

GZ: A14_K761_2002_18

Bearbeiter:
Schenn /Konrad

03.06.1 Bebauungsplan

„Grabenstraße – Laimburggasse – Muchargasse – Lange Gasse“,

1. Änderung

III.Bez., KG Geidorf

Graz, 17.09.2014
Dok: BBPL 03.06.1

Auflage

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen Bebauungsplan 03.06 „Grabenstraße – Laimburggasse – Muchargasse – Lange Gasse“ zu ändern.

Für die Änderung des Bebauungsplanes besteht ein Ansuchen der BBG Bauträger GmbH., Velden für die Liegenschaft Muchargasse 6, Gstk.: 267/6, der KG Geidorf zur Errichtung eines Wohngebäudes in geschlossener Bauweise mit einer Tiefgarage.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 03.06. Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 03.06.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung des Planwerkes, der Verordnung und des Erläuterungsberichtes.

Das Planungsareal ist nahezu geschlossen bebaut; Bauungsmöglichkeiten bestehen noch im Bereich der Liegenschaft Muchargasse 6 und für Zubauten (Aufstockungen) im Bereich der Liegenschaften Lange Gasse 5 bis 13. Im Wesentlichen soll beim 03.06.1 Bebauungsplan neben einer Rechtsanpassung und Anpassung an den heutigen Standard für die Freiflächen und Grüngestaltung auf die im Planungsgebiet durch die Baubestände gegebenen Bauungsdichten reagiert werden. Auf den Liegenschaften überwiegen Bauungsdichten über 1,4 welche bei den „Eckliegenschaften“ Bauungsdichten von ca. 2,5 und mehr, teilweise bis ca. 4,0 erreichen.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 15.800m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Bauland – Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bauungsdichte von 0,2 – 1,4 ausgewiesen.

Ein Gestaltungskonzept für den Bereich Muchargasse 6 liegt vor.

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 dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

§ 13 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte (Signatur „Wohnen“ - orange)

- (1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.
- (2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.
- (3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe STEK §26 Abs 26).
- (4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.
- (5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße.
- (6) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

und

§ 18 ZENTRUM/WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet

- (1) Durchmischung der Wohn- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26).
- (4) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße.

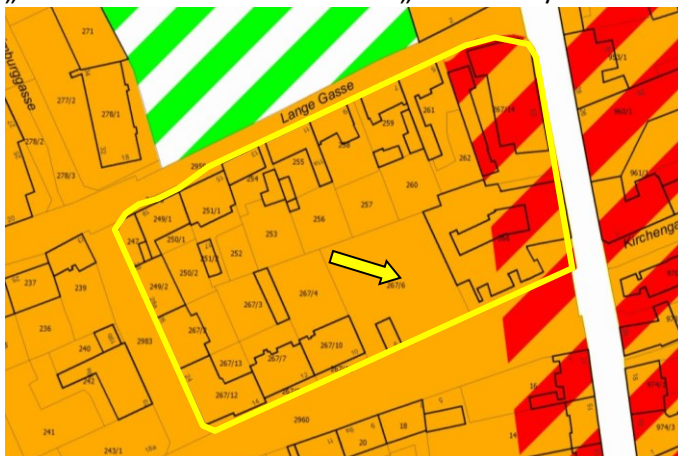
Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Stellungnahme der Verkehrsplanung zum KFZ-Schlüssel für dieses, vom Bebauungsplan umfasste Planungsgebiet.

2. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 15.800m² auf und bildet das Geviert Grabenstraße – Laimburggasse – Muchargasse – Lange Gasse.

