

GZ.: A14 – 045163/2016/0010

Bearbeiterin: DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

Graz, 12.04.2018

## 16.22.0 Bebauungsplan

„Straßganger Straße 380 b“  
XVI.Bez., KG 63125 Webling

### ERLÄUTERUNGSBERICHT

#### 1. Ausgangslage

Nach Abschluss des geladenen Wettbewerbsverfahrens ersucht die Tennisparadies Freizeitanlagen Gesellschaft mbH & CO KG als Eigentümerin der Liegenschaften 20/8 und .2207/02, KG Webling um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 17 172m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** (rechtskräftig seit 22.03.2018) liegt das Bebauungsplangebiet im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 -0,8.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist zur die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.02 Stadtentwicklungskonzept** (rechtskräftig seit 22.03.2018) liegt das Planungsareal im Bereich „Wohngebiet mittlerer Dichte“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Wettbewerbsergebnis „Das Paradies“, Sieger: DI Pucher

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 20.09.2017 über die beabsichtigte Auflage des 16.22.0 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 03.10.2017.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit von Donnerstag, dem 05.10.2017 bis Donnerstag, dem 30.11.2017 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Innerhalb der Auflagefrist lag der Bebauungsplan während der Amtsstunden (Montag bis Freitag, 8h bis 15h) zur allgemeinen Einsicht auf. Zu den Parteienverkehrszeiten (Dienstag und Freitag, 8h bis 12h) wurde im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit angeboten.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 09.10.2017 im Hotel Paradies stattgefunden.

Während der Auflagefrist vom 05.10.2017 bis 30.11.2017 langten 3 Stellungnahmen und 3 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

### **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 16.22.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

#### **VERORDNUNG:**

In der Verordnung wurden nach rechtlicher Beratung durch die Bau- und Anlagenbehörde kleine redaktionelle Änderungen (Klarere Formulierungen etc.) vorgenommen.

#### **PLANWERK:**

Im Planwerk wurde die Legende im Hinblick auf die Rechtskraft des 4.0 Flächenwidmungsplan vorgenommen.

Im Bereich der ungefähren Lage des Geh- und Radweges wurde kleine Adaptierungen vorgenommen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

### 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 17 172 m<sup>2</sup> brutto auf.



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

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

#### 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F.

„Wohngebiet mittlerer Dichte“



Auszug aus dem  
Entwicklungsplan  
des 4.0  
Stadtentwicklungs-  
konzeptes

Die rote  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes „REPRO“ (Deckplan 1):  
Der Bauplatz liegt innerhalb der Abgrenzung Kernstadt gem. REPRO.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):  
Der überwiegende Teil der Liegenschaft liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 29.  
Das gesamte Gebiet liegt im Grundwasserschongebiet Nr. 2 und im Heilquellenschutzgebiet (Tobelbad).



Auszug aus dem  
Deckplan 2 des 4.0  
Stadtentwicklungs-  
konzeptes

Die rote  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):  
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist nur im östlichen Teil der Liegenschaft  
ist als sehr gut anzusehen.  
Der überwiegende Teil der Liegenschaft liegt außerhalb des 300 m – Einzugsbereiches  
(Luftlinie) des innerstädtischen öffentlichen Verkehrsmittels.



Auszug aus dem  
Deckplan 3 des 4.0  
Stadtentwicklungs-  
konzeptes

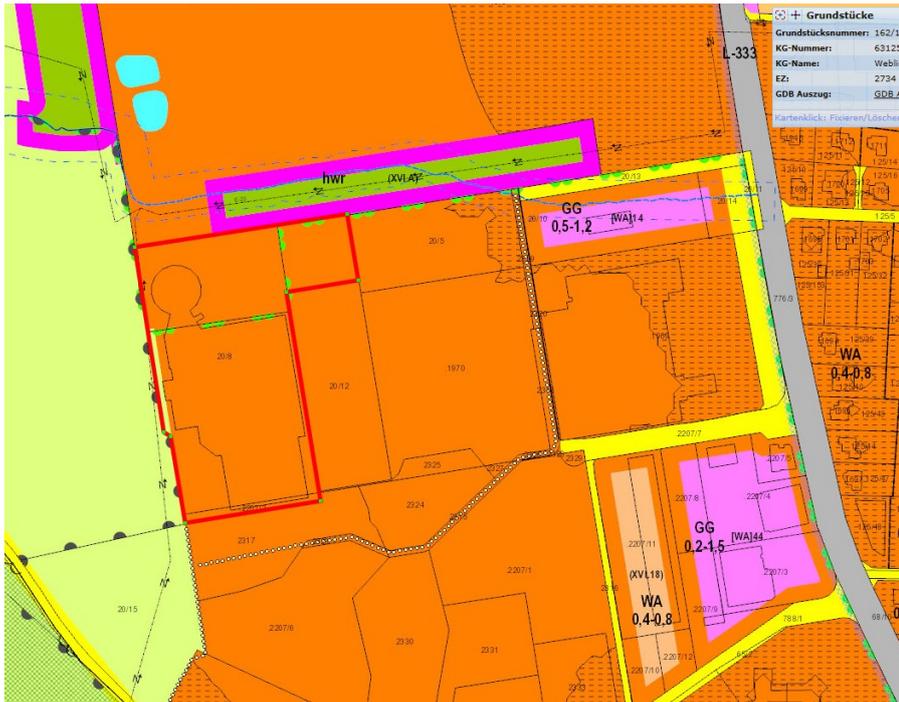
Die rote  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

