

GZ: A14 – 043468/2017/0014

### 13.10.0 Bebauungsplan

„Augasse“

XIII. Bez., KG Gösting

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

Graz, 14.02.2019

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Die Grundeigentümerin der Liegenschaft 341/24, KG Gösting hat um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Als Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfes wurde ein Architekturwettbewerb nach dem Grazer Model durchgeführt.

Das gesamte Planungsgebiet umfasst die Grundstücke, .341/42 und Teile von 341/44, (Bauland-Teil) KG Gösting.

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von rd. 9.499 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** ist der Bereich als „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4-0,8 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudie Augasse, DI Dr. Roland Heyszl, März 2015
- Untersuchung der Hochwasserabflussverhältnisse, Thalerbach, Hydroconsult, April 2015
- Schalltechnische Untersuchung, Tomberger BBM, März 2015
- Stellungnahme der Abteilung Grünraum und Gewässer, Jänner 2017
- Stellungnahme der Verkehrsplanung, Jänner 2017
- Wettbewerb-Ergebnis, Sieger Büro Hohensinn, Mai 2017

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 15.11.2017 über die beabsichtigte Auflage des 13.10.0 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 29.11.2017.

### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 30.11.2017 bis zum 01.02.2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 11. Dezember 2017, im Hotel Nova Park durchgeführt.

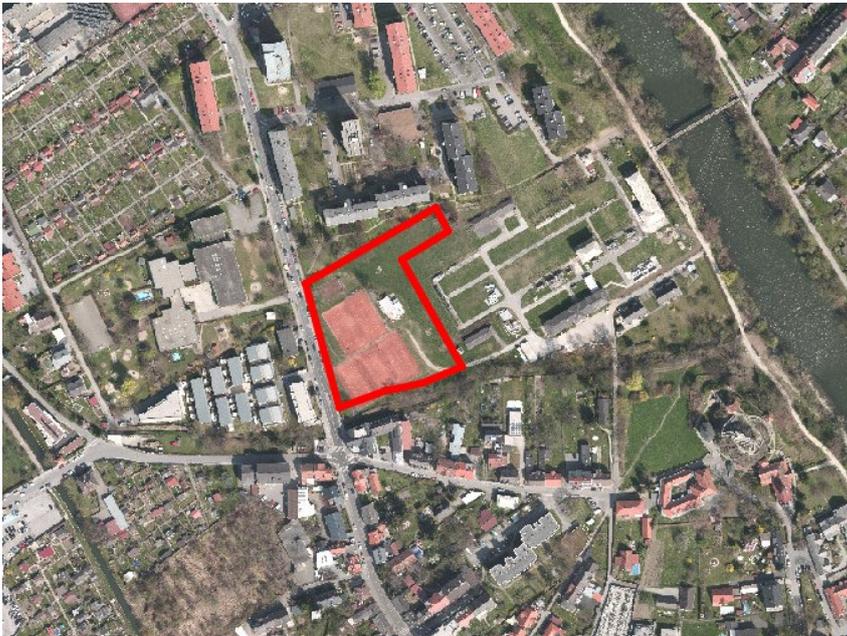
Während der Auflagefrist vom langten 4 Einwendungen bzw. 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Eine Einwendung ist erst nach der Einwendungsfrist in der Stadtplanung eingegangen.

## 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet, bestehend aus den Grundstücken 341/24 und einem Teil von 341/44, KG Gries, befindet sich östlich der Augasse und westlich des Umspannwerkes.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 9.499m<sup>2</sup>.



Luftbild 1 (2015): Auszug aus den GeoDaten-Graz  
Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen  
4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF.

Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept liegt das überwiegende Planungsgebiet derzeit im Bereich „Eignungszone Freizeit, Sport, Ökologie“ überlagert mit „Wohngebiet mittlerer Dichte“. In der südöstlichsten Ecke liegt ein Teil ausschließlich in der „Eignungszone Freizeit, Sport, Ökologie“.