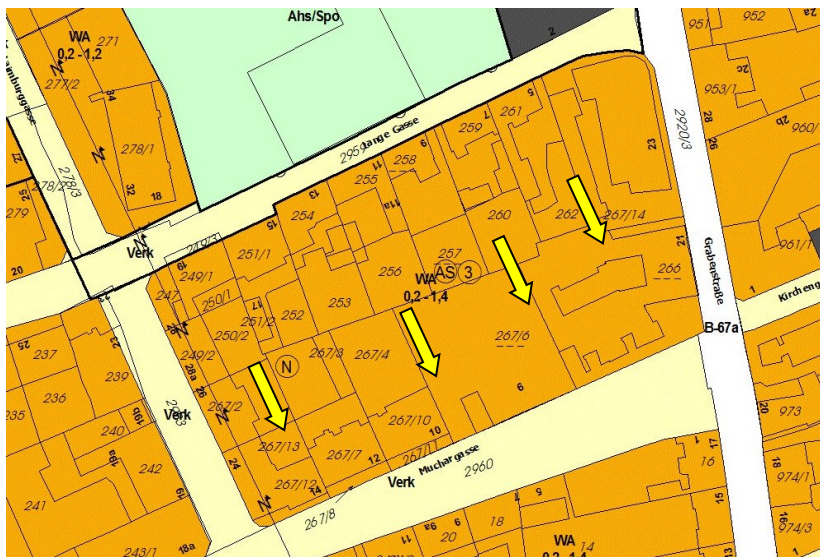
- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept „WOHNEN hoher Dichte“ und „ZENTRUM/WOHNEN“



Ausschnitt, aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Die gelbe Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

- Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept
 - Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1): „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“
 - Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2): Altstadtsschutzzone 3
 - Verkehr (Deckplan 3): Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“ Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
- 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 „Bauland – Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,4.



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die gelben Pfeile bezeichnen das Bebauungsplangebiet

- Baulandzonierung (Deckplan 1)
Für die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ist für das Planungsgebiet ein Bebauungsplan zu erstellen. Derzeit ist der Bebauungsplan 03.06 rechtswirksam.
- Abwasserentsorgung (Karte 1): Zentral entsorgt
- Kommunales Energiekonzept (KEK 2011)
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet bzw. kurz / mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet für Fernwärme
- Fernwärmeanschlussbereich (2013)
Für das gegenständliche Planungsgebiet, Teilgebiet 03/001 (Grabenstraße – Wickenburggasse – Laimburggasse – Lange Gasse.), besteht seit 2013 eine Fernwärmeanschlussverpflichtung.

- Stadtklimaanalyse
Klimatop Zone 3b: Gründerzeitgürtel mit noch starker Überwärmung
Planerische Empfehlungen: Straßen und Höfe begrünen, Flächenentsiegelung weitestgehend durchführen.

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Es wird auf die Nähe des Planungsgebietes zum Grazer Schloßberg, zum Stadtteilzentrum um den Geidorfplatz, zum Stadtpark sowie die fußläufige Erreichbarkeit des historischen Grazer Zentrums sowie der Mur hingewiesen.

Kleinräumige Umgebung:

Die Grabenstraße ist eine Landesstraße (B 67a). Beidseitig dieser Straße besteht hauptsächlich geschlossene Bebauung mit Gebäuden mit hauptsächlich 2- bis 3 Altbaugeschossen. Der Gebäudekomplex Kirchengasse 1 weist ebenso einen 3-geschossigen Altbau mit steilem Ziegeldach auf und wurde als ehemaliges Bundesrealgymnasium zu Wohnzwecken umgebaut. Die Grabenstraße bildet eine wichtige Nord - Süd - Verkehrsachse.

Die Laimburggasse zeigt eine geschlossene Spätbiedermeier-Verbauung mit teils veränderten Fassaden in 2- bis 3-geschossiger Ausführung. Das Gebäude Laimburggasse 25 weist 8 Geschosse auf. Gegenüberliegend in östlicher Situierung besteht das 15-geschossige Gebäude Laimburggasse 32/ Lange Gasse 18.

Die Muchargasse ist eine nach Osten verlaufende Einbahnstraße, die sich in ihrem Straßenprofil zur Grabenstraße hin stetig aufweitet und im Bereich der Einmündung in diese eine Breite von ca. 30 m erreicht. Die Muchargasse weist in ihrem Straßenprofil eine dichte Baumbestockung auf. Die südlich der Gasse befindlichen Gebäude sind teils in geschlossener teils gekuppelter Bauweise errichtet. Nördlich der Muchargasse bestehen Gebäude in geschlossener Bauweise mit Gebäudehöhen von ca. 18m bis ca. 20m und Firsthöhen bis ca. 26m (über jeweiligem Gehsteigniveau).

Die Lange Gasse weist in ihrem Straßenprofil eine Einengung ab dem Gebäude Nr. 13 auf. Im Kreuzungsbereich zur Grabenstraße dominiert das in 4 Altbaugeschossen errichtete Gebäude des Bischöflichen Seminargymnasiums, welches nördlich der Lange Gasse ausgedehnte Freiflächen und Sportanlagen aufweist.

