

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

BerichterstellerIn:.....

GZ: A14 – 000629/2014/0013

Graz, 17.11.2016

05.23.0 Bebauungsplan

„Lazarettgürtel – Kärntner Straße “

V. Bez., KG Gries

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

ersucht der Grundeigentümer (BVM Immo GmbH & Co KG) um die Erstellung eines
Bauungsplanes.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Nr. 1348, 1350,
1351, 1352, 1353/1, 1354/1, 1354/2, 1355/1, 2230/1, 2205/1 und 1353/2.

Das Planungsareal weist eine Gesamtgröße von 21.421 m² auf.

Gemäß **3.0 Flächenwidmungsplan 2002** der Landeshauptstadt Graz ist das
Planungsgebiet als „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5-2,5
ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan befindet sich
der Bereich innerhalb einer bebauungsplanpflichtigen Zone. Ziel des
Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage** (GR-Beschluss vom
16.06.2016) liegt das Bebauungsplangebiet im „Kerngebiet“ mit einem
Bebauungsdichtewert von 0,8-2,5.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes** und gemäß
4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf- 2.Auflage liegt das Planungsareal im
Bereich „Bezirk-/Stadtteilzentrum“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gestaltungskonzept, hervorgegangen aus dem geladenen Architektur-Wettbewerb; Verfasser: Architekt DI Ewald Wastian
- Städtebauliche Entwicklungsstudie Gürtel-Don Bosco
Verfasser: Architekt DI Hierzegger, 2006
- Verkehrskonzept Verkehrserschließung und Grundlagen für den Bebauungsplan und für den Ausbau der Lazarettkaserne
Verfasser: ZIS+P Verkehrsplanung u. Zivilingenieurbüro Sammer vom 2012
- Schalltechnisches Gutachten;
Verfasser: Dr. Pfeiler, Juni 2013
- Soziologische Analyse Standort Lazarettgürtel, Projektstandort- und Zielgruppenanalyse
Verfasser: SCAN – Agentur für Markt- und Gesellschaftsanalytik, August 2012
- Baumbewertung
Verfasser: Monsberger Gartenarchitektur GmbH, Juli 2013

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

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 06.07.2016 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 05.23.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Lazarettgürtel - Kärntner Straße “ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 20.07.2016.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 21.07.2016 bis zum 29.09.2016 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 am 15.09.2016 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 21.07.2016 bis 29.09.2016 langten 6 Einwendungen bzw. 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Stellungnahme 1: (oz 5)

Holding Graz – Kommunale Dienstleistungen GmbH

Wasserwirtschaft

Wasserwerksgasse 11, 8045 Graz

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten. [..]

Ver- und Entsorgung:

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur 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 auf eigenem Grund mittels eines Oberflächenentwässerungssystems zur Versicherung zu bringen oder in einen Vorfluter einzuleiten.

Beantwortung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in den Erläuterungsbericht eingepflegt. Sie ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung des späteren Bauprojektes im Baubewilligungsverfahren.

Stellungnahme 2:

Energie Graz GmbH & Co KG (oz 6)

*Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und der Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum **Bebauungsplan 05.23.0 „Lazarettgürtel – Kärntner Straße“** kein Einwände.*

Zusatz Stromnetz Graz GmbH & Co KG

Beim Bauvorhaben Lazarettgürtel / Kärntnerstraße befindet sich im östlichen Teil vom Grundstück Nr. 1354/1 (KG 63105) eine Umspannstation (Lazarettgürtel 56, mit einer Dienstbarkeit aus dem Jahr 1959)

und ein Privatkabel. Auf dem privaten Grundstück 1354/1 befindet sich ein Niederspannungskabel, mit diesem wird das Grundstück 1352 versorgt.

Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit dem Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen, der Trafostation sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.

Zusatz Energie Graz GmbH & Co KG

Fernwärme - keinen Einwand, da im Erläuterungsbericht die Beschränkungszonen für Raumheizungen sowie das KEK 2011 (aktuelles Versorgungsgebiet FW und kurzfristiges Erweiterungsgebiet) angeführt sind.

Beantwortung:

Die Stellungnahme der Energie Netze Steiermark wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung des späteren Bauprojektes im Baubewilligungsverfahren.

Einwendung 1: (oz 7)

Abteilung Grünraum und Gewässer der Stadt Graz

[...]

Seitens A10/5 werden die unten angeführten Punkte im 05.23.0 Bebauungsplan „Lazarettgürtel-Kärntner Straße“ eingewendet:

- **Baumreihe entlang der geplanten Geh- und Radwegeverbindung**

Im Bebauungsplan (Verordnungstext und Plan) ist sicher zu stellen, dass die geplante Geh- und Radwegeverbindung an der östlichen Bauplatzgrenze entlang des Lazarettgürtels durch einen mind. 2,5m (im Idealfall 3m) breiten Grünstreifen mit einer durchgehenden Baumreihe begleitet wird. Der Längsabstand der Baumpflanzung hat dabei 8 bis 10m zu betragen.

Laut dem Baumgutachten von Monsberger Gartenarchitektur GmbH (Beilage im Wettbewerb) ist klar ersichtlich, dass der Großteil des Baumbestandes entlang des Lazarettgürtels als „Fällung“ ausgewiesen ist (!), daher ist die Verordnung von Neupflanzungen dringend erforderlich. Die Baumpflanzungen entlang des Lazarettgürtels sind als Laubbäume 1.Ordnung (groß- bis mittelkronig) in Baumschulqualität (Solitär, Hochstamm mit Ballen, 3 x verschult), mit einem Mindeststammumfang von 18/20, gemessen in 1,0 m Höhe, vorzuschreiben.

Der Abstand von straßenwirksamen Baumpflanzungen zum aufgehenden Mauerwerk, wie auch auskragenden Bauteilen (z.B. Balkone) hat lt. Freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz 4,5m zu betragen, der Abstand von Baum zu unterirdischen Einbauten und Leitungen mind. 3,0m. Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

Aufgrund ihrer Eigenschaften (stadtklimatolerant, windfest) wird seitens A10/5 die Resista-Ulme „New Horizon“ als Straßenbaum dringend empfohlen.

- **Baumpflanzungen allgemein**

Pro 250 m² Hofgröße ist zumindest ein Laubbaum 1.Ordnung (groß-bis mittelkronig) mit einem Mindeststammumfang von 18/20 vorzuschreiben und im Bebauungsplan einzutragen. Ist die Pflanzung auf gewachsenem Boden nicht möglich, ist, wie in der Stellungnahme A10/5 vom 10.02.2013 angeführt, die Vegetationstragschicht der Tiefgarage im Bereich der Baumpflanzungen in einem Radius von mind. 2,5m auf mind. 1,0m bzw. 1,5m zu erhöhen. Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

Die Mindestgröße einer Baumscheibe bei versiegeltem Umfeld hat **9m²** zu betragen.

- **Ergänzungen zum Verordnungstext**

- Ad. § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

(1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.