Auszug aus dem  
4.0 Stadtentwicklungskonzept

Die rote Umrandung markiert  
das Planungsgebiet.

#### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

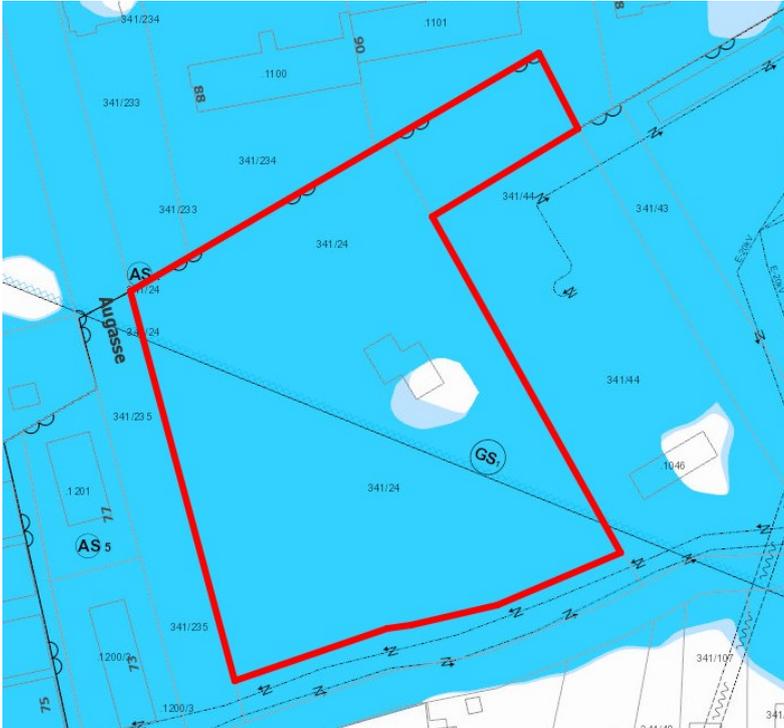
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
  - Lage innerhalb der Kernstadt
  - Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO §5 Abs 3.
  - Lage innerhalb der Wasserwirtschaftliche Vorrangzone



Auszug aus dem Deckplan 1  
zum 4.0 Stadtentwicklungs-  
konzept Die rote Umrandung  
markiert das Planungsgebiet.

Blau schraffiert:  
Wasserwirtschaftliche  
Vorrangzone

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
  - Altstadtschutzzone V
  - Überflutungsbereich HQ 30 und HQ100
  - Nordöstliche Ecke der Liegenschaft: Grundwasserschongebiet Nr. 1
  - Überwiegender Teil der Liegenschaft: Grundwasserschongebiet Nr. 2



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):
  - Der Bauplatz liegt hinsichtlich der Erschließung mittels öffentlicher Verkehrsmittel in der Kategorie 1.
  - Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle, grüner Bereich lt. Karte): „Innerstädtische Bedienqualität“
  - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

#### Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz befindet sich gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan im „Aufschließungsgebiet - Allgemeinen Wohngebiet“, mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4-0,8. Entlang des Mühlgraben ist ein Streifen als Freiland ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0  
Flächenwidmungs-  
plan

Die rote Umrandung  
markiert das  
Planungsgebiet.

3 Aufschließungserfordernisse für das gegenständliche Planungsgebiet nach dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-Auflage gemäß § 3 Aufschließungsgebiete Abs 1.:

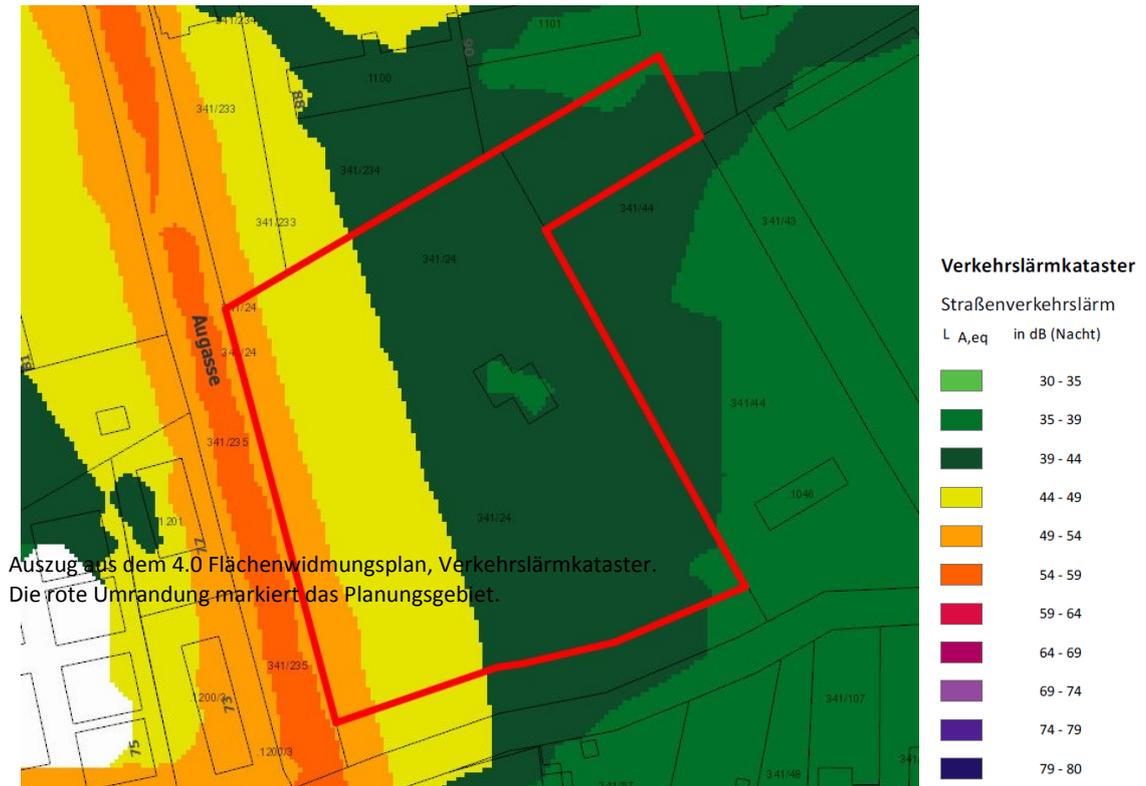
- 1) Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- od. Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben (Sportflächen)
- 2) Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.
- 3) Belange des Hochwasserschutzes

#### Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan: Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 gem. § 30(7) StROG 2010) idF LGBI Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan: 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. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss und Gefahrenzonenplan (Deckplan 3): Überflutungsbereich HQ 30 und HQ100

### Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-Auflage:

#### - Karte 2A – Verkehrslärmkataster



### 1.0 Räumliches Leitbild Entwurf –2.Auflage

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

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“ überlagert mit „Eignungszone Freizeit, Sport, Ökologie“

*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-Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar*



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

Die rote Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

#### Teilraumgliederung §7: Lage im Teilraum 14: Mühlgang Nord - Kalvarienberg

##### Festlegungen zur Teilraumgliederung:

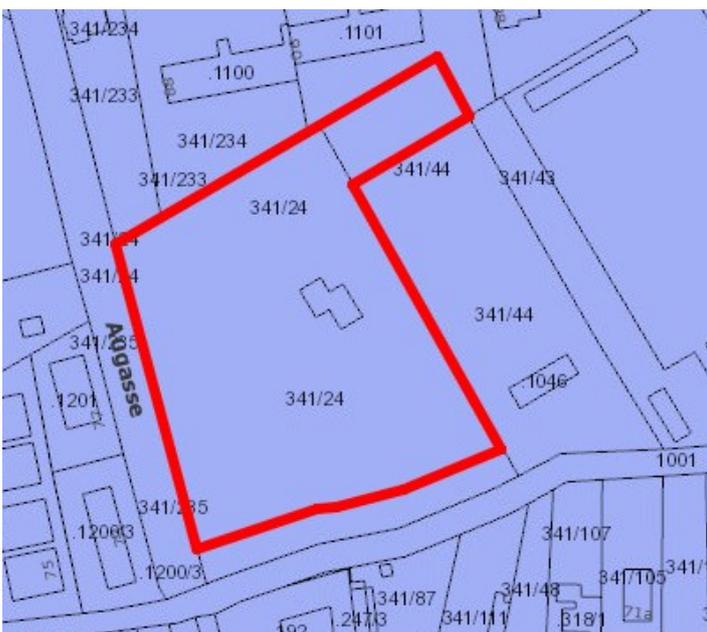
Lage zur Straße:

Auggasse: Straßenbegleitend, straßenraumbildend

Ergänzende Festlegungen:

Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen bzw. offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten;

Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen



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

Die rote Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet

Kommunales Energiekonzept (KEK):

„Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet“

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF

Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte: (5a) Blockbebauungszone mit mäßiger Überwärmung (Nordwest)



Auszug aus der Klimatopkarte. Der rote Punkt markiert das Planungsgebiet.

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



Auszug aus der Klimatopkarte mit planerischen Hinweisen. Der rote Punkt markiert das Planungsgebiet.

- **Situierung und Umgebung**

Der Bauplatz befindet sich im Nordwesten der Stadt.

Westlich der Mur und nördlich des Aubachls. Der Gebietsbereich ist als äußerst heterogen zu beschreiben.



Luftbild 1 (2011): Auszug aus den GeoDaten-Graz  
Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Im Norden des Bauplatzes, im Allgemeinen Wohngebiet, Dichte 0,4-1,0 befinden sich sechsgeschossige Längsbaukörper, sowie zwölfgeschossige Gebäude. Im Osten schließt direkt der Sportplatz an den Bauplatz an, darauf folgt das Areal des Umspannwerks. Südlich des Aubachls ist die Bebauung aus äußerst kleinteilig zu beschreiben. Die teilweise straßenbegleitende Bauung ist überwiegend zweigeschossig, mit teilweisen ausgebauten Dachgeschossen. Südwestlich der Augasse befindet sich auf dem ehemaligen Industrie-/Gewerbeareal, eine erst kürzlich fertiggestellte 4-geschossige Wohnhausanlage, bestehend aus mehreren Wohnhaustypen. Westlich befindet sich das Schul-Areal der 10-klassigen Volksschule Fischerau. Nordwestlich befindet sich eine Kleingartenanlage.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.

Es weist kaum Bestockung auf.

Das Bestandgebäude und die Tennisplätze werden abgebrochen.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

- **Erschließung/Verkehr**

Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Augasse.

Neugestaltung Augasse

Der gesamte Straßenzug der Augasse wurde mit Gestaltungsmaßnahmen verkehrsberuhigt und 2012 fertiggestellt. Im Bereich des Wettbewerbsgebiets befinden sich wesentliche Elemente der Beruhigungsmaßnahmen (Grüninseln), welche durch die Bebauung der Grundstücke nicht verändert werden sollen.

Öffentlicher Verkehr:

Die Liegenschaften sind gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

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

*„Innerstädtische Bedienqualität“*

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

Direkt bei dem Planungsgebiet befindet sich die ÖV-Haltestelle Schippingerstraße, welche von der Linie 67 bzw. 67E bedient wird.