### **4.0 Flächenwidmungsplan**

(rechtskräftig seit 22.03.2018)

Baulandkategorie: „Allgemeines Wohngebiet“

Bebauungsdichte von 0,4– 0,8



Auszug aus dem 4.0  
Flächenwidmungs-  
plan Entwurf – 2.  
Auflage

Die rote  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

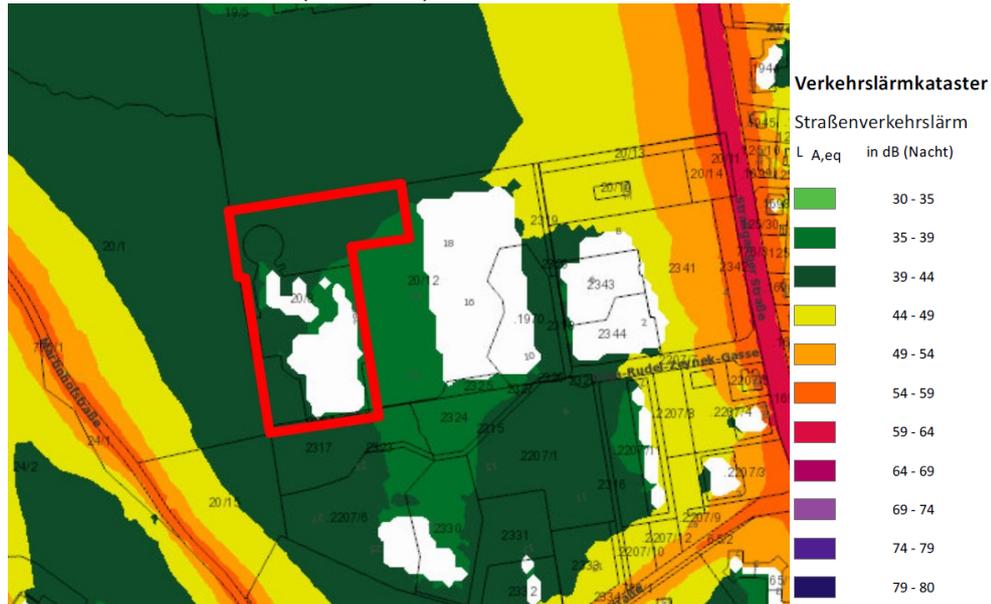
#### Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):  
Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung
- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 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 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Das Baufeld liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage):  
Das Baufeld liegt außerhalb von Gefährdungszonen.

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

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Das Planungsgebiet liegt bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



- 1.0 Räumliches Leitbild (Karte 4) Entwurf-2.Auflage:  
Planungsgrundlage (Auflage – Beschluss 09.02.2018)

