

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI. Friedrich Schenn

GZ: A14_ 027767/2011-14

BerichterstatteIn:

Betreff:

Graz, 14.03.2012:

Dok: 04.15.0_GR_BERICHT

04.15.0 Bebauungsplan Waagner-Biro-Straße, Alte Poststraße „ENW-ÖWG“ IV. Bez., KG Lend

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

BESCHLUSS

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

Ausgangslage

Nach Durchführung eines Städtebaulichen Gutachterverfahrens für den Bereich des Planungsgebietes, ersuchen die beiden Projektbetreiber, die ENW Gemeinnützige WohnbaugesmbH und die ÖWG - Gemeinnützige WohnbaugesmbH als Eigentümer der Liegenschaft Grundstücke Nr. 1125/1, 1125/2 und 1125/8 alle KG 63104 Lend mit Schreiben vom 14.06.2011 um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Ein entsprechender Teilungsentwurf liegt vor, dabei soll die Liegenschaft in 2 Grundstücke Nr. 1125/1 (ca. 22.713m²) und 1125/2 (ca. 27.194m²) beide KG 63104 Lend geteilt werden. Teilflächen des Grundstückes 1125/8 werden dem Grundstück 1125/1 und dem Grundstück 1024/2 zugeschlagen.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 49.900m² auf.

Das gegenständliche Planungsareal liegt westlich der Waagner-Biro-Straße im Geviert der Alten Poststraße, Dreierschützengasse, Waagner-Biro-Straße und der Starhembergasse. Das Grundstück selbst ist nahezu eben ohne Vegetationsbestand und ist derzeit teilweise mit Industriehallen bebaut.

Gemäß, 3.15 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als vollwertiges Bauland „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 1,2 ausgewiesen. Gemäß dieser Flächenwidmungsplanänderung ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

- Wettbewerbsentwurf der Wohnbebauung HoG-Architektur
- Lage- und Höhenplan über den Bauplatz, Bestandsplan 1:500, Vermessungsbüro DI Kukuvec vom 23.04.2010
- Teilungsentwurf, M 1:1.000, 30.5.2011 Vermessungsbüro DI Kukuvec
- Verkehrserschließungskonzept, Verfasser: ZIS+P Verkehrsplanung Graz, November 2008, Ergänzung Mai 2010
- Gutachten über die Versickerung von Oberflächenwässern und Durchführung eines Sickersversuches, Hydroconsult GmbH, DI Dr. Sackl, 12.05.2010
- Bodenmechanisches Gutachten sowie Festlegung der Gründungsart, 15.06.2010, DI Birner, Graz
- Gutachten über die Abfalltechnische Aufnahme und Bewertung, GeoK, Graz, Villach, 09.06.2010
- Geotechnischer Bericht zur Bodenerkundung, Fa. Geolith, Graz, Schwanberg, 27.05.2010
- Gutachten (G1095-1071) über die Schallbelastung auf dem Planungsareal gem. DVO zum Stmk. WBF-Gesetz 1993 bzw. ÖNORM B8115/T2, Büro Dr. Tomberger, Graz, 10.03.2010
- Schalltechnische Ergänzungen zu Gutachten 1095-1071 vom 21.05.2010
- Stellungnahme Verkehrsplanung vom 17.05.2010, GZ.: A10/8 – 16571/2008- 2, DI Kostka sowie vom 16.08.2011, GZ: A10/8- 31487/2011 - 1

Im Jahr 2010 und 2011 wurde unter Vorsitz von Arch. DI Peter Lorenz, Innsbruck/Wien und unter Einbindung des Landes Steiermark, der Stadt Graz und der Kammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten für die Liegenschaft ein österreichweit offenes anonymes mehrstufiges Gutachterverfahren mit 70 teilnehmenden Büros durchgeführt.

Im Oktober 2010 wurden in einer ersten Stufe 10 von 70 Projekten für die Weiterbearbeitung ausgewählt, von denen schließlich 4 Projekte zur Überarbeitung im Dezember 2010 empfohlen wurden.

