

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Friedrich Schenn

BerichterstellerIn.....

GZ: A 14-001300/2014

Graz, 12.6.2014

04.17.0 Bebauungsplan

„Wiener Straße – Grüne Gasse“

IV. Bez. , KG Lend

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63
Abs. 1 und 3 Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 22.11.2013 ersucht die Firma Prolend Projektentwicklung GmbH als Eigentümer der Liegenschaft 1568/1, 1564, 1565/2, 1566/2, 1568/2, 1561, der KG 63104 Lend um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 3.946m² auf.

Gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 – 20. Änderung 2013 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Bauland -Kerngebiet mit Allgemeine Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), ausgenommen Einkaufszentrum“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0 ausgewiesen. Im Zuge der 3.20 Flächenwidmungsplanänderung wurde die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet, wobei im Rahmen der Bebauungsplanung eine Erhöhung der Bebauungsdichte erfolgen kann, wenn sich dies bei näherer Untersuchung aus städtebaulichen Gründen und angestrebter räumlicher Entwicklung als sinnvoll herausstellt.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan „04.17.0: Wiener Straße – Grüne Gasse“, Verfasser DI Wolfgang Köck, Pentaplan ZT GmbH Arch..

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

§ 19 INDUSTRIE, GEWERBE / WOHNEN: Gewerbe- und Mischgebiet

- (1) Abgestimmte Entwicklung von Dienstleistungs-, Verwaltungs- und verträglichen Gewerbenutzungen, wobei bei entsprechender Eignung insbesondere hinsichtlich der Immissionen (Lärm, Luft und Erschütterungen) auch Wohngebiete zulässig sind.
- (2) Festlegung geeigneter Bebauungsweisen entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinter liegende Wohngebiete unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Verkehrsplanung – Stellungnahme vom 29.01.2014
- Stadtvermessungsamt: Luftbildauswertung vom 14.04.2014
- Zustimmung der Zufahrt in der Wiener Straße vom Straßenamt vom 09.12.2013
- Umweltamt – Stellungnahme vom 03.02.2014
- Stellungnahme Bundesdenkmalamt vom 24.02.2014

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

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

VERFAHREN

Anhörungsverfahren:

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der Frist zum Anhörungsverfahren erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 19.03.2014 über den Inhalt und die beabsichtigte Anhörung des Entwurfes zum 04.17.0 Bauungsplan informiert.

EINWENDUNGEN

Während der Frist zum Anhörungsverfahren vom 05.05.2014 bis 20.05.2014 langten 11 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung betreffend die Stadtklimaanalyse, planerische Empfehlungen:

Beim Planungsgebiet handelt es sich um ein lärmbelastetes Gebiet und eine innenstädtische Wärmeinsel mit schlechter Luftqualität. Die Erhöhung der Bebauungsdichte widerspricht der Stadtklimaanalyse: es handelt sich um ein Klimatop Zone 1: innenstädtische Wärmeinsel (Kernzone ganzjährig). Der Bebauungsplan widerspricht der Empfehlung, Straßen und Höfe zu begrünen, Parks als Auflockerung und Flächenentsiegelung weitestgehend durchzuführen.“

Zur Einwendung betreffend die Stadtklimaanalyse, planerische Empfehlungen:

Zur Frage der Lage des Bauplatzes gemäß Klimatopkarte – städtische Wärmeinsel (Kernzone ganzjährig) ist auszuführen, dass sich bei diesem Bereich nicht um einen „ungünstigen Typ“ mit geringer Durchlüftung handelt (wie z.B. der Bebauungstyp bei sehr kleinen Innenhöfen). Nach den in Graz durchgeführten Messergebnissen und Windbeobachtungen genügt zumeist das „Offenhalten von Toren“ um ein ausreichendes Maß an Durchlüftung zu erreichen, unter der Voraussetzung, dass keine festen Brennstoffe für Heizzwecke verwendet werden. Im Speziellen wird zu diesem Bebauungsplan ausgesagt, dass es sich hier um einen Bebauungstypus handelt, welcher einer Durchlüftung des unmittelbaren Umfeldes nicht im Wege stehen wird. In diesem Falle ist von einer offenen bzw. gekuppelten Bauweise auszugehen welche eine Durchlüftung zulässt. Zu betonen ist, dass gemäß §5 Abs 4 der VO zum Bebauungsplan, Flachdächer zu begrünen sind. Dabei ist eine Substrathöhe von mind. 8cm vorzusehen. Durch diese Begrünungsmaßnahme wird jedenfalls der befürchtete Wärmeinseleffekt weitestgehend vermieden werden.

Zur planerischen Empfehlung „Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen“ wird ausgeführt:

Im Bereich der Wiener Straße, westlich des Gültigkeitsbereiches, wird geprüft, ob Baumpflanzungen im Straßenprofil untergebracht werden können. Hinsichtlich der Dachbegrünung des Gebäudes ist auf die vorhergehenden Äußerungen hinzuweisen.

In diesem Bebauungsplanungsgebiet, welches eine Fläche von lediglich ca. 4.120m² umfasst, können nicht „Parkanlagen“ neben einer Bebauung untergebracht werden. Diese generellen, planerischen Empfehlungen, können auf Bezirksebene bzw. bei großen, zusammenhängenden Flächen ihre Umsetzung finden. Auf Grund der angeführten planerischen Empfehlung kann nicht bei jedem einzelnen Bauplatz neben der festzulegenden Bebauung auch die Herstellung einer Parkanlage verpflichtend umzusetzen sein.