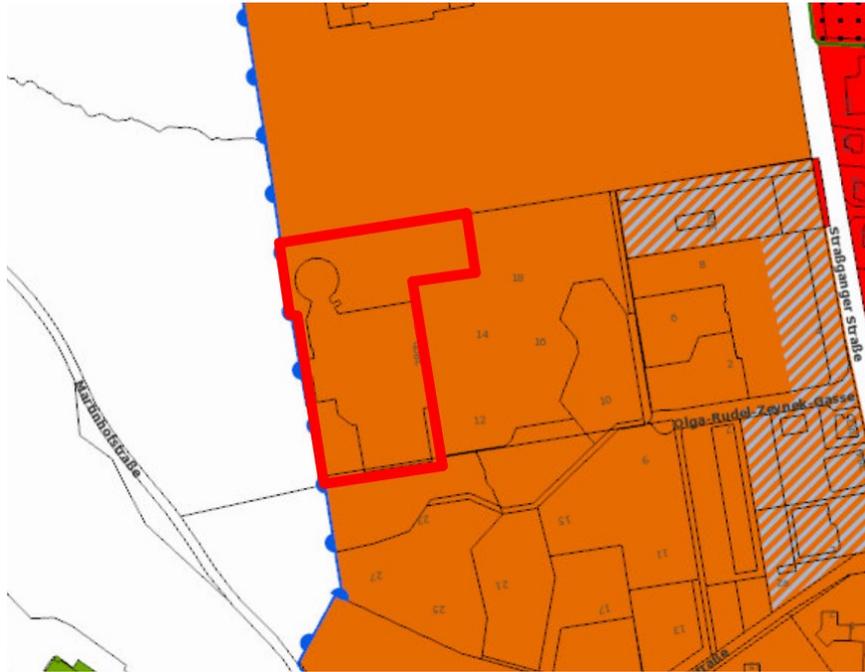
Im Entwurf ist das Grundstück als Freifläche ausgewiesen, für die zukünftige Wohnbebauung ist die Nachbarkategorie Bereichstyp §4 Abs.5 „Geschossbau“ heranzuziehen.

#### Bereichstyp §4 Abs. 5 „Geschossbau“

*Charakteristik: kompakte mehrgeschossige Bebauung, vorwiegend in offener Bauweise und mit siedlungsöffentlichen Freiräumen, meist lineare Baukörper, sowohl als Einzelobjekte als auch in Form von raumbildenden Anlagen, meist Nutzungsdurchmisch*

#### *Festlegungen zum Bereichstyp:*

- *Funktionsdurchmischung:  
Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoss*
- *Zulässige Formen der Parkierung:  
Tiefgaragen (im Neubaufall), allenfalls geschlossene Hochgaragen im Übergang zu emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben,  
bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar*



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild-Entwurf- 2.Auflage, Bereichstypenplan

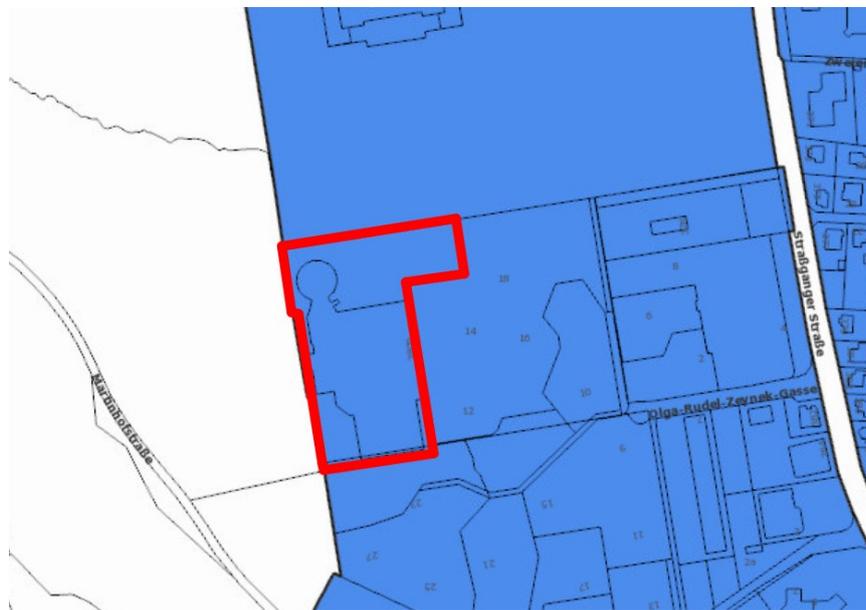
Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

### Teilraumgliederung §7: Lage im Teilraum 11: Straßgang Nord – Kärntner Straße

#### Festlegungen zur Teilraumgliederung

Ergänzende Festlegungen:

Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen, Vorzugsweise hofbildende Bebauung



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild-Entwurf- 2.Auflage, Teilraumabgrenzung

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

#### Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Kurz- mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025)

#### weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Grazer Baumschutzverordnung idgF:

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.