Im März 2011 wurde das Projekt des Büros HoG Architektur ZT GmbH aus Graz (Architekten Martin Emmerer, Clemens und Hansjörg Luser) als städtebauliches Leitprojekt ausgewählt. Das Preisgericht hat das Konzept der großstädtischen Form mit dem Thema „Wohnen im Park“ und die maximierte Grünfläche dabei äußerst positiv beurteilt. Die Großzügigkeit des Parks soll Identität stiften und viele Funktionen zulassen. Insbesondere ein weitestgehend wohnungsfrei geplantes und stark öffentlich positioniertes Erdgeschoss schafft eine gute Verzahnung von Innen/Außen/ Beziehungen, eine große Freiheit in der Wegeführung (fußgänger- und fahrradfreundlich) und kreiert eine großzügige durchgehende Landschaft. Das Projekt weist Stimmung und Konzept auf, es erkennt das Potenzial der großen Fläche und nimmt den Bauplatz als Chance wahr und gibt eine entschiedene Antwort auf die unterschiedliche Nachbarschaft und die Lage in der Stadt.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen der Stadt Graz wurde der Entwurf des Bebauungsplanes auf Basis der vorliegenden Grundlagen und des Leitprojektes von HoG-Architektur durch das Stadtplanungsamt erstellt. Die rechtliche Beratung erfolgte durch die Bau- und Anlagenbehörde.

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

Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 21.09.2011 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 04.15.0 Bebauungsplan – Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt Nr. 10 der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 05.10.2012.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 06.10.2011 bis zum 30.11.2011 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde 09.11.2011 durchgeführt.

In der Diskussion mit den betroffenen BürgerInnen wurden die Themen fließender und ruhender Individualverkehr sowie der öffentlicher Verkehr eingehend diskutiert.

Einwendungen/Stellungnahmen

Während der Auflagefrist vom 06.10.2011 bis 30.11.2011 langten 3 Einwendungen (2 private und 1 öffentliche Einwendung) und 2 öffentliche Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

Einwendungen in kursiv:

Sammeleinwendung 1:

BewohnerInnen der benachbarten GWS Siedlung Dreierschützengasse 35-39c, 30.11.2011

1. *Die geplanten Objekte übersteigen mit 7-8 Geschoßen deutlich die Vorgaben des städtebaulichen Gutachtens und sind somit fast doppelt so hoch wie die angrenzenden Siedlungsgebäude GWS Dreierschützengasse. Die im Gutachten empfohlene maximale Gebäudehöhe ist nicht zu überschreiten; weiters ist das oberste Geschoß zurückspringend auszuführen.*
2. *Die Gebäude weisen – speziell in Nord/Süd-Richtung – keinerlei Höhenentwicklung auf....Die Auswirkungen dadurch sind im Wesentlichen der optische Eindruck (aus Sicht der Bewohner der Siedlung in der Dreierschützengasse verschiebt sich der Horizont massiv in die Höhe) sowie die mangelnde Sonneneinstrahlung in den Wintermonaten auf die nach Süden hin geöffneten Innenhöfe....Daher ist die Gebäudehöhe an der Nordseite gegenüber der südseitigen Gebäudefront zu reduzieren.*

3. *Der Abstand des östlichen ENW-Gebäudeblocks zum Schulgebäude BORG Dreierschützengasse ist wesentlich größer als der Abstand des ÖWG-Blocks zu den Häusern Dreierschützengasse 35b und 35c. Der sehr nahe an der nördlichen Grundgrenze geplante(westliche) Block der ÖWG stellt eine massive Beeinträchtigung der genannten Siedlungshäuser dar, was Licht, Sonneneinstrahlung und optischer Eindruck (...) anbelangt. Der ÖWG Gebäudeblock ist demnach so weit wie möglich an die südliche Grundstücksgrenze zu legen.*

Behandlung der Sammeleinwendung 1:

Teilweise berücksichtigt.