Östlich des Bebauungsplanungsgebietes, erreichbar über die Kirchengasse, besteht die Grabenkirche – Pfarrkirche Heiliger Johannes d. Täufer mit dem ehemaligen Kapuzinerkloster.

- Topographie / Baumbestand / Gebäudebestand

Bauplatz: Muchargasse 6, GStke.:267/6 267/9

Im Bestand befinden sich das 1-geschossige, kleine Hauptgebäude und großflächige, auch gartenseitige Flugdachanlagen.

Weiteres Planungsgebiet:

Im weiteren Planungsgebiet befinden sich im Straßengeviert Grabenstraße – Laimburggasse – Muchargasse – Lange Gasse 15 Liegenschaften, davon sieben 1- bis 2-geschossige Hauptgebäude an den Straßenfluchten, ein 3-geschossige Gebäude und sieben 5- bis 7-geschossige Hauptgebäude.

Diese Blockrandbebauung (mit teilweiser Unterbrechung) bildet einen ca. 130 m langen und ca. 55 m breiten, durchgrünten Innenhof (Fläche ca. 7.150 m²), welcher jedoch auch einige, wenige 1- bis 2-geschossige, hofseitige Gebäude enthält.

Bis auf die Liegenschaft an der Ecke Grabenstraße – Lange Gasse und die Liegenschaft Muchargasse 6 ist der Innenhofbereich durch die Bebauung von den Straßen und den davon ausgehenden Emissionen weitestgehend abgeschirmt.

Im Planungsgebiet bestehen 3 Tiefgaragen.

Der Innenhof kann also quasi als „geschützter Wohnhof“ genutzt werden; diese Zone ist stark durchgrünt und weist auch Baumpflanzungen auf.

Auf folgenden Liegenschaften ist die Bebauungsdichte von 1,4 (gegenüber der Ausweisung im, 3.0 Flächenwidmungsplan 2002) durch den Bestand überschritten.

Angaben in ca.-Werten:

Bebauungsdichte der Bestandsgebäude:	BD
traufenseitige Gebäudehöhe lt. 03.06 BBPL:	GH.max.
Gesamthöhe der Gebäude lt. Luftbildauswertung:	Ges.H.Bestand

städtebauliche Parameter:	BD	GH.max.	Ges.H.Bestand
Grabenstraße 21/Ecke Muchargasse:	BD ca. 2,50	18,00m	22,50m
Muchargasse 10:	BD ca. 2,45	20,00m	25,70m
Muchargasse 12:	BD ca. 2,60	20,00m	25,70m
Laimburggasse 24/ Muchargasse 14:	BD ca. 4,60	20,00m	23,50m
Laimburggasse 26:	BD ca. 2,60	20,00m	23,50m
Laimburggasse 28/ Lange Gasse 19:	BD ca. 3,20	16,00m	21,20m

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.

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

Nächstgelegene Schulen:

VS der Kirchlich pädagogischen Hochschule und AHS Bischöfliches Gymnasium, Lange Gasse 2, in unmittelbarer Nähe.

Nächstgelegener Kindergarten:

Katholischer Pfarrkindergarten St. Johann am Graben, Vogelweiderstraße 2, ca. 370m Entfernung.

Privatkindergarten Grabenstraße, Grabenstraße 20, ca. 50m Entfernung.

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Grabenstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300m Radius gegeben.

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

- Buslinie 41, 58 und 63, Haltestelle Grabenkirche bzw. Grabenstraße , ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Straßenbahnlinie 4 und 5, am Hasnerplatz, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

Der „Murradweg R2“ befindet sich in ca. 400m Entfernung.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

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 Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet bzw. Teile kurz-mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme.

Erläuterung zur Verordnung / Änderung der Verordnung:

Die Verordnung zum Bebauungsplan 03.06 [BBPL 03.06 (alt)] wurde in folgenden Punkten abgeändert bzw. ergänzt:

Verordnung zur Fassung Bebauungsplan 03.06.1 (BBPL 03.06.1):

§ 2 (BBPL 03.06.1) entspricht dem §5 BBPL 03.06 (alt) und lautet nun:

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

Zu den Bauplatzgrenzen:

offene Bebauung

geschlossene Bebauung

§ 3 (BBPL 03.06.1) lautet nun – vorher keine Festlegung:

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE

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, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.

