

02.14.0 Bebauungsplan

„Merangasse – Leonhardgürtel – Morellenfeldgasse“

Graz, 08.02.2018

II. Bez., KG St. Leonhard

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Auf den Liegenschaften Nr. 368 und 369; KG St. Leonhard soll ein Neubau durch die Chronos GmbH errichtet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Liegenschaft Nr. 368; KG St. Leonhard eine rechtskräftige Baubewilligung für ein Wohngebäude mit 27 Wohneinheiten und 27 PKW-Stellplätzen in einer Tiefgarage (mit der Adresse Merangasse 55a) besteht. Zwischenzeitlich wurde das angrenzende Grundstück Nr. 369 von der Chronos GmbH erworben; es wird daher eine gemeinsame Entwicklung dieser Flächen angestrebt. Zur Errichtung eines entsprechenden Neubaus ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) ist das Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wird daher ein Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 3.750 m² auf.

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 28.06.2017 über die beabsichtigte Auflage des 02.14.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 12.07.2017.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 12 Wochen, in der Zeit vom 13.07.2017 bis zum 05.10.2017 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 18.09.2017 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 37 Einwendungen und Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 02.14.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Änderungen im Planwerk:

1. Änderung der Baugrenzlinien und Höhenvorgaben für die Bebauung der Baulücke auf Gst. Nr. 370 (zwischen den Häusern Merangasse Nr. 51 und 53).
2. Änderung der Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien für den Baukörper auf den Grundstücken Nr. 368 und 369.
3. Entfall der Erdgeschoss-Freihaltezone auf den Grundstücken Nr. 368 und 369.
4. Reduktion der Festlegung „Keine Wohnnutzung im Erdgeschoss“ im Bereich des Leonhardgürtels.

Änderungen im Verordnungswortlaut: (textliche Änderungen sind unterstrichen bzw. durchgestrichen dargestellt)

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (2) **Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 2,5 festgelegt.**

~~Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist zulässig.~~

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Balkone dürfen maximal 2,0 m über die ~~Bauflucht~~ und Baugrenzlinien vortreten; **straßenseitige Balkone zur Merangasse sind nicht zulässig.**
- (2) Über die ~~Straßen~~ **Bau**fluchtlinie hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig, **ausgenommen am Leonhardgürtel.**

~~(3) In den im Plan blau schraffierten Bereichen ist das Erdgeschoss über eine lichte Höhe von mind. 3,50 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Stützen sind zulässig.~~

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen und Dachformen für Neubauten eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäude- und Gesamthöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe (Firsthöhe):
1 G	max. 5,50 m	
2 G	max. 9,50 m	max. 14,00 m
3 G	max. 14,00 m	max. 19,50 m
4 G	max. 16,00 m	
6 G	max. 23,00 m 21,00 m	

- (6) Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. § 2 (2) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,50 m **jedoch maximal 5,00 m** zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (3) **Balkone dürfen über die Höhenzonierungslinie maximal 2,0 m vortreten.**

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (5) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
~~Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzl原因en zu errichten.~~
- (7) **Sämtliche Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzl原因en zu errichten.**

3. Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept (seit 30.05.2013 rechtswirksam) bzw. 4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf - 2. Auflage (Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig):

§ 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 §26 Abs 26)
- (4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.
- (5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) 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.



Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Altstadtsschutzzone III (teilweise)
- Verkehr (Deckplan 3):
 - Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“
 - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

Räumliches Leitbild zum 4.0 STEK - Entwurfsauflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016, noch nicht rechtskräftig):

Bereichstyp „Blockrandbebauung“ innerhalb des Teilraums Nr. 2:

Bebauungsweise: geschlossen

Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend

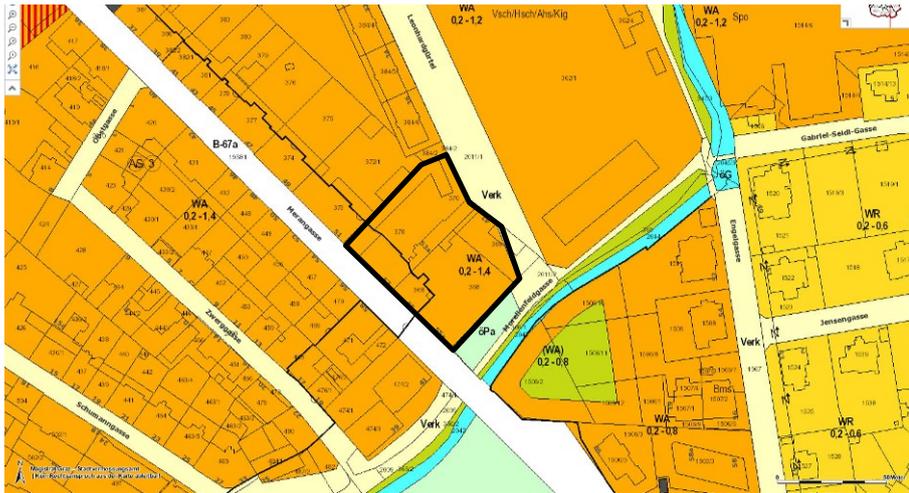
Funktionsdurchmischung: im Zuge von BPL verbindliche Festlegungen treffen

Begrünung: Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe

Zulässige Parkierungsformen: Tiefgarage, keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten

Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen Laubengangerschließungen, Ausschluss von straßenseitigen Lärmschutzwänden

- 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:
Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 1,4 festgelegt.



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig):

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage ist das gesamte Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,4 ausgewiesen.

Die straßenseitigen Bereiche sind überwiegend als Lärmsanierungsgebiete gekennzeichnet.

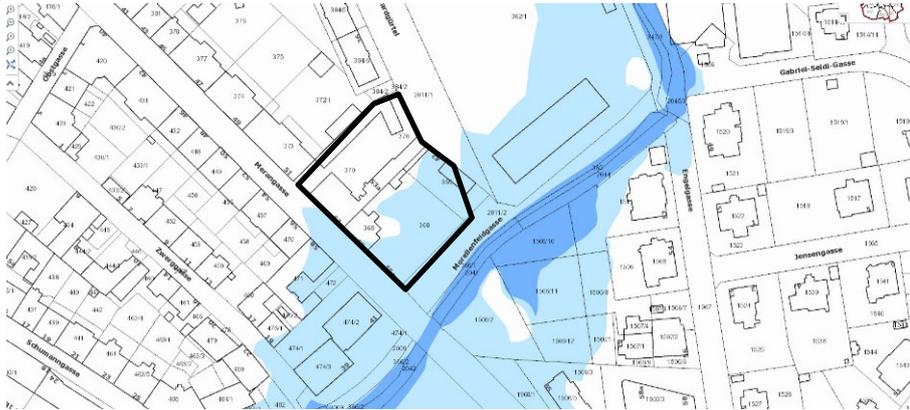


Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf – 2.Auflage.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- **Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):**
Gemäß Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan besteht eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen (§ 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept).
- **Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2):**
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. **Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.**

- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3):



Auszug aus dem Deckplan 3:

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Südöstlich vom Planungsgebiet verläuft der Leonhardbach – die Liegenschaften Nr. 368 und 369; KG St. Leonhard liegen teilweise innerhalb des HQ 100 – Ausuferungsbereiches.

