- (12) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist nicht zulässig (ausgenommen sind Baustelleneinfassungen).
- (2) Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bzw. Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)