## Stadtklimaanalyse:

### Klimatop-Karte:

*„Industrie- und Gewerbeflächen mit starker Aufheizung tagsüber, hoher Versiegelungsgrad“*



Stadtklimaanalyse:  
Auszug aus der  
Klimatop-Karte

Die rote  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

### Planerische Hinweise der Stadtklimaanalysen:

Klimatische Besonderheit:

*„Talrandzone im SW von Graz, sehr geringe Durchlüftung und Nebelhäufigkeit bzw. erhöhte Inversionsbereitschaft“*

Planerische Empfehlung:

*„lockere bis mittlere Bebauung, Vorrang Fernwärme gegenüber Gas“*



Stadtklimaanalyse:  
Auszug aus der  
Karte der  
planerischen  
Hinweise

Die rote  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

- **Fließpfadkarte**

Auf Grund der Ersichtlichmachungen in der Fließpfadkarte erfolgt der Hinweis, dass die Liegenschaft im Bereich des diffusen Abflusses liegt und entlang der westlichen Grundstücksgrenze starken Fließpfaden verlaufen. Die Fließpfadkarte ist eine reine Geländeanalyse auf Basis des digitalen Geländemodells 2010.



Fließpfadkarte  
2013:  
Auszug aus den  
GeoDaten-Graz.

Die rote  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

- **Situierung und Umgebung**

Das gegenständliche Planungsareal liegt westlich der Straßganger Straße nördlich der Olga-Rudel-Zeynek-Gasse. Südlich der Ankerstraße zeigt sich vermehrt eine 4-geschossige Wohnbebauung. Östlich des Planungsgebietes befindet sich der Gewerbebetrieb einer Autowaschanlage an. Östlich der Straßganger Straße ist eine Nutzungsdurchmischung von Gewerbefunktionen und Wohnbebauung (meist Einfamilienwohnhäuser) vorhanden.

Im Süden und Osten schließt das Planungsgebiet des 16.15.0 Bebauungsplan „Straßganger Straße – Ankerstraße“, „GreenCity“ Graz und des 16.18.0 Bebauungsplan „Straßganger Straße – Olga-Rudel-Zeynek-Gasse“ an. Auf den nachbarlichen Grundstücken sind Wohntürme mit einer Geschossanzahl von sechs bis elf Geschossen möglich, ein Teil der Bebauung wird gerade umgesetzt. Weiter westlich schließt der großräumige Naherholungsbereich des Buchkogels mit den Flächen um die landwirtschaftliche Fachschule Alt-Grottenhof an.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 12.07.2016 annähernd eben. Auf der Liegenschaft ist kein Baumbestand vorhanden. Das Planungsgebiet ist bebaut.

- **Oberflächenwässer**

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund bis zum versickerungsfähigen Boden zu bringen.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell auf Grund der zentralen Lage an der Straßganger Straße sehr gut erschlossen. Die Nahversorgung ist durch naheliegende Vollsortimenter gegeben (derzeit kürzestes Entfernung 600m fußläufig).

Ein Bankinstitut befindet sich direkt angrenzend an das Bebauungsplangebiet, weitere Einrichtungen sind in der Straßganger Straße in Richtung Norden gegeben (Cafe, Restaurants, Ärzte, weitere Nahversorger, Banken, etc.).

Der nächstgelegene Kindergarten befindet sich in der Harter Straße 175 (Entfernung fußläufig rund 500m), die nächstgelegene Volksschule und Neue Mittelschule am Unteren Bründlweg 19 (Entfernung fußläufig rund 850m).

- **Erschließung/Verkehr**

- Anbindung an das öffentliche Straßennetz

- Das Zufahren zum Baugebiet ist nur von der Straßganger Straße aus möglich.

- Gehsteige /Zugänge/Durchwegungen

- Entlang der Straßganger Straße befinden sich auf beiden Straßenseiten Gehwege. Ein gesichertes Queren der Straßganger Straße für Fußgänger bietet die auf der Höhe der Zufahrt zum Baugebiet situierte Druckknopfampel (DKA). Der Zugang zum Grundstück erfolgt über eine Mischverkehrsfläche.

- **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.

- Im Zuge des Bauverfahrens ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

- Gemäß dem Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Baugebiet im kurz- und mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme.

#### 4. Inhalt des Baugebietes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 – 5 der VO)

Das Wettbewerbssieger –Projekt wurde geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Baugebietesplan herangezogen.

##### Zu § 2 Bauweise

Es sind vier Bauplätze mit der Bezeichnung A, B, C, D festgelegt.

Das dem Baugebietesplan zu Grunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der offenen, gekuppelten und geschlossenen Bauweise. Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Baugebietesplanes zulässig.

##### Zu § 3 Bauungsgrad, Bauungsdichte

Mit der Festlegung des Bauungsgrades von 0,5 werden ausreichend Zwischenräume im Sinne einer großzügigen Frei- u. Grünflächengestaltung gesichert. Es werden großzügige, zusammenhängende, gut nutzbare Freiräume erzeugt, die einen sanften Übergang zum öffentlichen Park im Süden ermöglichen.