Ad 1. Empfehlungen des städtebaulichen Gutachtens

Im Zuge der Wettbewerbsvorbereitung wurde seitens des Stadtplanungsamtes ein Gutachten per 17.5.2010 erstellt, welches einerseits einzuhaltende Zwangspunkte und andererseits stadtplanerische Empfehlungen (Formulierung „soll“) enthalten hat. Hinsichtlich der Geschossigkeit der Gebäude und der Ausbildung des obersten Geschosses wurden im Zuge dieses Verfahrens Empfehlung abgegeben.

Ein mit erfahrenen Architekten besetztes Preisgericht hat im Zuge des mehrstufigen Verfahrens jedoch abgewogen, dass eine Erhöhung der Geschossanzahl zugunsten eines vergrößerten und verbesserten Freiraumes mehr Qualität für die Anlage selbst, aber auch für die angrenzenden Bereiche durch die geplante Öffnung des Geländes bedeutet.

Ad 2. Fehlende Höhenstaffelung

Das zum Sieger gekürte Projekt weist keine Höhenstaffelung innerhalb des Baukörpers auf. Unter Berücksichtigung der Ausrichtung der Gebäude wäre eine „Abtreppung“ des hofartigen Baukörpers/Quartiers im Norden städtebaulich nicht nachvollziehbar. Im Zuge der Einwendungsbehandlung wurde jedoch auf die Anregungen der benachbarten Bewohner dahingehend reagiert, dass festgelegt wurde, dass im obersten Geschoss die traufseitige Gebäudehöhe an der Nordseite einzuhalten ist und damit bei einer Ausführung eines geneigten Daches dieses nur nach Süden ansteigen kann. Die maximale Gebäudehöhe von 23m wird daher nur mehr an der Innenseite des Baukörpers erreicht werden (in einem Abstand von 16m + 17m = 33m von der Nachbargrundgrenze entfernt).

Ad 3. Abstand des ÖWG-Blocks zu den Häusern Dreierschützengasse 35b und 35c

Auf die Einwendung wie insofern reagiert, dass der Baublock ÖWGes nunmehr weitere 2m von der nördlichen Grundgrenze abgerückt wird. Somit beträgt der geringste Grenzabstand nach Norden zur Grundgrenze jetzt 16m, das sind um 6m mehr als das Steiermärkische Baugesetz vorgibt. Eine ausreichende Besonnung und Belichtung der Nachbargebäude kann als gesichert angenommen werden.

Einwendung 2:

Familie Manfred Pertl, 30.11.2011

1. *Der Altbaumbestand an der Grundstücksgrenze soll bestehen bleiben.*
2. *Die Bauhöhe des Projektes soll verhindert werden.*
3. *Abstände zur Wohnsiedlung Dreierschützengasse 37c sollen tunlichst eingehalten werden.*
4. *Es sollte keine direkte Verbindung zwischen den beiden Projekten geben.*

Behandlung der Einwendung 2:

Teilweise berücksichtigt.

Ad 1. Altbaumbestand

Im Zuge der Bauausführung wird die konkrete Lage des Altbaumbestandes nochmals geprüft. Dieser soll soweit wie möglich erhalten bleiben und wird in das Freiraumkonzept miteinbezogen. Weiters ist eine große Anzahl von Neupflanzungen in diesem Bereich geplant.

Ad 2. Verringerung der Bauhöhe

Eine generelle Verringerung der Bauhöhe ist aufgrund der städtebaulichen Konzeption nicht zielführend. Ein mit erfahrenen Architekten besetztes Preisgericht hat im Zuge des mehrstufigen Verfahrens abgewogen, dass eine Erhöhung der Geschossanzahl zugunsten eines vergrößerten und verbesserten Freiraumes mehr Qualität für die Anlage selbst, aber auch für die angrenzenden Bereiche durch die geplante Öffnung des Geländes bedeutet.