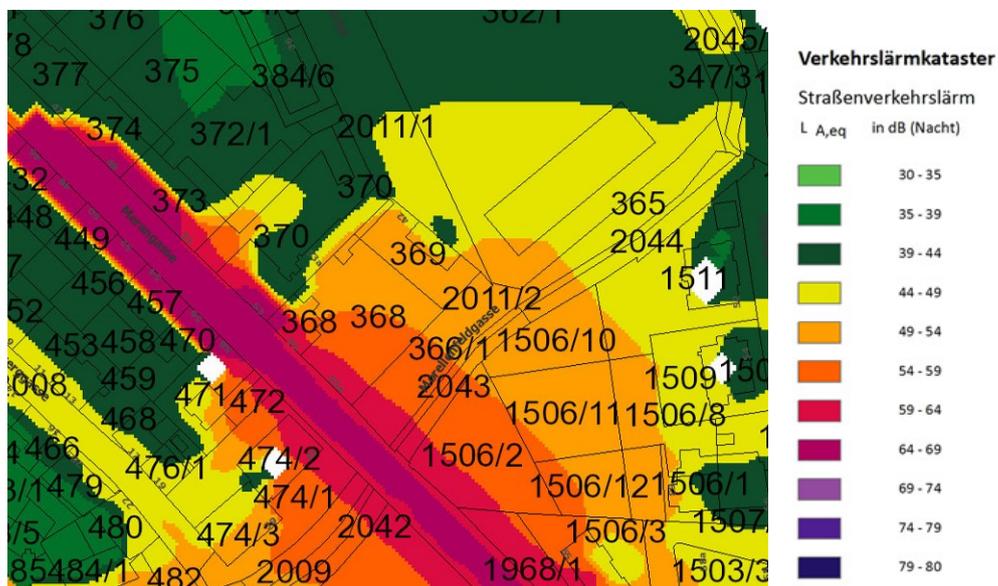
Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):

Die Grundstücke liegen bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):

Darstellung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich



- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:
aktuelles Versorgungsgebiet bzw. kurz- und mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme.
- Stadtklimaanalyse
Klimatopkarte: „Gründerzeitgürtel mit noch starker Überwärmung mit Frischluftzubringereinfluss aus Nordost (3c)“

Planerische Hinweise (Gebietsbereich 2): begrünte Straßen und Höfe, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung, Gebäudeausrichtung gemäß nächtlicher Strömungsrichtung (siehe gelbe Pfeile im untenstehenden Kartenausschnitt!)



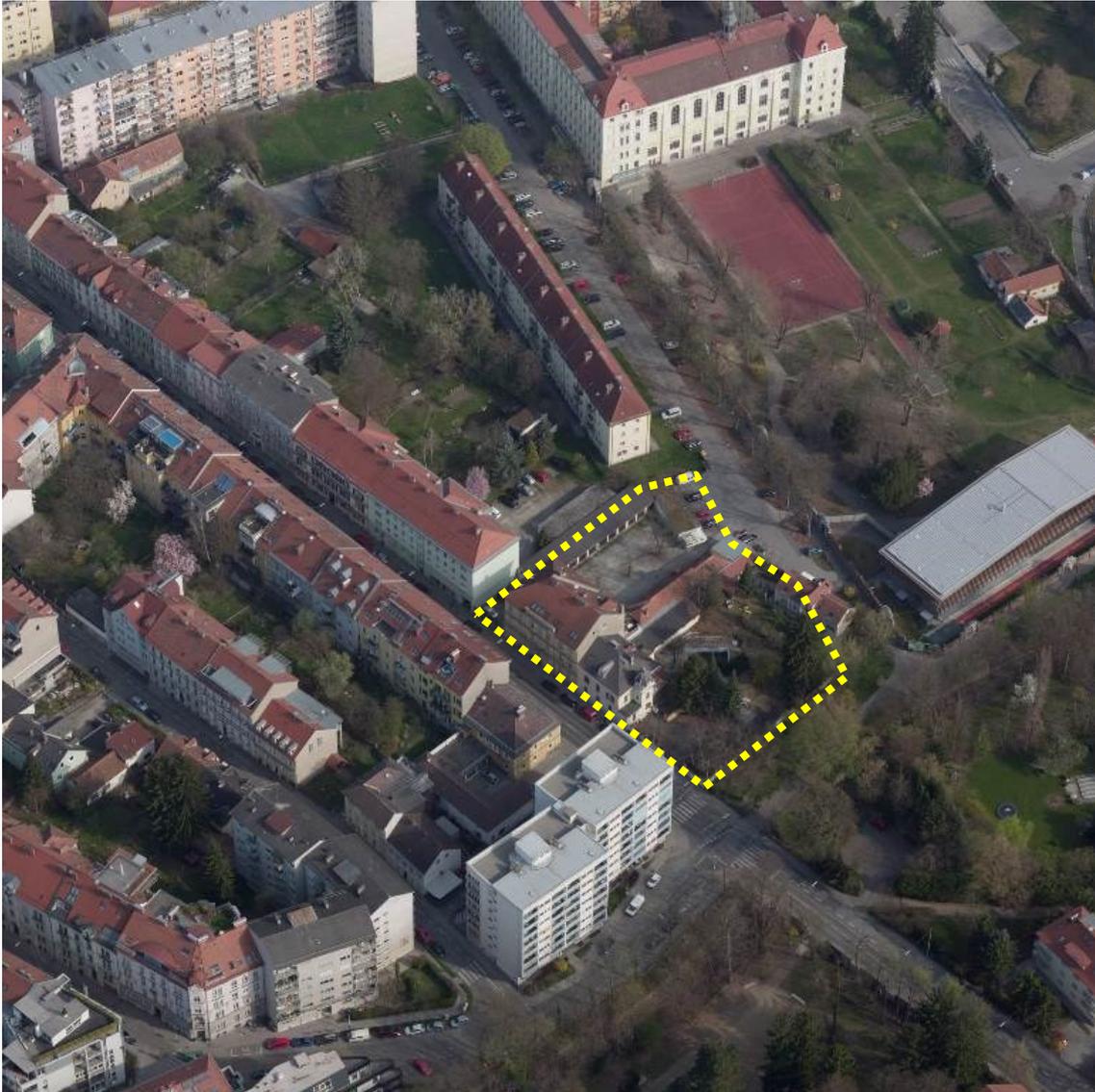
- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet bildet den südöstlichen Abschluss eines Gevierts mit überwiegender Blockrandbebauung an der nordöstlichen Straßenseite der Merangasse und liegt direkt an der Kreuzung mit der Morellenfeldgasse bzw. im Bereich nordwestlich des Leonhardbaches. Östlich wird das Planungsgebiet vom Leonhardgürtel begrenzt. Den nordwestlichen Abschluss des gegenständlichen Gevierts bilden bis zu neungeschossige Wohngebäude entlang der Leonhardstraße.