➤ Von welchen Bäumen ist hier die Rede? LT. BP ist kein Baum vorgeschrieben und im Plan eingetragen.

- Ad. § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

(5) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

- *Generell ist bei den Bebauungsplänen unbedingt anzuführen:
Über Tiefgaragen ist bei Bäumen 1. Ordnung eine Überdeckung von 1,5m vorzusehen, bei Bäumen 2. und 3. Ordnung ist eine Überdeckung von 1,0m und eine jeweils entsprechend durchwurzelbarer Bereich vorzusehen.*
- *Die Mindestgröße einer Baumscheibe bei versiegeltem Umfeld hat **9m²** (Mindestbreite **2,0m**) zu betragen.*

[...]

Beantwortung:

Baumpflanzungen entlang des Lazarettgürtels

Beim Geh- und Radwege-Projekt parallel zum Lazarettgürtel handelt es sich um Landesstraßenprojekt. Für diesen Straßenabschnitt gibt es noch keine Detailplanung. Aus diesem Grund können derzeit noch keine Aussagen über die Breite von Grün- und Pflanzstreifen, sowie Baumstandorte gemacht werden. Es wurde jedoch vertraglich mit dem Grundeigentümer gesichert, dass im Falle der Errichtung eines Geh- und Radweges der benötigte Grund auf Verlangen an die Stadt Graz abgetreten werden muss. Die Stadt Graz steht in engem Kontakt mit der Zuständigen Fachabteilung des Landes Steiermark, sollte es zu konkreten Planungen kommen, wird die Abteilung Grünraum und Gewässer über die Abstimmungsgespräche informiert und eingebunden.

§8 Freiflächen, Grüngestaltung der Verordnung

In der Verordnung wurde der §8 Freiflächen, Grüngestaltung noch überarbeitet und ergänzt.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

Abs. 1 wurde durch diese Formulierung ersetzt:

- (1) Pro 250 m² Hofgröße ist zumindest ein Laubbaum 2.Ordnung (mittelkronige Bäume) zu pflanzen und zu erhalten..

Folgende Festlegungen wurden ergänzt:

- (8) Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten ist bei kleinkronigen (Bäume 3. Ordnung) und mittelkronigen Bäumen (Bäumen 2. Ordnung) die Vegetationstragschicht um die Bäume auf 1,0 m zu erhöhen.
- (9) Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten ist bei großkronigen Bäumen (Bäumen 1. Ordnung) die Vegetationstragschicht um die Bäume auf 1,5 m zu erhöhen.

Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

Einwendung 2: (oz 8)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 16 – Personal, Organisation, Recht, BBL-Koordination
Stempfergasse 7, 8010 Graz**

[...]

Im Besonderen wird gegen folgende Punkte ein Einwand erhoben:

§ 4 Abs 2

Es wird auf die Abstandsbestimmungen des Landes-Straßenverwaltungsgesetzes verwiesen, welches auch hier einzuhalten ist. Ausnahmen dazu müssen im konkreten Fall zuvor mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum und der Abteilung 16 planbelegt unter Ausweisung der Grundgrenzen und aller Straßenanlagen vereinbart werden, widrigenfalls liegt eine negative Beeinträchtigung des Landes vor.

Es dürfen auch keine Bauwerke, welcher Art auch immer, weder oberirdisch noch unterirdisch über die Baugrenzlinien oder die Straßenfluchtlinie hinausragen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrsfläche, deren Grenze die Straßenfluchtlinie definiert, weit weniger umfasst als die Straßenanlage.

Auch hier gilt das oben Festgelegte.

§ 7

Aufgrund der geringen Anzahl der Stellplätze, insbesondere im Fall von Studenten- und Arbeiterwohnheimen sind auf Eigen- oder Gemeindegrund Reserveflächen für Ersatzparkplätze vorzubehalten, damit in dem vorhersehbaren Fall, dass mehr Fahr-zeuge als Parkplätze vorhanden sind, dies nicht zu einer Belastung der Landesstraßen werden.

§ 8 Abs 3

Baumpflanzungen dürfen hinsichtlich Art, Größe und Situierung nur nach Freigabe durch das Land innerhalb des 15m-Freihaltebereiches der B70 und der B67 gepflanzt werden.

Abs 7

Lärmschutzwände müssen auf Eigengrund und auf eigene Kosten errichtet werden und so situiert werden, dass daraus keine Nachteile für die Landesstraßen zu erwarten sind.

Eine schriftliche Freigabe durch Ausnahmegenehmigung vom 15m-Freihaltebereiches gemäß Landes-Straßenverwaltungsgesetzes ist zu erwirken.

Zu den Erläuterungen:

Die Erschließung darf nur in Form einer richtungsgebundenen Anbindung erfolgen und muss zuvor planbelegt bei der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum beantragt werden.

Dies gilt aufgrund der Nutzungsänderung auch im Fall einer derzeit bestehenden Zufahrt.

[...]

Beantwortung:

Verkehrskonzept/Freihaltezone/Baumpflanzungen

Das Verkehrskonzept wurde gemeinsam mit dem Verkehrsplanungsbüro, der Verkehrsplanung der Stadt Graz und der Fachabteilung vom Land Steiermark (DI Feigl) erarbeitet und abgestimmt. Die langfristigen Planungsziele (ÖV-Trasse, Straßenverbreiterung, Geh- und Radwegführungen,...) wurden in diesem Konzept berücksichtigt.

Lärmschutzwände:

Lärmschutzwände sind immer mit der Stadtplanung abzustimmen. Sollten die Lärmschutzwände im 15m-Freihaltbereich der Landesstraßen B70 bzw. B67 fallen, ist natürlich auch die zuständige Fachabteilung des Land Steiermark mit dem Projektansuchen zu befragen.

Erläuterungsbericht:

Der Erläuterungsbericht wurde hingehend der richtungsgebundenen Anbindung ergänzt.

Einwendung 3: (oz 9)

[...]

Ich erhebe innerhalb der Frist folgende Einwendung:

Der Entwurf des Bebauungsplans siegt auf dem betreffenden Gelände unter anderem die Errichtung neuer Gebäude und den Bau einer Tiefgarage vor. Insbesondere auf der Fläche der Tiefgarage können die durch die Bautätigkeit auf dem Grundstück KG Gries gefälltte Bäume nicht wieder nachgepflanzt werden. Die Behörde wird dazu aufgefordert, dafür Sorge zu tragen, dass der Baumbestand zahlenmäßig auf dem betreffenden Areal erhalten bleibt.

[...]

Beantwortung:

Für den vorrangegangenen Architekturwettbewerb wurde der Baumbestand einer Baumkontrolle gemäß den Kontrollkriterien der ÖNORM L1122 durchgeführt und eine Bestanderhebung gemacht. (Gutachten Juli 2013)

Im Zuge des Bauverfahrens wird auch der bestehende Pflanzenbestand bewertet, mögliche schützenswerte Baumbestände vermerkt und eventuell notwendige Neubepflanzungen vorgesehen. Die Bestimmungen der ÖNORM L1121 „Schutz von Gehölzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind verbindlich für die zu erhaltenden Bäume einzuhalten.