Ad 3. Abstände zur Wohnsiedlung Dreierschützengasse

Im Zuge der Einwendungsbehandlung wurde der Baublock ÖWG nunmehr um weitere 2m von der nördlichen Grundgrenze abgerückt. Somit beträgt der geringste Grenzabstand nach Norden zur Grundgrenze jetzt 16m, das bedeutet um 6m mehr als das Steiermärkische Baugesetz vorgibt. Eine ausreichende Besonnung und Belichtung der Nachbargebäude kann als gesichert angenommen werden.

Ad 4. Verbindung zwischen den beiden Projekten

Der Bebauungsplan weist keine diesbezüglichen Eintragungen auf.

Einwendung 3:

Steiermärkische Landesregierung, FA 18A – Gesamtverkehr und Projektierung

1. *.....Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass ein Verkehrsgutachten von ZIS+P vorliegt, das eine große zusätzliche Verkehrsbelastung prognostiziert..... Aussagen über die Lenkungsfähigkeit der Kreuzungen zum übergeordneten Straßennetz sind den Unterlagen nicht zu entnehmen.
Für eine ausreichende Beurteilung des Vorhabens ist die Vorlage der vorhandenen verkehrstechnischen Unterlagen einschließlich Leistungsfähigkeitsnachweis aller Kreuzungen in das höherrangige Netz (Alte Poststraße – Peter-Tunner-Gasse –*

Bahnhofgürtel – Waagner-Biro-Straße – Eggenberger Straße, Alte Poststraße – Wetzelsdorferstraße – Don Bosco) unter Berücksichtigung potenzieller Bauflächen bei voller Bebauung vorzulegen.

2. *Ergänzend wird festgehalten, dass bei späterer positiver Beurteilung sicherzustellen ist, dass der Geh- und Radweg ausschließlich dem nicht motorisierten Verkehr vorbehalten ist.*
3. *...ist auch eine Regelung der bestehenden Zufahrt bei Straßen-km 3,035 und eine Ordnung der dort verwendeten Parkflächen vorzunehmen.*

Behandlung der Einwendung 3:

Berücksichtigt.

Ad 1. Fehlende Aussagen zur Leistungsfähigkeit der Kreuzungen des übergeordneten Straßennetzes

Aus dem Ergänzungsgutachten „Verkehrerschließung Projekt ENW/ÖWG Waagner Biro-Straße“ von ZIS+P Verkehrsplanung (Projekt Nr. 2010-14, Stand Jänner 2012) geht hervor, dass das durch das Projekt zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen und die zusätzliche Verkehrsbelastung durch begleitende Maßnahmen des Verkehrskonzeptes und des Mobilitätsvertrages, sowie den Verzicht auf die ursprünglich geplanten Handelsflächen, gegenüber den vorhandenen Berechnungen von 2008 deutlich (um ca. 30%) reduziert werden können. Es wird mit einer geringen zusätzlichen Verkehrsbelastung von 2 – 5% in der Waagner-Biro-Straße und maximal 1% für das weitere Umfeld gerechnet. Zur Leistungsfähigkeit der Kreuzung Peter Tunner Gasse – Bahnhofgürtel – Wiener Straße – Kalvariengürtel ist zu entnehmen, dass es derzeit während der Morgenspitze für die Zufahrt von der Peter Tunner Gasse zu einer Auslastung von ca. 88% mit teilweisem Rückstau kommt, was auch auf den derzeitigen Umwegverkehr von der Eggenbergerstraße zurückzuführen ist. Mit der Fertigstellung der Nahverkehrsdrehscheibe und dem einhergehenden Wegfall des Umwegverkehrs wird auch in den Spitzenumläufen mit einer ausreichenden Leistungsfähigkeit der Kreuzung gerechnet, wobei auch zusätzliche Maßnahmen wie etwa die Freihaltung des Stauraumes am Kalvariengürtel oder die Verlängerung der Linksabbiegespur als „Reserve“ angedacht werden.