Gehsteig/ Zugänge

Entlang der Augasse befinden sich auf beiden Straßenseiten ca. 2,0 m breite Gehwege. Ein gesichertes Queren der Straße für Fußgänger bietet die am nördlichen Ende des Grundstücks situierte Druckknopfampel (DKA). Eine weitere Querungsmöglichkeit mittels Schutzweg befindet sich direkt an der Kreuzung Schippingerstraße/Augasse südlich des Planungsgebietes.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz in der Augasse 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.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

#### 4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

- Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gemäß Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan
  - 1) Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- od. Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben (Sportflächen)
  - 2) Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.
  - 3) Belange des Hochwasserschutzes

Das Aufschließungserfordernis der **Lärmfreistellung** (gem. 4.0 Flächenwidmungsplan) wurde in der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplan-Entwurfes hinsichtlich der Baukörperstellung und der Gebäudehöhen berücksichtigt erfordert jedoch über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen. Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die **Belange des Hochwasserschutzes** wurden im vorliegenden Bebauungsplan durch eine lockere Bebauung, berücksichtigt.

Der Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Eine wasserrechtliche Einreichung ist ebenso notwendig.

**Das Aufschließungserfordernis Lärmschutzmaßnahmen/Lärmfreistellung und die Belange des Hochwasserschutzes sind noch nicht erfüllt.**

**Die Nachweise sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.**

**Das verbleibende Aufschließungserforderniss gilt als erfüllt.**

#### **Zu: Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010**

Diese wird hiermit mit dem gegenständlichen Bebauungsplan erfüllt.

#### 5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

##### Zu § 2 Bebauungsweise

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der offene Bebauung.

##### Zu § 3 Bebauungsgrad, Bauplätze

Der Bebauungsgrad ist mit 0,4 begrenzt. Zur Berechnung werden nur die oberirdischen Gebäude und Bauteile herangezogen. Die unterirdischen Bauteile (Tiefgaragen, Kellerräume, etc.) bleiben in der Berechnung unberücksichtigt.

Im Plan sind vier Bauplätze mit der Bezeichnung A, B, C und D festgelegt.

##### 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. In der Entwurfsplanung 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 (3G, 4G, und 5G) eingetragen und in der Verordnung ist die maximale Gebäudehöhen (=Gesamthöhe) begrenzt.

Der Höhenbezugspunkt ist gemäß Luftbildauswertung mit +355,21 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 4.0 idGF. - 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 (7) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

#### Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Straßenseitige offene Laubengänge sind parallel zum Augasse nicht zulässig.

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

(siehe dazu § 7 der VO)

Die Hauptzufahrt aller Bauplätze erfolgt von der Augasse aus.

Für den Bauplatz D wurde eine privatrechtliche Vereinbarung getroffen, dass über die Zufahrt am Grundstück 341/24 zugefahren werden kann und das Grundstück über die Tiefgarage erschlossen werden kann.

#### Pkw-Stellplätze

Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen ergibt sich der im Folgenden angeführte PKW-Stellplatzschlüssel.

Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 60 - 70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

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.

### Fahrradabstellplätze

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Über Fahrräder hinaus sollten bei diesen Flächen auch Abstellmöglichkeiten für Lastenfahrräder und Radanhänger geschaffen werden. Werden mehrere Baukörper geplant, ist eine Dezentralisierung der Abstellanlagen zu forcieren, um den Bewohnern den kurzmöglichsten Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen. Je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist 1 Fahrradabstellplatz erforderlich, davon sind 15% für Besucher auszuführen. Die Abmessungen eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.

Für mögliche andere Nutzungen errechnen sich die Fahrradabstellplätze nach den Vorgaben des „Leitfaden Mobilität für Bauvorhaben“, welcher auf der Homepage der Verkehrsplanung (<http://www.graz.at/verkehrsplanung>) unter Downloads zu finden ist.

Lademöglichkeit für E-Bikes (solar), Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG** (siehe dazu § 8 der VO)

### Zur § 7 (1-6, 8) 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. 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 §7 (10-13) Geländeänderungen, Stützmauern

Aufgrund der Hochwassersituation am Grundstück ist eine Geländemodellierung notwendig, daher wurden für mögliche Geländeänderungen einige Festlegungen getroffen.

Geländeänderungen sind bis zu 1,50 m zulässig.

Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen. Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.

## **8. SONSTIGES**

(siehe dazu § 8 der VO)

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...) sind höhere Einfriedungen zulässig.

## **9. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 13.10.0 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 unterschrieben)*