Nachdem sich das Planungsgebiet innerhalb der Schutzzone der Grazer Baumschutzverordnung befindet, ist für eventuelle Baumentfernungen ein Verfahren nach der Grazer Baumschutzverordnung einzuleiten.

Zusätzlich wurde in der Verordnung der §8 Freiflächen, Grüngestaltung noch überarbeitet und ergänzt.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

Abs. 1 wurde durch diese Formulierung ersetzt:

- (2) Pro 250 m² Hofgröße ist zumindest ein Laubbaum 2.Ordnung (mittelkronige Bäume) zu pflanzen und zu erhalten..

Folgende Festlegungen wurden ergänzt:

- (10) Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten ist bei kleinkronigen (Bäume 3. Ordnung) und mittelkronigen Bäumen (Bäumen 2. Ordnung) die Vegetationstragschicht um die Bäume auf 1,0 m zu erhöhen.
- (11) Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten ist bei großkronigen Bäumen (Bäumen 1. Ordnung) die Vegetationstragschicht um die Bäume auf 1,5 m zu erhöhen.
- (12) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

Einwendung 4: (oz 10)

[...]

Wir halten fest:

Unser gemeinsames Verständnis dieser Formulierungen im Bebauungsplanentwurf heißt, dass die Zu- und Abfahrten zur Versorgung unserer Einrichtung in der Kärntnerstraße 25, mit LKW, weiterhin uneingeschränkt möglich ist und die 5 Pkw-Stellplätze weiterhin (ob Über- oder unterirdisch) zu gleichen Bedingungen bestehen bleiben.

Der Haupteingang, sowie die Anlieferungsfläche zu unserer Einrichtung sind in der „Bestätigung vom 22.09.2014“ als Anhang zum „Nachtrag zum Mietvertrag vom 24. Februar 1975“ dargestellt.

[...]

Beantwortung:

In bestehende Bewilligungen greift der gegenständliche Bebauungsplan nicht ein. Kommt es zu einer Planänderungen/Zu- und Umbau/Nutzungsänderung oder einem Neubau, dann sind die Festlegungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

Einwendung 5: (oz 11)

Nach Durchsicht des o.a. Verordnungsentwurfes und des dazugehörigen Erläuterungsberichtes halte ich Einiges an den geplanten Vorhaben für nicht vertretbar. [...] Ich liste die strittigen bzw. fraglichen punkte nachstehend auf, wobei ich mich auf die Situation „Bauplatz C“ beziehe:

- 1. Nach Auskunft Ihrer Mitarbeiterin DI. E. Mahr entspricht die Höhe des zu errichtenden Gebäudekomplexes jener der dzt. bestehenden Gebäude „Lazarettgürtel 54 +56“. Dies hätte eine deutliche Verdunkelung der in diesen Gebäuden bestehenden Gänge und ganz besonders der dahinterliegenden Wohnbereiche zur Folge, die ohnehin schon einen mangelnden Tageslichteinfall aufweisen. Im Bereich der Anbaustellen wäre dieser Effekt geradezu dramatisch.
Außerdem würde die vorgesehene Bauhöhe für die Mieter einen vollständigen Verlust des dzt. sichtbaren nordöstlichen + westlichen Horizontes (dzt. u.a. Schloßberg – Bauamtsgebäude – Plabutsch) nach sich ziehen und diesen dann auf die nächstliegende Fassade reduzieren. Damit einhergehend ergäbe sich ein ausgeprägter „Kasernenhofcharakter“ der Liegenschaft, der auch durch Maßnahmen wie Bepflanzung nicht wirklich beseitigt werden könnte. Ich erhebe daher sowohl gegen die geplanten Höhe der Neubauten wie auch deren Breite Einspruch (dies gilt auch für den „Bauplatz A“)
[...]*
- 2. Für die dzt. den Hof an der Nord- und Westseite begrenzenden Abstellgebäude („Holzlager“) ist der Abriss vorgesehen. Es sollte dem Bauherren zur Auflage gemacht werden, dafür geeigneten Ersatz zu schaffen – ähnlich der Vorgehensweise bei Bestandsparkplätzen-, zumindest für jene Mieter, die daran Interesse hätten, nach wie vor einen individuell zugänglichen Lagerbereich benützen zu können.*
- 3. Bzgl. der geplanten Zu-/Abfahrtsmöglichkeiten schlage ich vor, die dzt. bestehende Zufahrt zumindest für Fußgänger- und Fahrradweg zu erhalten, die schon allein wegen der Nähe zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (s.a. Pkt. 5 meines Schreibens)*
- 4. Bzgl. der der Lärmschutzmaßnahmen möchte ich die Aufmerksamkeit auf die Südseite des bestehenden Gebäudes „Lazarettgürtel 56“ lenken: Diese ist dem Lärm sowohl*

der Kärntner Straße als auch des Lazarettgürtels ausgesetzt – immerhin zwei meistbefahrenen Straßen von Graz. Für die Bewohner des dritten Stockes ergibt sich noch insofern eine Verschärfung der Lage, dass sich dieser Lärm unter dem Dachvorsprung bricht, was immer wieder zu unangenehmen Geräuscheffekten führt. Lärmschutzmaßnahmen, die naturgemäß über die Grenzen des Bebauungsplanes hinausreichen müssten, sollen diesem Umstand Rechnung tragen.

5. *Betreffend den öffentlichen Verkehr schlage ich vor, die vor einiger Zeit aufgelassene Bushaltestelle Kärntner Straße, die sich einige Meter rechts der derzeitigen Ausfahrt der Liegenschaft „Lazarettgürtel“ befand, wieder zu errichten. Die momentane Gehzeit zu den nächstgelegenen Haltestellen „Don Bosco“ bzw. „Lazarettgasse“ beträgt etwa 8-9 Minuten –für ältere Personen einiges mehr – sodass sich dadurch eine deutliche Verbesserung der Situation erreichen ließe.*

Beantwortung:

Ad 1.

Bei der Festlegung der Baugrenzen wurden die Abstände zu den Bestandsgebäuden überprüft, aber auch Gebäudeabstände und Beschattungsstudien berücksichtigt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzen so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen. Ob es zu kleiner Umbau bzw. Adaptierungsarbeiten in den Anbaustellen kommen muss, wird die Detailplanung/Projektplanung zeigen. Der Bebauungsplan gibt nur die maximale Baumassenverteilung vor.

Ad 2.

Die Bereitstellung von Ersatzlagerflächen obliegt ihrem Vermieter bzw. dem Grundstückseigentümer und muss auf Basis von privatrechtlichen Vereinbarungen getroffen werden. Das Steiermärkische Raumordnungsgesetz greift in diese Materie (Ersatz-Mietflächen) nicht ein.

Ad 3.

Gemäß dem vorliegenden Verkehrsgutachten wurden die Zu- bzw. Abfahrten zum gegenständlichen Planungsgebiet für den motorisierten Individualverkehr festgelegt. Private Durchwegungen für Mieter (Geh- und RadfahrerInnen) innerhalb des Bebauungsplangebietes werden nicht geregelt.