Zur Frage der Flächenentsiegelung ist festzuhalten, dass derzeit im Planungsgebiet Gebäude und Abstellflächen für KFZ vorhanden sind, welche im Bereich des Grundeigentümers „Prolend Projektentwicklung GmbH“ abgebrochen werden. Zur Unterbringung der KFZ im Planungsgebiet ist jedenfalls eine Tiefgarage zu errichten, womit die zur Abstellung von offenen KFZ-Abstellplätzen zu planenden versiegelten Flächen nicht zur Ausführung kommen werden. Ebenso ist die Behauptung, dass es durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu einer Erhöhung des Verkehrslärmes kommen wird, eine bloße Behauptung. Dem wird entgegengehalten dass, im Baubewilligungsverfahren die Herstellung einer Tiefgarage aufgetragen werden wird.

Einwendung gegen die Möglichkeit der Überschreitung der Bebauungsdichte:

Eine Überschreitungsmöglichkeit der Bebauungsdichte ist abzulehnen, weil die Lärmbelastung zunehmen würde und die schlechte Luftqualität sich weiter verschlechtern würde.

Zur Einwendung gegen die Möglichkeit der Überschreitung der Bebauungsdichte:

Zur Frage der Bebauungsdichteerhöhung:

Die Bebauungsdichteerhöhung für das Areal der Fa. Prolend Projektentwicklung GmbH auf 2,10 (lt. Ausweisung im Flächenwidmungsplan max. 2,0) ist als geringfügig zu bezeichnen, sodass die in der Einwendung ausgedrückten Befürchtungen nicht mit dieser geringfügigen Bebauungsdichteüberschreitung (5%) verknüpft werden können bzw. nicht durch diese geringfügige Überschreitung hervorgerufen würden.

In der Bebauungsdichteverordnung idgF kann nach § 3 Abs. 1 die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem

Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen in Betracht.“

Unter diesen Aspekten ist eine Bebauungsdichteerhöhung im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung begründbar. Der Gebietsbereich verfügt über eine ausgewogene Infrastruktur - Geschäfte, Lebensmittelgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Weiters ist auf die gute Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze im Planungsgebiet sind in einer Tiefgarage unterzubringen) hinzuweisen. Die moderate Dichteüberschreitung war somit zu begründen.

Einwendung betreffend den Denkmalschutz, Haus Grünen Gasse 5 und 17:

Für die unter Denkmalschutz stehenden Häuser in der Grünen Gasse 5 und 17 ergäbe sich bei Umsetzung des Vorhabens eine exorbitante Verschlechterung – „Einkesselung“.

Zur Einwendung betreffend den Denkmalschutz, Haus Grünen Gasse 5 und 17:

Zu den denkmalgeschützten Gebäude Grüne Gasse 5 und 17 werden jeweils Abstände zu dem zentralen Gebäude im Planungsgebiet eingehalten. Weiters wird die Gebäudefront des Neubaues in der Grüne Gasse gegenüber den ursprünglichen Gebäuden zurückweichen, sodass die Grüne Gasse eine Breite von 14m aufweist und auch die denkmalgeschützten Gebäude uneingeschränkt wahrgenommen werden können. Die neue städtebauliche Situation wird geprägt sein, durch einen zentral situierten Neubau mit Abständen zu den denkmalgeschützten Gebäuden und so wird der, zu erhaltende Altbestand (nach dem Denkmalschutzgesetz) neben dem „modernen Gebäude“ zu stehen kommen. Das Nebeneinander zweier unterschiedlichster Gebäude hinsichtlich der Entstehungszeit, Funktionalität, Proportionen, Massivität und differierender baukünstlerischer Qualitäten kann auch aufschlussreich und spannungsvoll sein.

Einwendung betreffend die Wertminderung angrenzender Immobilien:

Für die Nachbarn ergibt sich eine Wertminderung ihrer Immobilien.

Zur Einwendung betreffend die Wertminderung angrenzender Immobilien:

Vermutete Wertminderungen einer Immobilie durch die Festlegungen in einem Bebauungsplanverfahren sind auf den Zivilrechtswege zu verweisen. Die Frage eines Zeitplanes für ein Bauvorhaben u.a. zur Lösung der Probleme Staubentwicklung, Erschütterungen, Lärmvermeidung kann nicht im Bebauungsplanverfahren beantwortet werden. Hier können im Zuge des Baubewilligungsverfahrens mit dem Projektbetreiber Lösungen gesucht werden bzw. etwaige Vereinbarungen geschlossen werden.

Einwendung zur Lärmbelastung in der Buhngasse:

Nach der Realisierung des Bauvorhabens ist von einer Zunahme des Individualverkehrs und der Lärmbelastung im Abschnitt Buhngasse 1-17 auszugehen.“

Zur Einwendung zur Lärmbelastung in der Buhngasse:

Zur Frage einer etwaigen Zunahme des Individualverkehrs und der Lärmbelastung in der Buhngasse ist anzuführen, dass jedenfalls die Zu –und Abfahrt zu dem, im Planungsgebiet

liegenden zentralen Gebäude von der Wiener Straße aus erfolgt. Auf die verpflichtende Errichtung einer Tiefgarage gem. § 7 (1) der Verordnung ist zu verweisen. Etwaige zusätzliche Belastungen der Bühnenstraße können nicht ausgeschlossen werden, sind jedoch als ortsübliche dem Wesen nach einer, dem Stadtgebiet anhaftenden Belastungen zu sehen und wurden aus den zuvor dargelegten Fakten so gering als möglich gehalten.