Ad 2. Nutzung des Geh- und Radweges ausschließlich für den nicht motorisierten Verkehr

Aus dem Bebauungsplan (Verordnungswortlaut und Planeintragung) und auch dem dazugehörigen Erläuterungsbericht geht ausreichend klar hervor, dass der, als wichtige West-Ostverbindung vorgesehene Fuß- und Radweg ausschließlich dem nicht motorisierten Verkehr dient.

Ad 3. Regelung der bestehende Zufahrt in der Alten Poststraße und des dort vorhandenen Parkplatzes

Durch einen Grundstückstausch ist das Grundstück 1125/8, KG 63104 Lend im Besitz der Projektentwickler ENW und ÖWG. Dadurch ist sichergestellt, dass im Zuge der Projektumsetzung dieser Bereich ausschließlich als Geh- und Radweg dient. Ein widerrechtliches Abstellen von Fahrzeugen wird daher untersagt.

Stellungnahme 1:

Land Steiermark, FA 19B – Schutzwasserwirtschaft und Bodenwasserhaushalt, 23.11.2011

Referat III Bodenwasserhaushalt:

1. *Im Bereich der zum Flächenwidmungsplan zur Änderung vorgesehenen Grundstücksflächen liegen keine Gefährdungen und Meliorationskataster vor.*

Referat I Schutzwasserbau:

2. *In der Stadtgemeinde Graz ist derzeit das Sachprogramm Grazer Bäche in Umsetzung.*

Behandlung der Stellungnahme 1:

Zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 2:

Energie Steiermark, 16.11.2011

1. *Gegen den Bebauungsplan wird kein Einwand erhoben.*
2. *Es wird jedoch festgehalten, dass sich auf der Westseite der Alten Poststraße eine Kabelanlage der STEWEAG-STEAG GmbH bestehend aus einem **20-kV-Kabel M2-801 UW Graz Nord – KUW (Klein-Umspannwerk) GLB und ein Steuerkabel** befindet. Diese Leitungsanlagen sind im öffentlichen Interesse, da sie zur Versorgung des GKB und Hauptbahnhofs im Raum Graz mit elektrischer Energie dienen.*
3. *Die grundsätzlichen Bestimmungen für Arbeiten im Bereich von Leitungsanlagen der STEWEAG-STEAG sind einzuhalten. Diese sind:*
 - *Vor allfälligen Ablagerungen im Bereich der Mittelspannungs- und Niederspannungsleitungen ist das Einvernehmen mit der STEWEAG-STEAG GmbH herzustellen.*
 - *Bei allen Arbeiten, welche Kabelleitungen betreffen, wird auf die Einhaltung der einschlägigen Vorschrift ÖVE-L 20/1998 hingewiesen.*
 - *Das Überbauen von Kabelleitungen ist ohne gesonderte Zustimmung der STEWEAG-STEAG GmbH nicht zulässig.*
 - *Arbeiten in der Nähe der Kabelleitungen sind so durchzuführen, dass jede Gefährdung oder Beschädigung derselben mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.*
 - *Weiters ist die ÖNORM B 2533 verbindlich.*
 - *Es ist darauf zu achten, dass die Zugangsmöglichkeit zu den freistehenden Anlagen der STEWEAG-STEAG (Kabelverteilerschränke, Maste, Trafostationen) auch während der Bauphase jederzeit gewährleistet ist.*
4. *Vor Inangriffnahme der Arbeiten haben die bauausführenden Firmen unbedingt das Einvernehmen mit der Steweag-Steg GmbH, Außenstelle St. Peter, Neuholdaugasse 56, herzustellen.*

Behandlung der Stellungnahme 2:**Zur Kenntnis genommen.****Ad 1-4.**

Die Hinweise werden sowohl in der Planung als auch in der Bauausführung berücksichtigt. Den bauausführenden Firmen werden von den Bauherren hinsichtlich der notwendigen Herstellung des Einvernehmens mit dem Versorgungsunternehmens in

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 04.15.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

- dem § 5 (3) wird hinzugefügt:“ Bei einem Pultdach ist die Traufe im Norden anzuordnen.“

PLANWERK:

- Vergrößerung des Grenzabstandes zur Wohnanlage Dreierschützengasse um 2m (neu nun 16m Abstand)

Diese Änderungen haben nur positive 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.