Ad 4.

Ein Bebauungsplan kann nur aufgrund der Situierung von neuen Baumassen auf die mögliche Lärmbelastung im Bereich der Kärntner Straße und des Lazarettgürtels reagieren. Die Maßnahmen sind mittels räumlich-struktureller bzw. architektonisch funktioneller Maßnahmen umzusetzen. Aufgrund der Situierung der Bestandgebäude kann somit ein ruhiger Innenhof geschaffen werden. Die lärmbelastenden Fassaden der Bestandsgebäude entlang der Straßenzüge bleiben unverändert.

Ad 5.

Die geforderte Haltestelle im Bereich der Lazarettgürtel liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes und ist daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Einwendung 6: (oz 12)

[...]

Aus den dargestellten Gründen stellt der Einschreiter den

A N T R A G

1. den erhobenen Einwendungen Rechnung zu tragen und damit den vorliegenden Entwurf des

gegenständlichen Bebauungsplanes in dessen § 7 (4) dahingehend abzuändern, dass für die Nutzung Arbeiterwohnheim die bestehenden oberirdischen Bestandsparkplätze, die durch Neu-, Zu- und Umbauten entfallen müssen, 1:1 in der Tiefgarage oder gebäudeintegriert zu ersetzen oder gegebenenfalls in gleichwertiger Position oberirdisch zu errichten sind, in eventuelle für die Nutzung Arbeiterwohnheim 0,45 bis 0,5 PKW-Stellplätze je Bett dementsprechend zu errichten sind;

2. in eventuelle die gesetzten Maßnahmen zur Grundlagenerforschung und Erhebung in den bemängelten Punkten zu ergänzen bzw. gesetzeskonform auszuführen sowie nach Vorlage dieser Ergebnisse den Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes in entsprechend abgeänderter Form auszufertigen und zur neuerlichen Begutachtung und Stellungnahme aufzulegen.

Beantwortung:

Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein Stellplatzschlüssel für diverse Nutzungen festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden.

Für die Bestandsparkplätze, die ein Neubauprojekt weichen müssen, müssen gemäß der Bebauungsplan-Verordnung 1:1 gebäudeintegriert oder in der Tiefgarage untergebracht werden.

Für die Neuerrichtung von (Arbeiter-)Wohnheimen orientiert sich der Stellplatzschlüssel auch am aktuellen Gesetzestext. Im § 89 Abs 3 (2) wird im Steiermärkischen Baugesetz i.d.g.F je fünf Heimplätzen 1 Pkw-Stellplatz festgelegt. Dies entspricht umgerechnet den 0,2 Stellplätzen, die in der gegenständlichen Bebauungsplan-Verordnung als Obergrenze festgelegt ist.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.23.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

In der Verordnung wurde der §7 Pkw-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze um das Wort Zubauten ergänzt.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Bei Zu- und Neubauten ist je 100 - 115 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze. Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.

In der Verordnung wurde der §8 Freiflächen, Grüngestaltung noch überarbeitet und ergänzt.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

Abs. 1 wurde durch diese Formulierung ersetzt:

- (1) Pro 250 m² Hofgröße ist zumindest ein Laubbaum 2.Ordnung (mittelkronige Bäume) zu pflanzen und zu erhalten.

Folgende Festlegungen wurden ergänzt:

- (8) Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten ist bei kleinkronigen (Bäume 3. Ordnung) und mittelkronigen Bäumen (Bäumen 2. Ordnung) die Vegetationstragschicht um die Bäume auf 1,0 m zu erhöhen.
- (9) Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten ist bei großkronigen Bäumen (Bäumen 1. Ordnung) die Vegetationstragschicht um die Bäume auf 1,5 m zu erhöhen.
- (10) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

PLANWERK:

Im Planwerk wurden keine Änderungen vorgenommen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung 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 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

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 05.23.0 Bebauungsplan „ Lazarettgürtel – Kärntner Straße “, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin

Der Abteilungsvorstand

DIⁱⁿ Elisabeth Mahr
(elektronisch unterfertigt)

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterfertigt)

Der Baudirektor

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent

DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterfertigt)

Mag. Siegfried Nagl

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....

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:

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: 06.02.2015
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Gries gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 05.23.0 Bebauungsplan „Lazarettgürtel – Kärntner Straße“ zur Stellungnahme und Information übermittelt.

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-11-04T15:57:29+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-11-04T16:04:42+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

GZ: A14 – 000629/2014/0013

05.23.0 Bebauungsplan

„Lazarettgürtel – Kärntner Straße“

V. Bez., KG Gries

Bearbeiterin : DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

Graz, 17.11.2016

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Nach Abschluss eines geladenen Architektur-Wettbewerbes nach dem „Grazer Modell“ ersucht der Grundeigentümer (BVM Immo GmbH & Co KG) um die Erstellung eines Bauungsplanes.

Das Planungsgebiet des Bauungsplanes umfasst die Grundstücke Nr. 1348, 1350, 1351, 1352, 1353/1, 1354/1, 1354/2, 1355/1, 2230/1, 2205/1 und 1353/2.

Das Planungsareal weist eine Gesamtgröße von 21.421 m² auf.

Gemäß **3.0 Flächenwidmungsplan 2002** der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5-2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan befindet sich der Bereich innerhalb einer bebauungsplanpflichtigen Zone. Ziel des Bauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage** (GR-Beschluss vom 16.06.2016) liegt das Bauungsplangebiet im „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8-2,5.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes** und gemäß **4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf- 2.Auflage** liegt das Planungsareal im Bereich „Bezirk-/Stadtteilzentrum“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gestaltungskonzept, hervorgegangen aus dem geladenen Architektur-Wettbewerb; Verfasser: Architekt DI Ewald Wastian
- Städtebauliche Entwicklungsstudie Gürtel-Don Bosco
Verfasser: Architekt DI Hierzegger, 2006
- Verkehrskonzept Verkehrserschließung und Grundlagen für den Bauungsplan und für den Ausbau der Lazarettkaserne
Verfasser: ZIS+P Verkehrsplanung u. Zivilingenieurbüro Sammer vom 2012

- Schalltechnisches Gutachten;
Verfasser: Dr. Pfeiler, Juni 2013
- Soziologische Analyse Standort Lazarettgürtel, Projektstandort- und Zielgruppenanalyse
Verfasser: SCAN – Agentur für Markt- und Gesellschaftsanalytik, August 2012
- Baubewertung
Verfasser: Monsberger Gartenarchitektur GmbH, Juli 2013

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.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 06.07.2016 über die beabsichtigte Auflage des 05.23.0 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 20.07.2016

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 21.07.2016 bis zum 29.09.2016 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 15.09.2016 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 21.07.2016 bis 29.09.2016 langten 6 Einwendungen bzw. 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.23.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

In der Verordnung wurde der §7 Pkw-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze um das Wort Zubauten ergänzt.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Bei Zu- und Neubauten ist je 100 - 115 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze. Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.