Was ist auf den Grundstücken 1569, 1561 und 1563 geplant?

Es ist nicht ersichtlich, was mit den Häusern auf den Grundstücken 1569, 1561 und 1563 geplant ist.

Zur Anfrage, was ist auf den Grundstücken 1569, 1561 und 1563 geplant ist:

Auf den Grundstücken der Fa. Prolend Projektentwicklung GmbH werden die Gebäude, ausgenommen das denkmalgeschützte Gebäude Grüne Gasse 5 abgerissen und wird ein Neubau auf diesen Flächen u.a. im Rahmen der Baugrenzlinien und der zulässigen Geschossanzahl hergestellt werden.

Anfrage zu Änderungen im Bereich der Grüne Gasse:

Wie ist die Straßenbenützung geplant (Grüne Gasse)?

Zur Anfrage zu Änderungen im Bereich der Grüne Gasse:

Die Grüne Gasse wird mit 14m reguliert werden, die vor dieser Straßenflucht liegenden Gebäudeteile werden abgetragen. Diese Flächen werden in das öffentliche Gut übernommen.

Anfrage zur Baustellenzufahrt:

Die Bebauungsplanung soll so organisiert werden, dass die Baustellenzufahrt ausschließlich über die Wienerstraße führt, da die Grüne Gasse eine reine Wohnstraße ist. Zumindest der Zu- und Abfahrtslärm der schweren Maschinen kann somit eingedämmt werden.

Zur Anfrage zur Baustellenzufahrt:

Die Pkw-Abstellplätze werden in Tiefgaragen entsprechend § 7 (1) der VO zum Bebauungsplan herzustellen sein (Zu / Abfahrt ausgehend von der Wiener Straße). Die Lage der Baustellenzufahrten ist nicht Thema im Bebauungsplanverfahren. Die konkrete Lage der Baustellenzufahrten kann mit dem Projektbetreiber im Zuge des konkreten Baubewilligungsverfahren besprochen werden bzw. eine einvernehmliche Lösung angestrebt werden. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Grüne Gasse keine reine Wohnstraße ist, wie in der Einwendung behauptet wird.

Einwendung betreffend d. Stellungnahme der ASVK:

Wir bitten um Stellungnahme der Altstadterhaltungskommission zu den 2 genannten Gebäuden als denkmalgeschützte Häuser.

Zur Einwendung betreffend d. Stellungnahme der ASVK:

Der Bereich dieses Bebauungsplanes liegt nicht in der Altstadt-Schutzzone. Die Gebäude Grüne Gasse 5 (innerhalb des Planungsgebietes) und das Gebäude Grüne Gasse 17 (außerhalb des Planungsgebietes) sind denkmalgeschützt. Im Zuge der Erhaltungsmaßnahmen und Umbaumaßnahmen ist das Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt herzustellen.

Einwendung zur maximalen Geschossanzahl:

Inwieweit ist eine Aufstockung auf 5 bzw. 6 Geschosse hier begründet?

Zur Einwendung zur maximalen Geschossanzahl:

Die Frage einer möglichen Höhenentwicklung eines Gebäudes steht im Zusammenhang mit der zulässigen Bebauungsdichte bzw. im weitesten Sinne auch mit der Nutzungsausweisung im Flächenwidmungsplan – hier *Kerngebiet*. In der Frage der Beurteilung der Gebäudehöhenentwicklung in diesem Bereich ist darauf zu verweisen, dass Bereiche östlich der Grüne Gasse im *Allgemeinen Wohnengebiet* mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,2 liegen und hier naturgemäß die Gebäudehöhen nicht im selben Maß wie im *Kerngebiet* entwickelt werden können. Auf diese Situation reagierend wurde im Bereich dieses 04.17.0 Bebauungsplanes eine Gebäudehöhenstaffelung von 4 Geschossen auf 6 Geschosse im Planwerk (durch Höhenzonierungslinien) eingetragen. Die meisten Gebäude östlich der Grüne Gasse, haben das dieser Gebietskategorie, „anhaftende Potential“ noch nicht ausgeschöpft (betrifft die Ausschöpfung der max. Bebauungsdichte bzw. der max. Gebäudehöhe).

Einwendung gegen die Minderung der Besonnung in der Grüne Gasse:

Es wird zu einer deutlichen Minderung der Besonnung in der Grünen Gasse kommen. Unser Wunsch: eine mehrstufige Steigerung: 3-,4-,5-,6-stufig.

Zur Einwendung gegen die Minderung der Besonnung in der Grüne Gasse:

Zur Frage der möglichen Minderung der Besonnung der Grüne Gasse ist auszuführen, dass das Straßenprofil von 10m auf 14m verbreitert wird. Eine Höhenstaffelung ausgehend von der Grüne Gasse beginnt bei 4 Geschossen und staffelt sich bis in den Kern des Gebäudes auf 6 Geschosse. Festzuhalten ist, dass eine differenzierte Höhenstaffelung zur Grüne Gasse jedenfalls gegeben ist. Damit wurde die Besonnung im Bereich der Grüne Gasse, diesen Umständen entsprechend, optimiert. Darüber hinaus soll, durch eine geeignete Bebauung auf der jeweiligen eigenen Liegenschaft für eine entsprechende Belichtung bzw. einen Sonneneinfall Vorsorge getroffen werden.