Bei der Bebauung entlang der Merangasse handelt es sich um eine späthistorische, überwiegend dreigeschossige Blockrandbebauung, wobei die Häuser Merangasse Nr. 53 und 55 (innerhalb des Gültigkeitsbereiches) derzeit von der geschlossenen Bebauung abgesetzt sind und das südöstliche Endglied dieser Bebauung darstellen. Die Bebauung entlang der Merangasse liegt beidseitig innerhalb der Altstadt-Schutzzone III gem. Grazer Altstadterhaltungsgesetz.

Den südlichen Abschluss an der südwestlichen Straßenseite der Merangasse bildet ein freistehendes, achtgeschossiges Wohngebäude im Kreuzungsbereich mit der Morellenfeldgasse. Südlich anschließend kommt ein öffentlicher Spielplatz am Leonhardbach zu liegen.

Das Erscheinungsbild des Leonhardgürtels ist von einem lang gestreckten, viergeschossigen Wohngebäude mit Satteldach an der westlichen Straßenseite und den Freiflächen des östlich angrenzenden Schulareals mit einer straßenbegleitenden Baumreihe entlang der östlichen Straßenseite geprägt.



Luftbild/ Schrägaufnahme (2015): Blick in nördliche Richtung. Die gelbe Umrandung bezeichnet Das Planungsgebiet. © Stadt Graz - Stadtvermessung

- Topographie/ Baumbestand/ Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben und weist vor allem im Bereich der südöstlichen Freiflächen eine Bepflanzung auf.

Das Planungsgebiet ist mit zwei- bzw. dreigeschossigen Gebäuden mit Walmdächern an der Merangasse bebaut. Im Bereich des Grundstücks Nr. 370 sind eingeschossige Garagen bzw. Nebengebäude entlang der nördlichen und südlichen Grundgrenze gegeben.