In der Verordnung wurde der §8 Freiflächen, Grüngestaltung noch überarbeitet und ergänzt.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

Abs. 1 wurde durch diese Formulierung ersetzt:

- (1) Pro 250 m² Hofgröße ist zumindest ein Laubbaum 2.Ordnung (mittelkronige Bäume) zu pflanzen und zu erhalten.

Folgende Festlegungen wurden ergänzt:

- (8) Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten ist bei kleinkronigen (Bäume 3. Ordnung) und mittelkronigen Bäumen (Bäumen 2. Ordnung) die Vegetationstragschicht um die Bäume auf 1,0 m zu erhöhen.
- (9) Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten ist bei großkronigen Bäumen (Bäumen 1. Ordnung) die Vegetationstragschicht um die Bäume auf 1,5 m zu erhöhen.
- (10) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

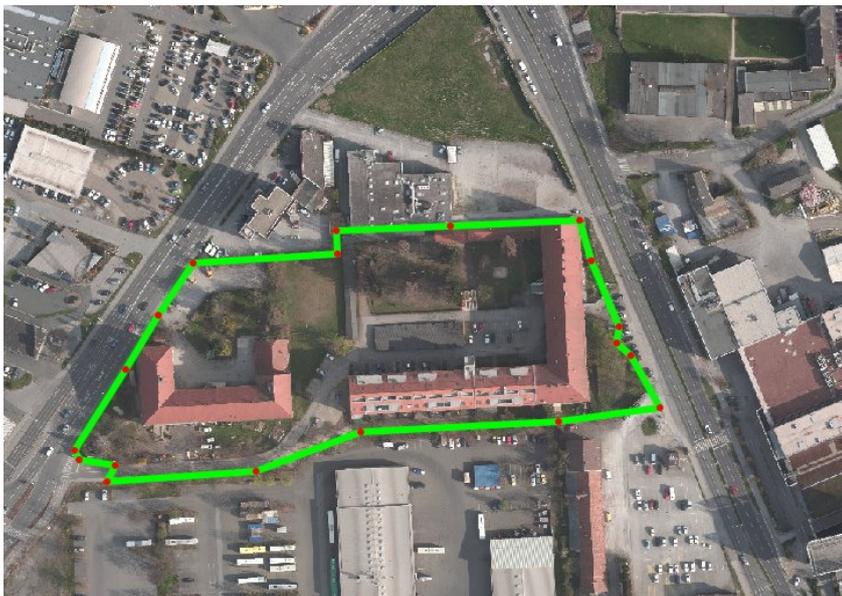
PLANWERK:

Im Planwerk wurden keine Änderungen vorgenommen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Bebauungsplangebiet, bestehend aus dem Grundstück Grundstücke Nr. 1348, 1350, 1351, 1352, 1353/1, 1354/1, 1354/2, 1355/1, 2230/1, 2205/1 und 1353/2, KG Gries, befindet sich östlich der Kärntner Straße westlich des Lazarettgürtels. Das Areal weist eine Größe von 21. 421 m² brutto auf.



Luftbild 1 (2015): Auszug aus den Geodaten (Graz). Die grüne Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2. Auflage):

„Bezirk-/Stadtteilzentrum“, entlang der Südlichen Grundstücksgrenze ist eine Teil als Industrie und Gewerbe überlagert mit der Zentrumsfunktion ausgewiesen.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 2 Stadtentwicklungskonzeptes Entwurf -2. Auflage.

Die grüne Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

§ 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum

(1) Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren

mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.

(2) Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2. Auflage):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage in der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
keine Nutzungseinschränkungen
- Verkehr (Deckplan 3):



Auszug aus dem Deckplan 3 des 4.02 Stadtentwicklungskonzeptes (Entwurf-2. Auflage).

Die grüne Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Der nördliche und südliche Teil des Planungsgebietes liegt innerhalb des Bereiches der ÖV-Kategorisierung 1/Innerstädtische Bedienqualität und ist als sehr gut anzusehen. Der Mittlere Teil des Planungsgebietes liegt innerhalb des Bereiches der ÖV-Kategorisierung 3/Städtische Bedienqualität.

*Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
„Innerstädtische Bedienqualität“*

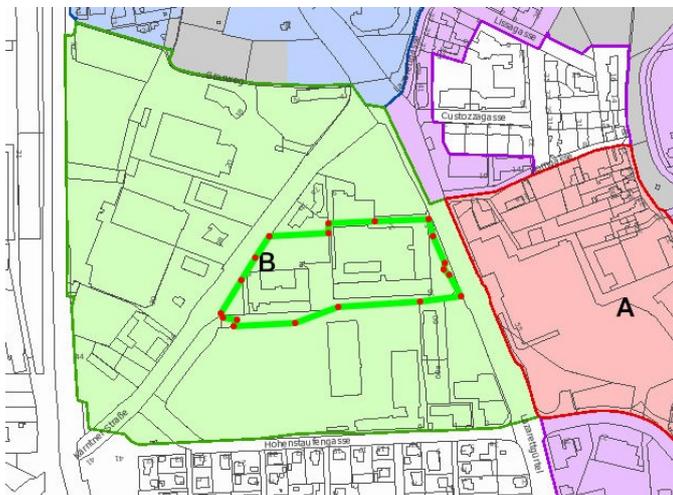
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Kategorie 3:

„Städtische Bedienqualität“

Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

- Einkaufszentren (Deckplan 5): (4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)
Geltungsbereich B
Maximale zulässige Verkaufsfläche für Einkaufszentrum 1 und 2: 5 000 m²
Davon maximal zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel bei EZ 1: 1 000 m²



Auszug aus dem Deckplan 5 des 4.02 Stadtentwicklungskonzeptes (Entwurf-2. Auflage).

Die grüne Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

3.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der überwiegende Teil des Bauplatzes ist gemäß dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen. Das Grundstück, mit der Bezeichnung 2230/1 ist gemäß dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,5 ausgewiesen.

Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ist die Pflicht zur **Erstellung eines Bebauungsplanes** verordnet.



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die grüne Umrandung markiert das Planungsgebiet.

4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2.Auflage (GR-Beschluss 16.06.2016)

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) liegt der Bauplatz im „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2. Auflage.

Die grüne Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf – 2. Auflage):

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage):
Bebauungsplan - Städtebauliches Gutachten erforderlich.
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf – 2. Auflage):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet zentral entsorgt.
- Verkehrslärmkataster Nacht (Karte 2A):



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2.Auflage, Karte 2A
Die grüne Umrandung markiert das Bebauungsplan-Areal.