Änderungen gegenüber der Auflage des Bebauungsplans

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 04.17.0 Bebauungsplan in keinem Punkt geändert.

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, 4.0 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 Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

Beschlussantrag

1. den 04.17.0. Bebauungsplan „Wiener Straße – Grüne Gasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen beschließen.

Der Bearbeiter:

DI Friedrich Schenn

(digital signiert)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

(digital signiert)

Der Baudirektor:

Mag. DI Bertram Werle

(digital signiert)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent

Mag. Siegfried Nagl

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

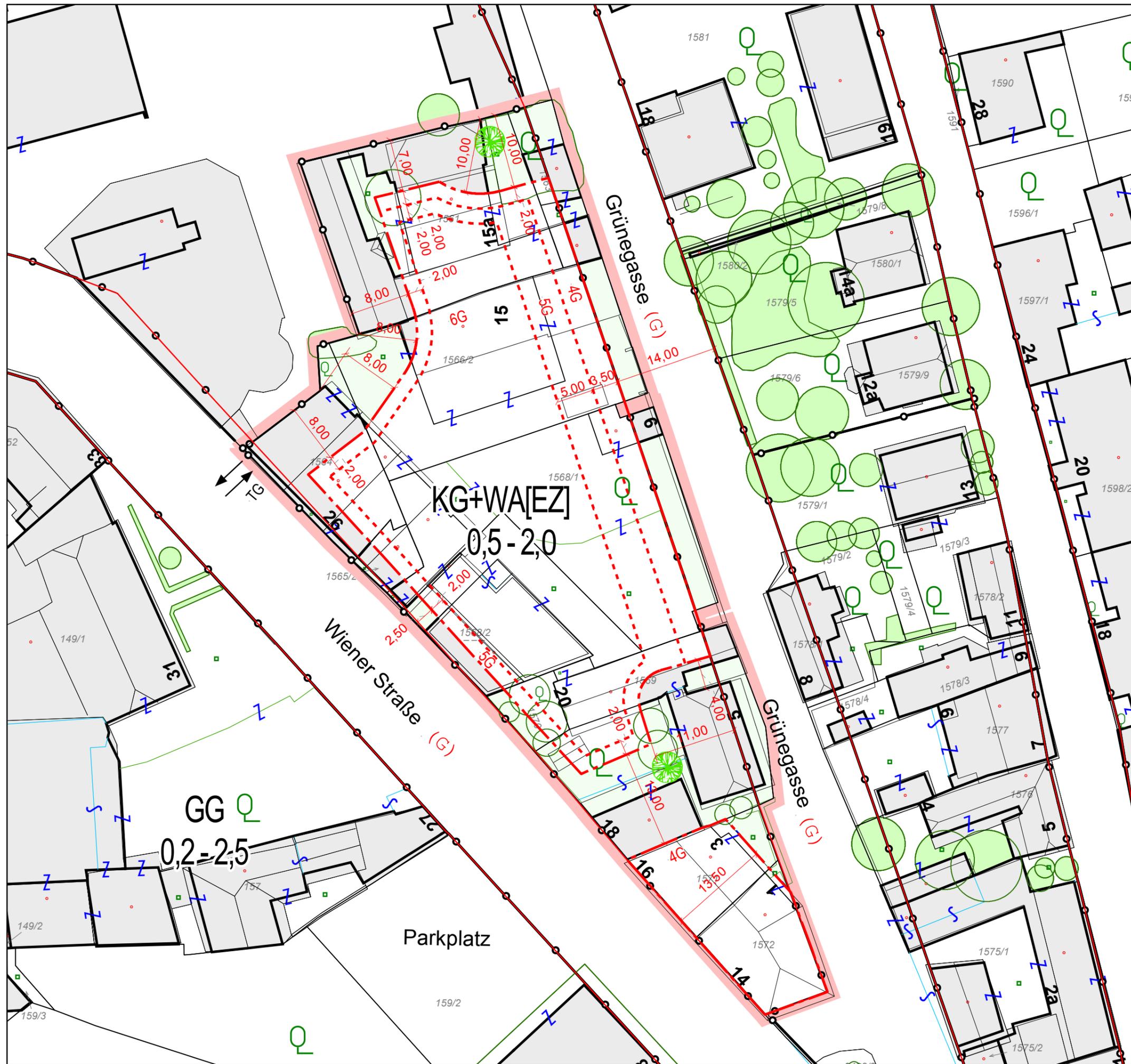
Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der/die Schriftführerin:

	Signiert von	Schenn Friedrich
	Zertifikat	CN=Schenn Friedrich,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2014-06-20T11:59:44+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	Datum/Zeit	2014-06-20T12:47:37+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.