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 mit 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 04.15.0 Bebauungsplan Waagner-Biro-Straße, Alte Poststraße, „ENW-ÖWG“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
 2. die Einwendungserledigungen
- beschließen.

Der Sachbearbeiter:

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 Gemeindeumweltausschusses 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:

A 14_ 027767/2011-14

04.15.0 Bebauungsplan
Waagner-Biro-Straße, Alte Poststraße
„ENW-ÖWG“
IV. Bez., KG Lend

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 15.03.2012, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der **04.15.0 Bebauungsplan Waagner-Biro-Straße, Alte Poststraße, „ENW-ÖWG“** beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, in Verbindung mit § 8 (Freiflächen und Bepflanzung) und § 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) 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.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

Es wird zu den Bauplatzgrenzen die offene Bauungsweise festgelegt.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD

Der Bebauungsgrad beträgt höchstens: 0,35.

§ 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für unterirdische Gebäudeteile, Nebengebäude, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer, überdachte Fahrradabstellbereiche, eingehauste Mülllagerflächen, Pergolakonstruktionen, Einfriedungen, Lärmschutzwände, Freitreppenanlagen und dergleichen.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen traufseitigen Gebäudehöhen eingetragen. Dabei gelten folgende maximale Höhen:

Traufseitige maximale Gebäudehöhe

Gebäude Ost - ENW	max. 26,00 m
Gebäude West - ÖWG	max. 23,00 m

- (2) Höhenbezug:
Gegebenes Gelände gemäß vermessungstechnischer Bestandsaufnahme vom Vermessungsbüro DI Kukuvec vom 23.04.2010, GZ:12588/10.
Für Stiegen - und Lifthäuser u. dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Dächer von Hauptgebäuden sind entweder als Flach- oder als Pultdach mit einer Neigung bis max. 15° auszuführen. Bei einem Pultdach ist die Traufe (unterer Abschluss des Daches) im Norden anzuordnen.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE, RAD- UND FUSSWEG

- (1) Pro Wohneinheit ist max. 1,0 Stellplatz in einer Tiefgarage vorzusehen.
- (2) PKW-Abstellflächen für Besucher im Freien sind nur in den ausgewiesenen Bereichen lt. Planwerk zulässig.
- (3) Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (4) Im Bereich der im Plan symbolisch dargestellten Verbindung ist ein mindestens 4,0m breiter öffentlich nutzbarer Rad- und Fußweg von der Waagner-Biro-Straße zur Alten Poststraße herzustellen.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Planwerk dargestellten Bäume sind gemäß ÖNORM L1122 fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen. Ebenso sind Grünflächen fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (3) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, Solitär, 3 x verschult, Mindeststammumfang 18/20 gemäß den Bestimmungen der Ö-

Norm L1110 „Pflanzen, Güteanforderungen, Sortierbestimmungen“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- (4) 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.)
- (5) Der Mindestabstand für klein- bis großkronige Bäume bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt je nach Kronengröße mind. 6,0 m bis 10,0 m.
- (6) Freie Müllstandplätze sind durch Büsche, Hecken oder dgl. einzugrünen.
- (7) Im Baubewilligungsverfahren ist ein Außenanlageplan vorzulegen.
- (8) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Erdschüttung von mindestens 70cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (9) Schallschutzwände sind ausgenommen etwaiger Glasflächen zu begrünen.
- (10) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.
- (11) Flachdächer sind zu begrünen, dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, Ausbildungen technischen sowie energietechnischen Erfordernisses, Solaranlagen u. dgl.

§ 8 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist nicht zulässig, ausgenommen zum Zwecke der Baustelleneinfassung.
- (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.

§ 9 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)