- Räumliches Leitbild (Karte 4) Entwurf-Auflage: Planungsgrundlage (dzt. in Auflage, noch nicht rechtswirksam)

Bereichstyp §4 Abs. 3 „Straßenrandbebauung“

Charakteristik: straßenbegleitende und straßenraumbildende lineare Bebauung, die Lärm- und Emissionsschutz für die straßenabgewandte Seite bildet

Festlegungen zum Bereichstyp:

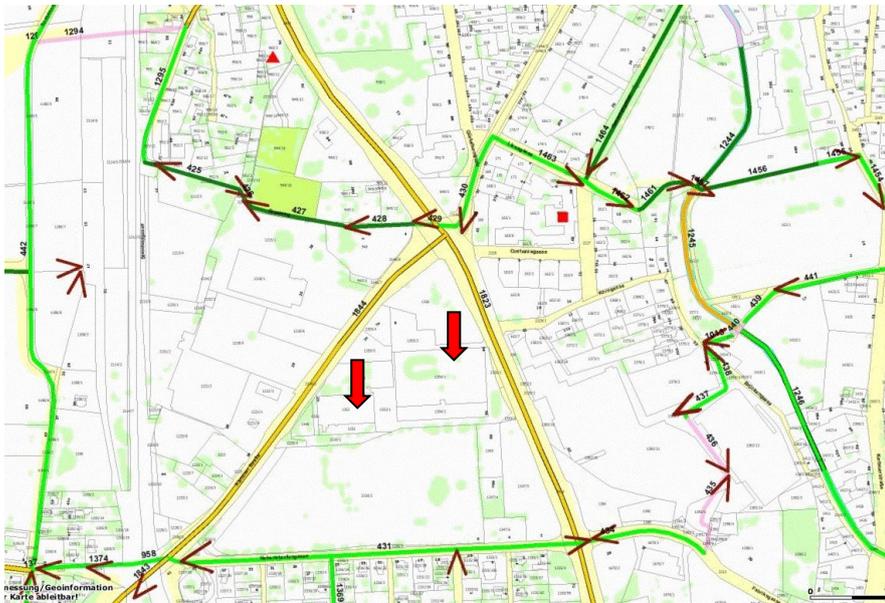
- *Bauweise: geschlossen und gekuppelt*

- Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend
- Funktionsdurchmischung: im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen. im Straßenseitigen Erdgeschoss
- Begrünung: Einfriedungen max. 1,50m blickdurchlässig
- Parkierung: Tiefgarage im (Neubau) allenfalls geschlossene Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsverbänden und Betreiben. ; Bei überwiegender Wohnnutzung ist pro 500m² Bauplatzfläche max. ein PKW – Stellplatz in freier Aufstellung zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen Laubengangerschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden

Teilraumgliederung §7: Lage im Teilraum 3: Murvorstadt Lend- Gries

Festlegungen zur Teilraumgliederung:

- Geschossanzahl: mindestens 3 G
- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet
- weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:
Grazer Baumschutzverordnung idgF:
Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.
- Grünes Netz Graz (GNG):



Auszug aus dem Grünen Netz Graz (GNG).
Die roten Pfeile bezeichnen das Bebauungsplan-Areal.

Das „Grüne Netz“ in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für Flächenwidmungs-, Bebauungsplanung, wie auch für diverse Behördenentscheidungen.

Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.

Dabei soll der Straßenraum in den Hauptverkehrsachsen Lazarettgürtel und Kärntner Straße gestalterisch aufgewertet und vorhandene Grünelemente erhalten bzw. gepflegt werden.

- Stadtklimaanalyse:

Klimatopkarte:

Gebiet Nr. 3a Gründerzeitgürtel mit noch starker Überwärmung (Nord)



Auszug aus der Klimatopkarte. Die grüne Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:

- Klimatische Besonderheit: Eignung (1) Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwind
- Planerische Empfehlung: Straßen- und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen

• **Situierung und Umgebung**

Das Planungsareal liegt an der westlichen Straßenseite des Lazarettgürtels (B-67) wenige Meter südlich der Kreuzung mit der Kärntner Straße und der Lazarettgasse. Im Bebauungsplangebiet befindet sich ein viergeschossiges, L-förmiges Wohngebäude das mit einem eingeschossigen Nebengebäude einen großen, teilweise üppig begrüntem Hof bildet. Das westlich angrenzende Gebäude bildet durch seine Höhe und Fassadengestaltung eine optische Fortsetzung der Bebauung. Südlich davon erstreckt sich ein großflächiges Areal mit eingeschossigen Hallenbauten und Bus- und LKW-Abstellflächen.



Luftbild 1 (2015):
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

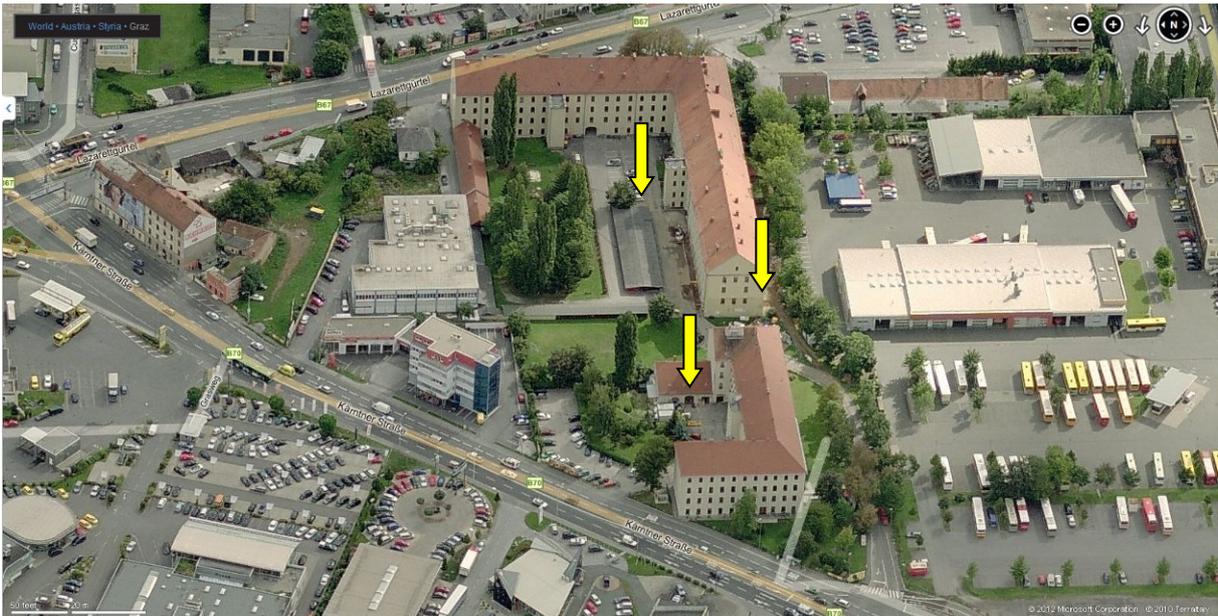
Die grüne
Umrandung und
die gelben Pfeile
bezeichnen das
Bebauungsplan-
Areal.

Der Bereich östlich des Lazarettgürtels (gegenüber vom Bauplatz) ist vom mehrgeschossigen Gebäudekomplex des Einkaufszentrums „Citypark“ bestimmt. Nördlich davon beginnt eine mehrgeschossige, straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der Lazarettgasse. Einen markanten Punkt im Kreuzungsbereich Lazarettgürtel - Kärntner Straße bildet der Gürtelturm (der zurzeit saniert wird).