04.17.0 BEBAUUNGSPLAN

"WIENER STRASSE - GRÜNE GASSE"

A14 - 001300/2014

INHALT DES 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 2002 DER LHST GRAZ

	KG+WA [EZ]	Kerngebiet mit Einkaufszentren Ausschluss
	0,5 - 2,0	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
		Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

	Baugrenzlinie	Bebauung
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
	max. Geschoßanzahl	Verkehrsflächen
	TG (Zu- und Abfahrt)	
	Straßenfluchtlinie	Freiflächen
	Gemeindestraße	
	Freifläche	Freiflächen
	Neue Laubbaumpflanzung (ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

	25a	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	25b	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME
(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 4.122 m²

Maßstab: 1:500

04.17.0 BEBAUUNGSPLAN

"WIENER STRASSE - GRÜNE GASSE"

A14 - 001300/2014

DATUM: April 2014

Inhaltliche Bearbeitung: DI Friedrich SCHENN

Digitale Bearbeitung: Ing. Alexander REISENHOFER

FÜR DEN GEMEINDERAT:

DI Bernhard INNINGER

ANHÖRUNG VON 05.05.2014 BIS 20.05.2014

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt

GZ: A14_001300/2014

Bearbeiter:
Schenn/Konrad

04.17.0 Bebauungsplan
„Wiener Straße – Grüne Gasse“
IV.Bez., KG Lend

Graz, 12.06.2014
Dok: BBPL 04.17.0
Wiener Straße–Grüne Gasse

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 22.11.2013 ersucht die Firma Prolend Projektentwicklung GmbH als Eigentümer der Liegenschaft 1568/1, 1564, 1565/2, 1566/2, 1568/2, 1561, der KG 63104 Lend um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 3.946m² auf.

Gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 – 20. Änderung 2013 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Bauland -Kerngebiet mit Allgemeine Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), ausgenommen Einkaufszentrum“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0 ausgewiesen. Im Zuge der 3.20 Flächenwidmungsplanänderung wurde die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet, wobei im Rahmen der Bebauungsplanung eine Erhöhung der Bebauungsdichte erfolgen kann, wenn sich dies bei näherer Untersuchung aus städtebaulichen Gründen und angestrebter räumlicher Entwicklung als sinnvoll herausstellt.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan „04.17.0: Wiener Straße – Grüne Gasse“, Verfasser DI Wolfgang Köck, Pentaplan ZT GmbH Arch.

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

§ 19 INDUSTRIE, GEWERBE / WOHNEN: Gewerbe- und Mischgebiet

- (1) Abgestimmte Entwicklung von Dienstleistungs-, Verwaltungs- und verträglichen Gewerbenutzungen, wobei bei entsprechender Eignung insbesondere hinsichtlich der Immissionen (Lärm, Luft und Erschütterungen) auch Wohngebiete zulässig sind.
- (2) Festlegung geeigneter Bauweisen entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinter liegende Wohngebiete unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- o Verkehrsplanung – Stellungnahme vom 29.01.2014
- o Stadtvermessungsamt: Luftbildauswertung vom 14.04.2014
- o Zustimmung der Zufahrt in der Wiener Straße vom Straßenamt vom 09.12.2013
- o Umweltamt – Stellungnahme vom 03.02.2014
- o Stellungnahme Bundesdenkmalamt vom 24.02.2014

2. VERFAHREN

Anhörungsverfahren:

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

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

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 19.03.2014 über den Inhalt und die beabsichtigte Anhörung des Entwurfes zum 04.17.0 Bauungsplan informiert.

EINWENDUNGEN

Während der Frist zum Anhörungsverfahren vom 05.05.2014 bis 20.05.2014 langten 11 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 04.17.0 Bebauungsplan in keinem Punkt geändert.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 3.946m² brutto lt. Grundbuchauszug vom 01.04.2013 auf.

Derzeit stehen die Grundstücke im grundbücherlichen Eigentum:

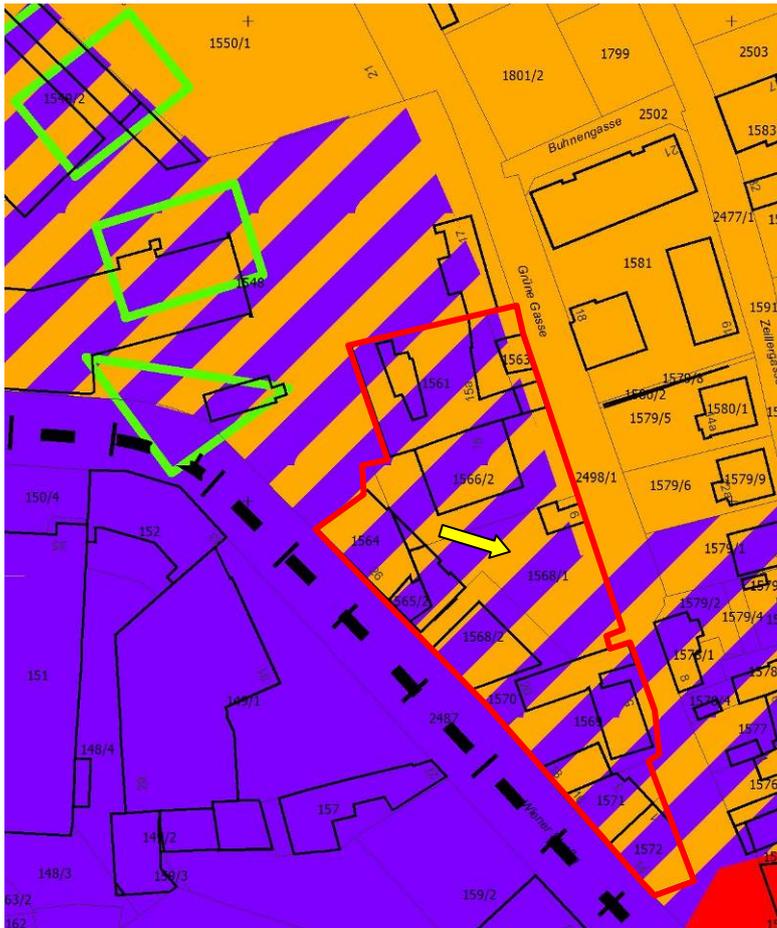
1561, 1566/2, 1564, 1565/2, 1568/1, 1568/2: „Prolend Projektentwicklung GmbH“;