- Umwelteinflüsse

Südöstlich vom Planungsgebiet verläuft der Leonhardbach. Die Liegenschaften Nr. 368 und 369; KG St. Leonhard liegen Großteils innerhalb des HQ 100-Auferungsbereiches dieses Gewässers und sind daher gemäß Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage als „Sanierungsgebiet Hochwasser“ ausgewiesen.

Entsprechende hydrologische Nachweise sind bei einer geplanten Bebauung dieser Liegenschaften im nachfolgenden Bauverfahren beizubringen.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 500 m.

Nächstgelegene Schulen:

Private VS und NMS der Ursulinen, Leonhardstraße 62; ca. 300 m Entfernung

VS Graz – Niebelungen, Niebelungengasse 18; ca. 330 m Entfernung

BG/ BRG Lichtenfelsgasse, Lichtenfelsgasse 3; ca. 700 m Entfernung

Nächstgelegene Kindergärten:

Kindergarten Schillerstraße 31a; ca. 200 m Entfernung

Kindergarten der Ursulinen, Leonhardstraße 62; ca. 300 m Entfernung

Kindergarten der Kinderfreunde, Pappenheimgasse 8; ca. 350 m Entfernung

- Erschließung/Verkehr

Das Planungsgebiet liegt an der Merangasse (B-67a) und den Gemeindefstraßen Leonhardgürtel und Morellenfeldgasse.

Hinweis (Amt der Steiermärkischen Landesregierung – Abteilung 16 Straßenbau und Verkehrswesen):

Es gelten die Abstandsbestimmungen des Landes-Straßenverwaltungsgesetzes.

Ausnahmen dazu müssen im konkreten Fall zuvor bei der zuständigen Straßenverwaltung planbelegt beantragt werden. Lärmschutzwände und Werbeeinrichtungen zur Merangasse sowie Einfriedungen dürfen nur nach vorheriger Genehmigung durch die zuständige Straßenverwaltung errichtet werden.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist für den betreffenden Gebietsbereich als sehr gut anzusehen. Der Planungsbereich liegt in der Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende).

Im Bereich Morellenfeldgasse und Leonhardgürtel besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in den angrenzenden Straßen. Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund mittels eines

Oberflächenentwässerungssystems zur Versickerung zu bringen.

Hinweis seitens der Holding Graz - Wasserwirtschaft:

Bei Starkregen kann es in diesem Bereich zu einem Überstau aus dem Kanalnetz und der Straßenentwässerung kommen. Dies ist in den nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.

Hinweis der Energie Graz – Bereich Fernwärme:

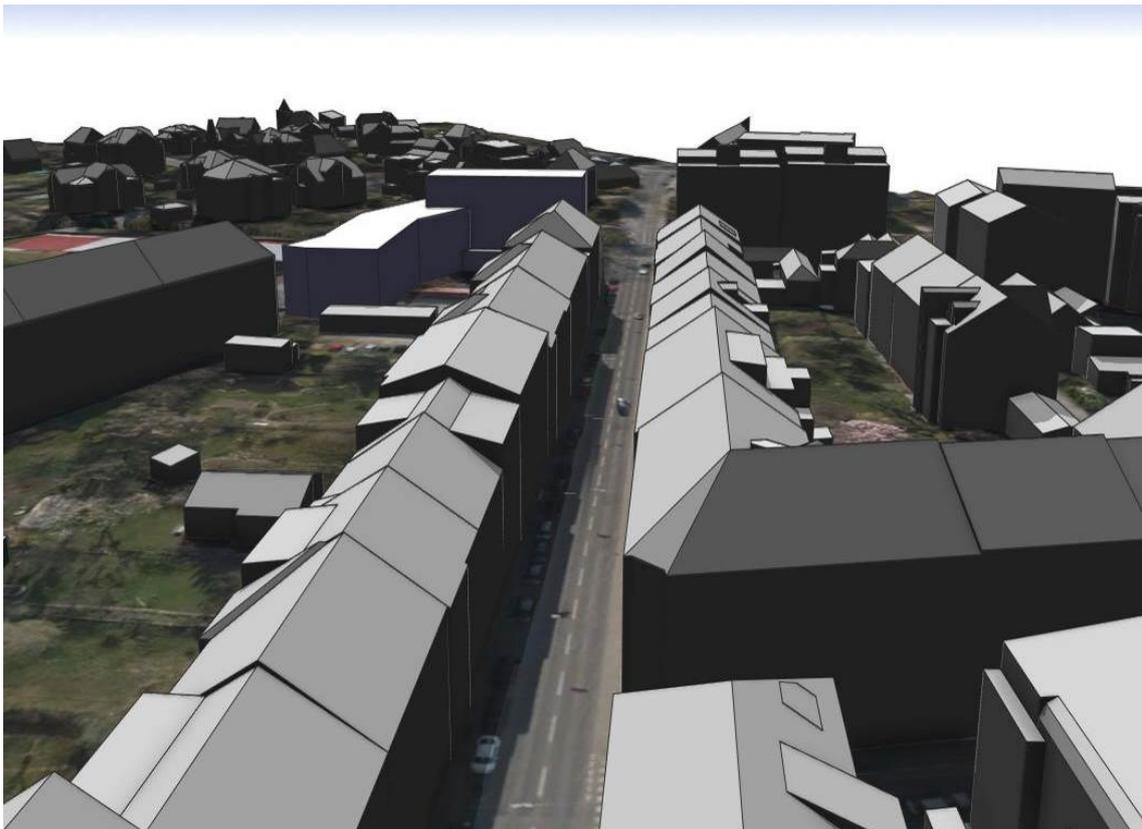
Eine Versorgung der Bebauung ist aus der Merangasse, aus der Morellenfeldgasse und grundsätzlich auch vom Leonhardgürtel möglich.