Luftbild/ Schrägaufnahme (2007): Blick in nördliche Richtung. Die gelben Pfeile bezeichnen das Bebauungsplan - Areal

Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria



Luftbild/ Schrägaufnahme (2007): Blick in östliche Richtung. Die gelben Pfeile bezeichnen das Bebauungsplan-Areal.

Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria

Der Gebietsbereich westlich der Kärntner Straße ist überwiegend durch eine niedrige gewerblich genutzte Bebauung (Autohändler, Geschäfte und Tankstellen) und ausgedehnte PKW-Abstellflächen bzw. Ausstellungsflächen geprägt.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung und Neigungskarte annähernd.

Üppiger Baumbestand im Innenhof des Gebäudekomplexes, sowie an der südlichen Grundstücksgrenze.

In den Bestandsgebäuden sind derzeit ca. 80 Wohnungen (ca. 7.000 m² Nutzfläche), eine Büronutzung (ca. 400 m² Nutzfläche) sowie ein Gewerbebetrieb (ca. 3.800 m² Nutzfläche) vorhanden, die auch in dieser Form bestehen bleiben. Zusätzlich werden die bestehenden Dachräume zweigeschossig ausgebaut. Ein Teil wurde bereits umgesetzt, ein Teil befindet sich im Bau bzw. im Bewilligungsverfahren.

- **Infrastruktur (Einrichtungen und Erreichbarkeit)**

Im näheren Umfeld des Planungsgebiets sind ausreichende öffentliche und privatgewerbliche Versorgungseinrichtungen vorhanden.



- **Erschließung/Verkehr (Motorisierter Individual-Verkehr (MIV), ÖV – Entfernung Haltestellen, Takt, Rad- Fußwege)**

Öffentlicher Verkehr:

Die Liegenschaften sind sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Haltestelle Buslinie 50 (Zentralfriedhof – Hauptbahnhof) befindet sich an der Südöstlichen Grundstücksgrenze.

Die Buslinien 31 (Webling – Jakominiplatz-Wirtschaftskammer), 32 (Seirerberg – Jakominiplatz), 33 (Eggenberger Allee – Jakominiplatz) werden in der Kärntner Straße geführt.

Der Verkehrsknotenpunkt „Don Bosco“ liegt ungefähr 190 m in Südwestlicher Richtung entfernt.

Radwege:

Die Liegenschaften sind sehr gut an das bestehende Fahrradwegenetz angebunden.

Straßenmäßige Erschließung /Zufahrt:

Das Planungsgebiet ist an das öffentliche Gut angeschlossen.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur 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 auf eigenem Grund mittels eines Oberflächenentwässerungssystems zur Versicherung zu bringen oder in einen Vorfluter einzuleiten.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Bauweise, Nutzungen

Im Bebauungsplan wurde die offene und gekuppelte Bauweise festgelegt. Eine Wohnnutzung entlang der Kärntner Straße am Bauplatz A ist im Erdgeschoss unzulässig (gemäß Eintragung im Plan).

Bebauungsdichte

Bebauungsdichte höchstens: 2,5

Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Bauplätze, Abstände

Die Verteilung der Baumassen wird durch Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien festgelegt. Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.

Unter Einhaltung der Baumassenverteilung gibt es punktuelle Abstandsunterschreitungen.

Allgemein sind Abstandsunterschreitungen nach dem Steiermärkischen Baugesetz nur dann möglich, wenn Belichtung & Belüftung (OIB) und Aussicht je nach Nutzungsart ausreichend berücksichtigt werden.

Geschossanzahl, Gebäudehöhen

Im Plan sind die maximal zulässigen oberirdischen Geschossanzahlen (5G und 7G) eingetragen und in der Verordnung sind für die maximal zulässigen Geschossanzahlen die maximalen Gebäudehöhen festgelegt. Für die Bauplätze A, B und C wurden Höhenbezugspunkte festgelegt.

Formale Gestaltung von Gebäuden

Straßenseitige offene Laubengänge und Balkone sind parallel zur Kärntnerstraße nicht zulässig.

Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Das Zivilingenieurbüro Sammer und Partner (ZIS+P) hat im Auftrag des Grundeigentümers ein Verkehrserschließungsgutachten (Stand 2012) erstellt.

Hauptzufahrt

Die Hauptzufahrt (Tiefgarage) erfolgt von der Kärntner Straße aus.

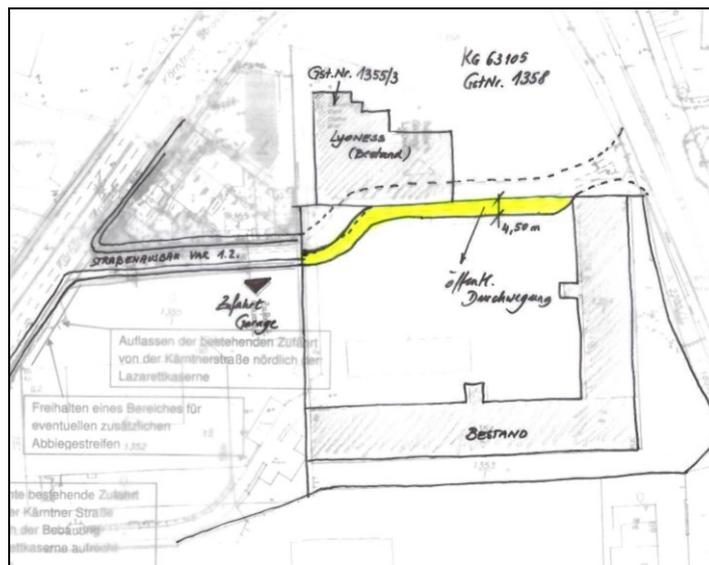
Das Büro ZIS+P hat in seinem Verkehrsgutachten die Leistungsfähigkeit der Zufahrt untersucht. Laut Aussage des Verkehrsgutachtens ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben.

Die Erschließung darf nur in Form einer richtungsgebundenen Anbindung erfolgen und muss zuvor planbelegt bei der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum beantragt werden. Dies gilt aufgrund der Nutzungsänderung auch im Fall einer derzeit bestehenden Zufahrt.

Straßenausbau:

Im Vorfeld wurde ein Verkehrerschließungskonzept des Büro ZIS+P erstellt. In dieser Studie sind die langfristigen Intensionen der Stadt- und Verkehrsplanung dargelegt. Derzeit ist, aufgrund der noch unklaren zeitlichen Entwicklung des Lyones-Areals nördlich des Bebauungsplangebietes, nur ein Straßenausbau der Variante 1.2 möglich.

Es ist ein 4,50m breiter Grundstücksstreifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze von jeglicher Bebauung bzw. Überbauung/Unterbauung freizuhalten. Dieser Grundstückstreifen soll als öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg bzw. Geh- und Radweg) genutzt werden.