1569 und 1570: Frau Quinz,

1571: Fam. Reicher;

1572: Fam. Holzer;

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - o 4.0 Stadtentwicklungskonzept
„INDUSTRIE, GEWERBE / WOHNEN: Gewerbe- und Mischgebiet“



Ausschnitt aus dem 4.0
Stadtentwicklungskonzept

Die rote Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet

o Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
„Siedlungs- und Industrielandschaften“
- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
„Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

– Verkehrslärm (Deckplan 4):



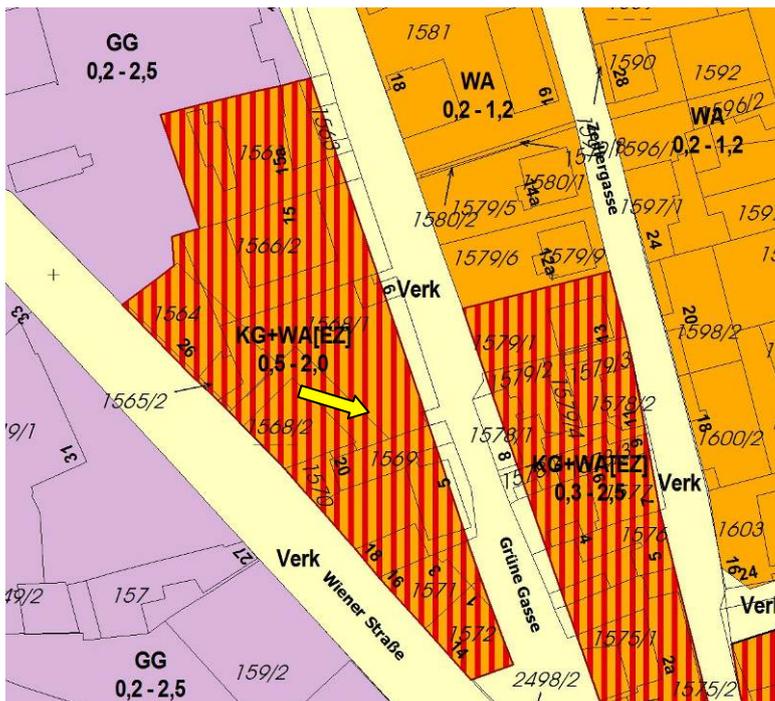
Ausschnitt aus Deckplan 4

Die rote Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet

Wiener Straße: 65 bis 70 dB (LAeq, Nacht)

Grüne Gasse: 55 bis 60 dB (LAeq, Nacht)

- 3.0 Flächenwidmungsplan 2002
„Bauland -Kerngebiet mit allgemeine Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), ausgenommen Einkaufszentrum“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0.



Auszug aus dem 3.0
Flächenwidmungs-
plan 2002.

Der gelbe Pfeil
bezeichnet den
Bauplatz.

- Baulandzonierung (Deckplan 1)
Für die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ist für das Planungsgebiet ein Bebauungsplan zu erstellen.
- Abwasserentsorgung (Karte 1):
Zentral entsorgt
- Kommunales Energiekonzept (KEK 2011)
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet
- Stadtklimaanalyse
Klimatop Zone 1: Innerstädtische Wärmeinsel (Kernzone ganzjährig)
Planerische Empfehlungen: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung weitestgehend durchführen
- Situierung und Umgebung
Großräumige Lage:
Das Planungsgebiet befindet sich ungefähr 250m nördlich des Lendplatzes, ausgehend von der Kreuzung Wiener Straße und der Grünen Gasse.
Die Bebauung des Quartiers ist hinsichtlich Maßstäblichkeit, Gebäudehöhe, Alter der Bausubstanz heterogen. Die Nutzungen teilen sich in Geschäfts- und Gewerbenutzung, Büro bzw. Wohnen auf.



Luftbild 1 (2011):
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

Die rote
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.



Luftbild 2/Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria; Blick in Nord-Richtung



Luftbild 3/Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria; Blick in West-Richtung

Kleinräumige Umgebung:

Das Planungsgebiet grenzt an die Wiener Straße und die Grüne Gasse.

Innerhalb des Planungsgebietes steht das Haus Grüne Gasse 5 unter Denkmalschutz.

Im Norden / Nordwesten grenzt das Planungsgebiet an einen Gewerbebetrieb (Kfz - Handel) an.

Das Haus Grüne Gasse 17, steht an der gemeinsamen Grundgrenze der Grundstücke 1561 und 1563 (Teil des Planungsgebietes). Für dieses Haus besteht ebenso Denkmalschutz.

Weiter nördlich befinden sich Geschosswohnbauten (4-geschossig) neueren Errichtungsdatums der GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen mbH. Diese Wohnanlage liegt an der Verbindung der Fichtestraße zur Grüne Gasse.