Der Baugebietesplan ermöglicht gemäß den Bestimmungen der Bauungsdichteverordnung 1993 in der Fassung LGBl. 58/2011, § 3 eine Überschreitung des im 3.16 Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes bis höchstens 1,0.

Begründet wird dies mit der geplanten städtebaulichen Schwerpunktsetzung (vertikaler Entwicklungsakzent mit gleichzeitiger Freihaltung von möglichst viel Grünraum im Quartier) durch das Projekt, dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und

der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und dem Vorhandensein bzw. der Planung von öffentlichen und privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung.

Grundlage für diese städtebauliche Entwicklung war die Überarbeitung des prämierten Projektes der Wettbewerbssieger.

Die Überschreitung der Bebauungsdichte stimmt mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes überein, da unabhängig von der Festlegung der generellen, gebietsweisen Dichte der Wohngebiete begründete Überschreitungen im Bauverfahren oder in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund der Anbindung an den öffentlichen Verkehr zulässig sind.

#### Zu § 4 Baugrenzlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt.

Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien 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.

#### Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahl (1G, 4G, 5G, 7G) eingetragen und in der Verordnung ist die maximale Gebäudehöhen (=Gesamthöhe) begrenzt.

Der Höhenbezugspunkt ist gemäß Luftbildauswertung vom 12.07.2016 mit +357,00 m im Präzisionsnivellement festgelegt.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.02 des Stadtentwicklungskonzeptes (Entwurf-2. Auflage) - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt. Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingt Haustechnikanlagen gem. § 5 (6) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

(siehe dazu § 6 der VO)

### Zufahrt

Es gibt nur eine Zufahrt zum Planungsgebiet, jedoch zwei Tiefgaragen mit getrennten Zufahrten. Eine Tiefgarage besteht bereits und wird vom bestehenden Hotel genutzt, die zweite Tiefgarage soll neu errichtet werden und den zukünftigen Nutzungen dienen.

Zu § (1-5) PKW-Stellplatzschlüssel

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat überwiegend in Tiefgaragen zu erfolgen. Aus stadtplanerischer Sicht sind oberirdische PKW-Abstellplätze innerhalb der dafür definierten Bereiche zulässig (gem. „P“ im Plan).

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.

Als Stellplatzobergrenze wurde die Anzahl von 245 PKW-Stellplätze festgelegt.

Zu § 6 (6-7) Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ein Fahrradabstellplatz 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 (fahrend erreichbar), diebstalhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Die festgelegte, überwiegend *gebäudeintegrierte* Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

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.

Geh- u. Radwege

Um langfristig eine sinnvolle, öffentliche Fuß- u. Radverbindung zu sichern, wurde von der im Bereich der südwestlichen Grundgrenze eine Anbindung an den bereits bestehenden Ost-West-verlaufenden Geh- und Radweg (teilweise im öffentlichen Park) am Nachbargrundstück gesichert. Die Fortführung des Geh- und Radweges wurde in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Graz bis zur Beschlussfassung gesichert. werden.

**6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

(siehe dazu § 7 der VO)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Daher wurde der Bebauungsgrad mit 50 % begrenzt. Die Freiflächenplanung ist vorzugsweise in Zusammenarbeit mit einer/m FreiraumplanerIn – zu gestalten. Die Innenbereiche der Anlage werden für allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen bzw. gestaltete Platzbereiche genutzt werden. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

Zur § 7 (1-6) Baupflanzungen

Im Bebauungsplan wurden großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung) und mittelkronige (Bäume 2. Ordnung) entsprechend dem Wettbewerb - Ergebnisses als Mindestanzahl definiert. Bei

Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Größe“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Entlang der beiden Straßenzüge soll in Verbindung mit der Verbreiterung des Gehweges ein mit Bäumen bepflanzter Grünstreifen (straßenbegleitende Baumreihe) entstehen.

Bei den erforderlichen Laubbäumen (1 je 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung) ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW- Abstell- und Manipulationsflächen möglichst überdecken sollen. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

#### Zu §7 (7) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

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. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken.

#### Zu § 7 (9) Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangeben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

#### Zu § 8 Sonstiges

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkungen sichern. Ausgenommen sind allfällige Kinder- u. Altenbetreuungseinrichtungen, da diese als institutionelle Einrichtungen im öffentlichen Interesse zu werten sind.

## **7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 9 der VO)

- Der 16.22.0 Bebauungsplan „Straßganger Straße 380b“ 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)*