Erschließungsskizze, Variante 1.2 inkl. Geh- und Radwege-Führung

Folgende Abtretungsflächen wurden in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Graz gesichert:

Abtretung entlang der Kärntnerstraße und Errichtung neuer Gemeindestraße:

34,5 m², betrifft Grundstück 1348, KG Gries

2,7 m², betrifft Grundstück 1350, KG Gries

668,6 m², betrifft Grundstück 1355/1, KG Gries

47,3 m², betrifft Grundstück 1353/1, KG Gries

205,4 m², betrifft Grundstück 1354/1, KG Gries

419,3 m², betrifft Grundstück 1354/1, KG Gries

Entlang des Lazarettgürtels:

Geh- und Radweg , Abtretung auf Verlagen, Landesstraßenprojekt
Punkte im Plan, betrifft das Grundstück 1353/1, KG Gries

Der unterschriebene vertrag liegt den Beschlussunterlagen des gegenständlichen Bebauungsplan bei.

PKW-Stellplätze

Die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze hat in Tiefgaragen, oder gebäudeintegriert zu erfolgen.

Als Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung für Zu- und Neubauten mind. 100 m² bis 115 m² Wohnnutzfläche je Stellplatz festgelegt. Diese Werte sind als Ober- und Untergrenze zu verstehen.

Hinweis: Die Wohnnutzfläche wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Oberirdische Bestandsparkplätze - für die Wohnnutzung in den Bestandgebäuden, die durch Neu-, Zu- und Umbauten entfallen müssen 1:1 in der Tiefgarage oder gebäudeintegriert ersetzt werden.

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz für Wohnen entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen, ebenerdig, einfach erreichbar und im Gebäude integriert zu situieren sind.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung.

Baumpflanzungen

Pro 250 m² Hofgröße ist zumindest ein Laubbaum 2.Ordnung (mittelkronige Bäume) zu pflanzen und zu erhalten.

Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken.

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden.

Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten ist bei kleinkronigen (Bäume 3. Ordnung) und mittelkronigen Bäumen (Bäumen 2. Ordnung) die Vegetationstragschicht um die Bäume auf 1,0 m zu erhöhen.

Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten ist bei großkronigen Bäumen (Bäumen 1. Ordnung) die Vegetationstragschicht um die Bäume auf 1,5 m zu erhöhen.

Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Im Zuge des Bauverfahrens wird auch der bestehende Pflanzenbestand bewertet, mögliche schützenswerte Baumbestände vermerkt und eventuell notwendige Neubepflanzungen vorgesehen. Die Bestimmungen der ÖNORM L1121 „Schutz von Gehölzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind verbindlich für die zu erhaltenden Bäume einzuhalten.

Nachdem sich das Planungsgebiet innerhalb der Schutzzone der Grazer Baumschutzverordnung befindet, ist für eventuelle Baumentfernungen ein Verfahren nach der Grazer Baumschutzverordnung einzuleiten.

Flachdächer

Flachdächer müssen extensiv begrünt werden, dabei ist eine Substrathöhe von mindesten 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, Ausbildungen technischen sowie energietechnischen Erfordernisses, Solaranlagen u.dgl.

Außenanlagenplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen. Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen: oberirdische und unterirdische Bebauung

- Freiflächen begrünt
- Freiflächen befestigt
- Ausmaß der Vertikal- und Dachbegrünung
- Bäume
- Neupflanzung
- Leitungen

Lärmschutzwände:

Lärmschutzwände sind immer mit der Stadtplanung abzustimmen. Sollten die Lärmschutzwände im 15m-Freihaltebereich der Landesstraßen B70 bzw. B67 fallen, ist natürlich auch die zuständige Fachabteilung des Land Steiermark mit dem Projektansuchen zu befassen.

7. Inhalte des Bebauungsplanes: SONSTIGES

(siehe dazu § 9 der VO)

Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert (maximale Oberkante 6,00 m) zulässig.

„Die maximale Höhe der einzelnen Werbeanlagen (Schilder, Leuchtkästen) beträgt 1,20 m.“

Am Bauplatz A und B ist je ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 6 m zulässig.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 05.23.0 Bebauungsplan „Lazarettgürtel – Kärntner Straße“ 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:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-11-04T16:04:42+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A14 – 000629/2014/0013

05.23.0 Bebauungsplan

„Lazarettgürtel – Kärntner Straße “

V. Bez., KG Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17.11.2016, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.23.0 Bebauungsplan „Lazarettgürtel – Kärntner Straße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8 , 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 117/2016 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) offene Bebauung
gekuppelte Bebauung
- (2) Eine Wohnnutzung entlang der Kärntner Straße ist im Erdgeschoss unzulässig (gemäß Eintragung im Plan).

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Bebauungsdichte: höchstens: 2,5

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
Die Baugrenzl意思en gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (2) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.

- (3) Innerhalb der Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Oberirdische Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
5 G	max. 18,50 m
7 G	max. 25,00 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf folgende Höhenbezugspunkte:
Bauplatz A: 352,0
Bauplatz B: 352,2
Bauplatz C: 351,0
- (3) Die Erdgeschossflächen entlang der Kärntner Straße, in denen eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist, müssen eine Geschosshöhe von mindestens 4,50 m aufweisen.
- (4) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) 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. Stiegenhäuser und Lifte.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,50 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige offene Laubengänge und Balkone sind parallel zur Kärntnerstraße nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Bei Zu- und Neubauten ist je 100 - 115 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze. Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.
- (2) Oberirdische Bestandsparkplätze - für die Wohnnutzung in den Bestandgebäuden - , die durch Neu-, Zu- und Umbauten entfallen müssen 1:1 in der Tiefgarage oder gebäudeintegriert ersetzt werden.
- (3) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

- (4) Für die Nutzung Studentenwohnheim und Arbeiterwohnheim sind 0,1 bis 0,2 PKW-Stellplätze je Bett zu errichten
- (5) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (6) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (7) Bei Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (8) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Pro 250 m² Hofgröße ist zumindest ein Laubbaum 2.Ordnung (mittelkronige Bäume) zu pflanzen und zu erhalten.
- (2) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 2,0 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (3) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (4) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (5) Stützmauern sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- (6) Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (7) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.
- (8) Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten ist bei kleinkronigen (Bäume 3. Ordnung) und mittelkronigen Bäumen (Bäumen 2. Ordnung) die Vegetationstragschicht um die Bäume auf 1,0 m zu erhöhen.
- (9) Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten ist bei großkronigen Bäumen (Bäumen 1. Ordnung) die Vegetationstragschicht um die Bäume auf 1,5 m zu erhöhen.
- (10) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert (maximale Oberkante 6,00 m) zulässig.
- (2) „Die maximale Höhe der einzelnen Werbeanlagen (Schilder, Leuchtkästen) beträgt 1,20 m.“

- (3) Am Bauplatz A und B ist je ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 6 m zulässig.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden Gebäuden sind Umbauten und Dachraumausbauten zulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 01.12.2016 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

Mag. Siegfried Nagl