Im Osten entlang der Grünen Gasse sind einzelne 2 bis 3-geschossige Wohngebäude in offener Bebauungsweise mit, nach Westen vorgelagerten Gärten vorherrschend. Nordöstlich des Planungsgebietes an der Grüne Gasse / Buhngasse besteht eine 3 bis 4-geschossige Wohnbebauung.

An der gegenüberliegenden westlichen Straßenseite der Wiener Straße befindet sich ein großflächiger Gewerbebetrieb (Kfz) und im Nordwesten eine 2 bis 3-geschossige Bebauung.

- Topographie / Baumbestand / Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 14.04.2014 annähernd eben.

Das Planungsgebiet enthält keine Baumbestockung.

Im Planungsgebiet bestehen 9 Bestandsgebäude auf. Derzeit wird das Areal als Wohn- und Gewerbegebiet genutzt. Das Gebäude in der Grüne Gasse 5 steht unter Denkmalschutz (die Gebäudeerhaltung ist verpflichtend).

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 300m.

Nächstgelegene Schulen:

VS Gabelsberger, Gabelsbergerstraße 1, ca. 400m Entfernung

NMS Graz-Kepler, Keplerstraße 52, ca. 400m Entfernung

BRG Kepler, Keplerstraße 1, ca. 400m Entfernung

Nächstgelegener Kindergarten:

Städtischer Kindergarten Kinkgasse, Kinkgasse 2, ca. 600m Entfernung

Betriebskindergarten AVL List GmbH, Am Damm 47, ca. 250m Entfernung

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Wiener Straße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300m Radius (Buslinie) und ca. 750 m Radius (Straßenbahn) gegeben.

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Innerstädtische Bedienqualität“

Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

- Buslinie 40 und 67, Haltestelle Zeilergasse , ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Straßenbahnlinie 4 und 5, Haltestelle Kepler Brücke, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Regionalbuslinie G 10 (110,120,121,140) Haltestelle Lendplatz, ca. 30 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr

Im Bereich des Lendplatzes besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz. In der Grünen Gasse ist eine „Radroute in einer Tempo 30-Straße“ vorhanden und im nördlichen Abschnitt ein Radfahrstreifen in Gegenrichtung zur Einbahn vorhanden.

- Ver- und Entsorgung
Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Festlegung der Baugrenzlinien und der Höhenzonierungslinien festgelegt.

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahlen eingetragen und in der Verordnung sind für die, im Plan eingetragen, maximalen Geschossanzahlen die traufenseitigen Gebäudehöhen / Gesamthöhen für die maximal zulässigen Geschossanzahlen (4G, 5G, und 6G) festgelegt.

Sämtliche andere Geschossanzahlen können sich in diesem möglichen Rahmen hinsichtlich ihrer Gebäudehöhe bewegen. Somit soll sichergestellt werden dass, die in dieser Baugebietskategorie mögliche Nutzungsvielfalt auch umgesetzt werden kann. Wohnungen, etwaige Dienstleistungseinrichtungen, Büros, Geschäfte und Handelsflächen benötigen nutzungsbedingt unterschiedliche Raumhöhen.

Die Ausformulierung der Lage und Höhe der möglichen Bauvolumina für den Neubau soll eine städtebauliche Akzentuierung und Präsenz im Straßen- und Ortsbild in diesem Bereich erzeugen. Die unterschiedlichen Gebäudehöhen (Abstaffelungen, insbesondere zu Grüne Gasse) reagieren auf die Lage im Stadtraum und stellen einen, nach Prüfung von mehreren städtebaulichen Varianten, auf diesen Bauplatz bezogenen Gesamtentwurf dar. Die angrenzenden, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude wurden berücksichtigt.

Gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 – 20. Änderung 2013 der Landeshauptstadt Graz ist im Rahmen der Bebauungsplanung eine Erhöhung der Bebauungsdichte für den vorgesehenen Gebietsbereich zulässig, wenn sich dies bei näherer Untersuchung aus städtebaulichen Gründen und angestrebter räumlicher Entwicklung als sinnvoll herausstellt.

Der Bebauungsplan ermöglicht gemäß den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 in der Fassung LGBl. 58/2011, § 3 für den „Neubau“ eine Überschreitung des, im 3.0 Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes von 2,10. Begründet wird dies mit der geplanten städtebaulichen Akzentuierung durch das Projekt und dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen

Umgangs mit der Ressource Boden und der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung sowie dem Vorhandensein bzw. der Planung von öffentlichen und privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung.

Die Überschreitung der Bebauungsdichte stimmt mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes überein, da unabhängig von der Festlegung der generellen, Gebietsweisen Bebauungsdichte, begründete Überschreitungen im Bauverfahren oder in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund der entsprechenden Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln zulässig sind.

Das vom Büro Pentaplan, Arch. Köck vorgelegte Gestaltungskonzept wurde geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Die Hauptzufahrt für den Neubaukomplex erfolgt von der Wiener Straße aus bzw. für die Liegenschaften Wienerstraße 14 / Grüne Gasse 1 sowie Wienerstraße 16 / Grüne Gasse 3 von der Grüne Gasse aus.

Die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze hat bei Neubauten in Tiefgaragen zu erfolgen. Der Stellplatzschlüssel bei Neubauten ist mit 85m² bis 95m² Bruttogeschossfläche je Stellplatz festgelegt. Davon ausgehend, ergibt sich für den gesamten Bauplatz (Neubau) eine Stellplatzanzahl von ca. 74 KFZ-Abstellplätzen.