Im östlichen Bereich des Planungsgebietes (Gst. Nr. 369; KG St. Leonhard) liegt eine grundbücherlich besicherte, erdverlegte, vorisolierte Fernwärmehauptleitung DN400/400 als Verbindung zwischen dem Leonhardgürtel und der Morellenfeldgasse.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf werden die Bebauungsstrukturen des Gebietsbereiches fortgeschrieben und städtebaulich auf die spezifische Situation im Kreuzungsbereich reagiert.



3D-Darstellung einer möglichen Bebauung im Planungsbereich des 02.14.0 Bebauungsplanes – Blick entlang der Merangasse Richtung Süden.

Die Bestandsgebäude Merangasse Nr. 53 und 55, welche innerhalb der Altstadtschutzzone liegen, werden durch die Festlegungen des 02.14.0 Bebauungsplanes erhalten. Eine behutsame Ergänzung dieses Bestandes wird in Form eines Lückenschlusses zum nördlich angrenzenden Haus Nr. 51 in Fortsetzung der bestehenden Straßen- und Gebäudefluchten ermöglicht. Eine Erweiterung des Bestandsgebäudes Merangasse Nr. 53 kann –

entsprechend den Vorgaben der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission – bis zu einer Gebäudehöhe von 13,50 m mit einem Flachdach erfolgen.

Entlang der südlichen und östlichen Grenzen des Planungsgebietes ist die Errichtung eines abgewinkelten Baukörpers mit einer Höhe von vier bis max. sechs Geschossen als Vervollständigung der Blockrandbebauung im Geviert vorgesehen. Der Bebauungsplan-Entwurf reagiert hierbei auf die Höhenentwicklung und Bauungsweisen der umgebenden Bauungsstrukturen. Als südlicher Abschluss der Blockrandbebauung im Geviert wird die Errichtung eines sechsgeschossigen Gebäudeteiles auf dem Grundstück Nr. 368 ermöglicht. Aufgrund der historischen und gestalterischen Bedeutung der Bestandsvilla auf der Liegenschaft Merangasse Nr. 55 wird die Baugrenzlinie für Neubauten im südlichen Anschluss um 5,0 m von der Straßenflucht abgerückt und somit das Erscheinungsbild der Villa im Straßenzug bedeutend gestärkt. Die rückwärtigen Teile dieser Bebauung sind entsprechend der nördlich anschließenden Bebauung am Leonhardgürtel mit vier Geschossen begrenzt. Im Zuge der Errichtung dieser Bebauung sind die im Hofbereich bestehenden eingeschossigen Gebäude (Garagen) abzubrechen.