§ 4 (BBPL 03.06.1) lautet nun – vorher §6 [BBPL 03.06 (alt)] – Baufluchtlinien wurden nicht erfasst:

§ 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, hofseitige Balkone, Vordächer und dergleichen.

§5 (BBPL 03.06.1) wird ergänzt und lautet nun – vorher §8 [BBPL 03.06 (alt)]:

§ 5 TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen traufenseitigen Gebäudehöhen eingetragen.
- (2) Höhenbezugspunkt ist das jeweilige Gehsteigniveau.
- (3) Für Stiegen - und Lifthäuser 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 technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser.
- (5) Kühlgeräte, Ventilatoren u.dgl. sind nicht auf der Satteldachfläche, sondern innerhalb des Dachraumes zu situieren. 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.

§6 (BBPL 03.06.1) lautet nun – vorher keine Festlegung:

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Im Bereich der Muchargasse dürfen folgende Bauteile über die Baufluchtlinie vortreten: Balkone, Erker bis 1,00m.
- (3) Hofseitige Balkone müssen ein, dem Maß der Auskragung entsprechenden Mindestabstand zur seitlichen Nachbargrundgrenze einhalten.
- (4) Balkone im Bereich der Traufe sind nicht zulässig.

§7 (BBPL 03.06.1) wird ergänzt und lautet nun – vorher §9 [BBPL 03.06 (alt)]:

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Form von Tiefgaragenabstellplätzen bzw. im Gebäude integriert herzustellen. Zusätzlich sind im untergeordneten Ausmaß PKW-Abstellplätze in oberirdischer, freier Aufstellung zulässig, ausgenommen im Bereich des Innenhofes.
- (2) Bei Neubauten ist je 85m² - 95 m² Bruttogeschossfläche ein Stellplatz herzustellen.
- (3) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen.

§8 (BBPL 03.06.1) wird ergänzt und lautet nun – vorher §10 [BBPL 03.06 (alt)]:

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (2) 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.
- (3) Baumpflanzungen sollten vorzugsweise auf gewachsenem Boden erfolgen. 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.)
- (4) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mind. 9,0m² bei versiegeltem Umfeld vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 bis 10,0 m.
- (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 und Dächern soll bei mittelkronigen Bäumen die Vegetationstragschicht um die Bäume in einem Radius von zumindest 2,5m auf 1,0 m erhöht werden.

§9 (BBPL 03.06.1) wird ergänzt und lautet nun – vorher §11 [BBPL 03.06 (alt)]:

§ 9 SONSTIGES

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (2) Bei bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungsmaßnahmen sowie Umbauten, jedoch nicht Zubauten 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.
- (3) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung, tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 03.10.2002: 03.06 .Bebauungsplan „Grabenstraße - Laimburggasse - Muchargasse - Lange Gasse, GZ.: A14-K-761/2002-8, außer Kraft.

Es entfallen [BBPL 03.06 (alt)]:

§2, §3 PLANUNGSGEBIET, §4 VERKEHRSANLAGEN, §7 VERWENDUNGSZWECK des 03.06 BBPL (alt).

Erläuterung zur Änderung des Bebauungsplanes - Planwerk:

Muchargasse 6:

Eintragung der Höhenzonierungslinien (zur definierten Höhenabstufung) bzw. maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen und einer maximalen Gesamthöhe des Gebäudes im Rahmen der Gesamtgebäudebreite von 17m – vorher keine Höhenzonierungslinien. Anhebung der traufenseitigen Gebäudehöhe zur Muchargasse auf max. 19,50m (vorher 16m) bzw. Höhenstaffelung im Bereich der Gebäudemitte bzw. zum Giebel des Nachbargebäudes Muchargasse 10, dessen Firsthöhe ca. 26m beträgt (siehe Eintragungen zu diesem Bauplatz im Planwerk).

Anhebung der traufenseitigen Gebäudehöhen, im Bereich der Liegenschaften Lange Gasse 5 -13 für die hofseitigen Gebäudeteile auf max. 7,00m (vorher 4,00m).

Grabenstraße 21 – Ecke Muchargasse:

Zur klaren Abgrenzung des baulichen Bestandes wird an den Bauplatzgrenzen im Norden und Westen dieser bauliche Bestand mittels Baugrenzl原因en umfasst – vorher BBPL03.06 keine Eintragung von Baugrenzl原因en.

3. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Als Planungsidee wird eine Aufnahme und Entwicklung der im Gebiet befindlichen „Blockrandbebauung“ bzw. teilweiser „offener Blockrandbebauung“ unter dem Aspekt der Freihaltung des zu schützenden, durchgrüntem Innenhofbereiches von Bebauung, weiter verfolgt.

Auf dem Bauplatz Grabenstraße 23, Gstk. 267/14, ist aufgrund der nachbarlichen Bestände die offene Bauweise baulich umgesetzt. Entsprechend der Ecklage des Bauplatzes wurde in Zusammenhang mit den in der Grabenstraße vorfindlichen Baubeständen eine 4-geschossige Bebauung (Geschäfts- und Bürogeschosse) ermöglicht und zwischenzeitlich errichtet.

Auf der Liegenschaft Muchargasse 6, Gst.Nr. 267/6, wird entsprechend den nachbarlichen Beständen, die geschlossene Bauweise im Rahmen von Bauflucht- und Baugrenzl原因en sowie Höhenzonierungsl原因en, Gebäudehöhen bzw. der Gesamthöhe festgelegt. Insbesondere ist auf das qualitätsvolle Wohngebäude (Altbau und Zubau) Grabenstraße 21 / Ecke Muchargasse hinzuweisen. Auf die hier zum Ausdruck kommende städtebaulich, gestalterische Qualität kann auf der angrenzenden Liegenschaft, Muchargasse 6, nun entsprechend reagiert werden.

Bei den Liegenschaften Lange Gasse 5 bis 11 werden in die Gartenzone reichende, mit den Hauptgebäuden in Zusammenhang stehende Gebäudeteile durch Festlegung von Baugrenzl原因en berücksichtigt. Aufstockungen sind bei den historischen, niederen Gebäuden durch Festlegung der traufseitigen Gebäudehöhe von 8,00 m gegeben bzw. wird hofseitig, mit nunmehr die traufseitige Gebäudehöhe mit 7,00 m festgelegt (vorher 4,00m).

Für die anderen Liegenschaften wurde der bauliche Rahmen durch Festlegung von Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en und Höhenzonierungsl原因en entsprechend den jeweiligen Baubeständen erstellt – ausgenommen einzelne, bestehende Gebäude bzw. Gebäudeteile im

Innenhofbereich.

Auf die, auf Seite 5 des Erläuterungsberichtes dargelegte Auflistung betreffend die Bebauungsdichteüberschreitungen, die traufenseitigen Gebäudehöhen und die Gesamthöhen der Baubestände im Planungsgebiet wird nochmals hingewiesen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Durch die bestehenden und geplante Zu- und Ausfahrten zum Bebauungsplanungsgebiet sind die Verkehrsfunktionen als gegeben anzusehen.

Die Anschließung durch den öffentlichen Verkehr ist mit 2 nahen Straßenbahnlinien und 2 Buslinien in sehr gutem Ausmaß gegeben.

Für den ruhenden Verkehr bestehen Tiefgaragen auf 3 Liegenschaften. Die Errichtung von weiteren Tiefgaragen im Planungsgebiet ist zulässig, wobei die außerhalb von Gebäuden befindlichen Teile von Tiefgaragen mit einer mindestens 70 cm hohen Erdüberdeckung auszuführen sind.

Als Stellplatzschlüssel bei Neubauten wird mind. 85m² – 95m² Bruttogeschossfläche je Stellplatz festgelegt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Hinsichtlich der Grünausstattung wird auf die Verordnung zum Bebauungsplan § 8 Freiflächen - Grüngestaltung hingewiesen. Es sind Tiefgaragen in Freibereichen mit mind. 70cm Erdschüttung zu überdecken. Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen.

Bei sämtlichen Pflanzungen sind heimische Sorten zu bevorzugen. Die freiraumplanerischen Standards sind einzuhalten.

Flachdächer sind begrünt auszuführen.

6. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 03.06.1 Bebauungsplan „Grabenstraße – Laimburggasse – Muchargasse – Lange 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 erfolgter Auflage werden die innerhalb der Anhörungsfrist eingegangenen Einwendungen bearbeitet. Der Bebauungsplan wird gemeinsam mit den Einwendungsbehandlungen dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden.

Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2014-09-05T08:10:16+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.