Für die Bauplätze (Altbestandsgebäude) Wienerstraße 14 / Grüne Gasse 1 sowie Wienerstraße 16 / Grüne Gasse 3, kann vom Verzicht der Herstellung von KFZ – Abstellplätzen bzw. Garagen Gebrauch gemacht werden (technisch unzumutbare Aufwendungen, wären erforderlich).

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Wiener Straße: ca. 37m²
- Grüne Gasse: ca. 242m²

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgenden Gründen:

- Grundstücksicherung für einen späteren Straßenausbau
- Verbreiterung von derzeit zu schmalen Gehsteigen

Für einen Straßenausbau in der Wiener Straße wird die Abtretungsfläche im Ausmaß von 37m² und in der Grüne Gasse von ca. 242m² (Umsetzung der teilweise durchgeführten Straßenregulierung) im Bebauungsplan berücksichtigt. Mittels vertraglicher Regelung zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz erfolgt die Abtretung der benötigten Grundstücksflächen ins öffentliche Gut.

Die Unterbringung der Fahrradabstellplätze für die neu geplante Bebauung erfolgt fast ausschließlich innerhalb des Gebäudes im Erdgeschoss.

Die Situierung der Fahrradabstellplätze hat ebenerdig, einfach erreichbar, abschließbar und im Gebäude integriert oder mit einem Flugdach überdacht zu erfolgen. Die Anzahl der, dem Bauplatz zugeordneten Fahrradabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren mit 1 Stellplatz je 50m² angefangener Wohnnutzfläche festgelegt werden.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Die „freiraumplanerischen Standards“ sind einzuhalten – wie zum Beispiel:

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm zu überdecken. Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen könnte nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse speziell abzustimmen.

Flachdächer sind begrünt auszuführen, dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie z.B. Stiegehäuser und Lifte bzw. Ausbildungen technischen sowie energietechnischen Erfordernisses (Solaranlagen) u. dgl.

Im nördlichen Planungsgebiet ist ein Kinderspielplatz von rund 360 m² vorgesehen.

Lärmschutzwände sind grundsätzlich zu vermeiden, ansonsten sind Schallschutzwände beidseitig ausgenommen etwaiger Glasflächen zu begrünen.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 04.17.0 Bebauungsplan „Wiener Straße - Grüne Gasse“ 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.

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.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

GZ: A14_001300_2014

04.17.0 Bebauungsplan
„Wiener Straße – Grüne Gasse“
IV.Bez., KG Lend

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 03.07.2014, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.17.0 Bebauungsplan „Wiener Straße – Grüne Gasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, StROG idF LGBl 87/2013 in Verbindung mit dem §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 29/2014 und § 3 Abs. 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

Es wird die offene, gekuppelte bzw. geschlossene Bauweise festgelegt.

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Die Bebauungsdichte für die GStke.: 1561, 1563, 1564, 1565/2, 1566/2, 1568/1, 1568/2, 1569, 1570, KG Lend wird mit höchstens 2,10 der Bauplatzfläche festgelegt.
- (2) Für die übrigen Grundstücke gilt:
Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzzlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer u. dgl.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Dabei gelten bezogen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte folgende maximalen Höhen:

Geschoßanzahl:	Flachdach Gesamthöhe:	Satteldach traufenseitige GH / Gesamthöhe:
4 G	max. 14,75m	max. 14,00m/18,25m
5 G	max. 18,00m	
6 G	max. 21,50m	

- (2) Höhenbezugspunkt ist das bestehende Gelände.
- (3) Für Stiegen - und Lifte sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Stiegenhäuser und Lifte bzw. Ausbildungen technischen sowie energietechnischen Erfordernisses (Solaranlagen) u. dgl.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Vor die Straßenfluchtlinie tretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Balkone im Traufenbereich sind nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen herzustellen.
- (2) Bei Neubauten ist je 85m² - 95m² Bruttogeschoßfläche ein Stellplatz in einer Tiefgarage oder im Hauptgebäude integriert herzustellen.
- (3) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Im Baubewilligungsverfahren ist ein Außenanlageplan vorzulegen.
- (2) Nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch bzw. mit platzgestalten Element zu gestalten.
- (3) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16|18cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat mindestens 1,8 m

- zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (4) Der Standraum von Bäumen in befestigten Bereichen, ist 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) 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.
 - (6) Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen, anderen unterirdischen Einbauten u. dgl. sollte bei mittelkronigen Bäumen die Vegetationstragschicht kreisförmig um die Bäume in einem Radius von zumindest 2,5m auf 1,0 m erhöht werden.
 - (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
 - (8) Lärmschutzwände sind zu begrünen.
 - (9) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen und dergleichen über 0,50m² sind unzulässig.
- (2) Werbeeinrichtungen in Form von, in die Fassade integrierten Schriftzügen (Einzelbuchstaben), sind zulässig.
- (3) Werbeanlagen sind direkt an der Fassade der Gebäude zu montieren und dürfen ausschließlich im Bereich der Erdgeschosszone (maximale Oberkante 5,0 m) angebracht werden.
- (4) Technik- und Lüftungsgeräte u. dgl. über der letzten Geschosdecke sind von Fassaden mindestens 3,50 m zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (5) Kühlgeräte, Ventilatoren u.dgl. sind nicht auf der Satteldachfläche, sondern innerhalb des Dachraumes zu situieren.
- (6) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m 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.

Für die Stadt Graz
Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)