Unter Berücksichtigung des Verkehrslärmkatasters für die Merangasse wird in der Erdgeschosszone die Wohnnutzung im straßennahen Bereich ausgeschlossen (gelbe Schraffur im Plan). Um eventuelle Büro- oder Gewerbenutzungen zu ermöglichen wurden eine Mindestraumhöhe von 3,50 m sowie eine maximale Raumhöhe von 5,00 m für diese Bereiche festgelegt.

Die maximale Bebauungsdichte ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) mit 1,4 ausgewiesen. Gemäß dem Auflage-Entwurf zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurde die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Im Bereich der bestehenden Blockrandbebauung entlang der Merangasse sind Bebauungsdichte-Überschreitungen teilweise gegeben.

Im Hinblick auf die vorherrschenden Bauungsstrukturen und Höhenentwicklung im Gebietsbereich und im Zusammenhang mit der bestehenden Grundstückskonfiguration sind Bebauungsdichte-Überschreitungen bis maximal 2,5 zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung der Blockrandbebauung zulässig.

Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Das Planungsgebiet wird von der Merangasse (B-67a) und den Gemeindestraßen Leonhardgürtel und Morellenfeldgasse begrenzt.

Zur Überprüfung des Flächenbedarfs für eine mögliche Bustrasse im Bereich Morellenfeldgasse – Leonhardgürtel wurde durch die Abteilung für Verkehrsplanung die Erstellung eines Vorentwurfskonzeptes beauftragt. Diese Planung sieht eine einspurige Verbindung zwischen Morellenfeldgasse und Leonhardgürtel vor, die dem öffentlichen Verkehr vorbehalten ist. In diesem Bereich ist zudem die Errichtung einer Grüninsel mit Baumplantungen vorgesehen. Die bestehenden Geh- und Radwegverbindungen entlang

der Morellenfeldgasse und des Leonhardgürtels bleiben erhalten und sind in die Neugestaltung miteinbezogen.

Daraus resultiert, dass die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen ausreichend dimensioniert sind; lediglich im Bereich der südlichen Ecke des Planungsgebietes ist eine „Eckabschrägung“ im Ausmaß von 1,5 m² als Abtretung erforderlich.

Darüber hinaus besteht zwischen dem 02.14.0 Bebauungsplan und dem beschriebenen Vorentwurfskonzept kein Zusammenhang. Der Erhalt der Grünfläche im Bereich Leonhardbach bzw. die Umsetzung einer möglichen Bustrasse wird (aufgrund der Lage außerhalb des Gültigkeitsbereiches) nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan bestimmt.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO):

Bei der Errichtung von Neubauten sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 65 - 75 m² Wohnnutzfläche) in Tiefgaragen unterzubringen.

Fahrradabstellplätze sind in einem Ausmaß von 1 Stellplatz je 35 m² Wohnnutzfläche zu errichten, davon sind 15 % für Besucher anzuordnen. Abstellflächen sind grundsätzlich fahrend erreichbar, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt im Nahbereich der Eingänge unterzubringen.

Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind Fahrradabstellplätze überwiegend im Gebäude zu integrieren bzw. innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien zu errichten.

Für eventuelle gewerbliche Nutzungen im Erdgeschossbereich gelten die Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Aufgrund der spezifischen Lage des Planungsgebietes und der städtebaulichen Konfiguration des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes als Abschluss der bestehenden Blockrandbebauung sowie des bestehenden, innenliegenden Hofbereiches wird ein erhöhter Bebauungsgrad erzielt.

Um eine intensive Begrünung der hofseitigen Freiflächen zu gewährleisten sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 1,0 m Höhe) auszuführen. Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10 ° sind mit einer Substrathöhe von mindestens 15 cm zu begrünen.

Je 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist min. ein Laubbaum auf dem Bauplatz zu pflanzen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 & 10 der VO)

- Der 02.14.0 Bebauungsplan 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)