

16.25.0 Bebauungsplan

„Hafnerstraße“

XVI. Bez., KG Straßgang

Graz, 18.10.2018

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Grundeigentümer der Liegenschaften 274/1, 273 und 528/1, KG Straßgang haben um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von rd. 11.787 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (rechtskräftig seit 22.03.2018) ist der Bereich als Aufschließungsgebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 ausgewiesen.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudie, Verfasser: Büro Zengerer Planungs GmbH, Arch. DI Rappold, Herbst 2017
- Verkehrstechnisches Gutachten, Verfasser: IKK, Oktober 2017

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

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis der vorliegenden Bebauungsstudie 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 11.04.2018 über die beabsichtigte Auflage des 16.24.0 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 25.04.2018.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 26.04.2018 bis zum 21.06.2018 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 8. Mai 2018 im BIT, Kärntner Straße durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 26.04.2018 bis 21.06.2018 langten 7 Einwendungen und 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Die Stellungnahme der Holding Graz, Kommunale Dienstleistungen GmbH, Abfallwirtschaft wurde zurückgezogen. Eine Abstimmung zwischen der Projektwerber und Mitarbeiter der Abfallwirtschaft hat stattgefunden.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Der 16.25.0 Bebauungsplan „Hafnerstraße“ hat sich in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

Im §4 BAUGRENZLINIEN ist der Absatz (2) entfallen.

§4 (Über die Baufluchtlinie hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.

Im Planwerk ist keine Baufluchtlinie festgelegt, somit kann der Verordnungspunkt nicht eingehalten werden.

Im § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER gab es im Entwurf im Planwerk und Verordnung eine zwei unterschiedliche Werte für den Höhenbezugspunkt (Verordnung +348,48 und im Planwerk +348,46). In der Beschlussfassung wurde nun der Wert des Planwerkes auch in die Verordnung übernommen.

§ 5 (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt:

+ 348,46 im Präzisionsnivellement (lt. Eintragung im Plan). Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

PLANWERK:

Im Planwerk wurden keine Änderungen vorgenommen.

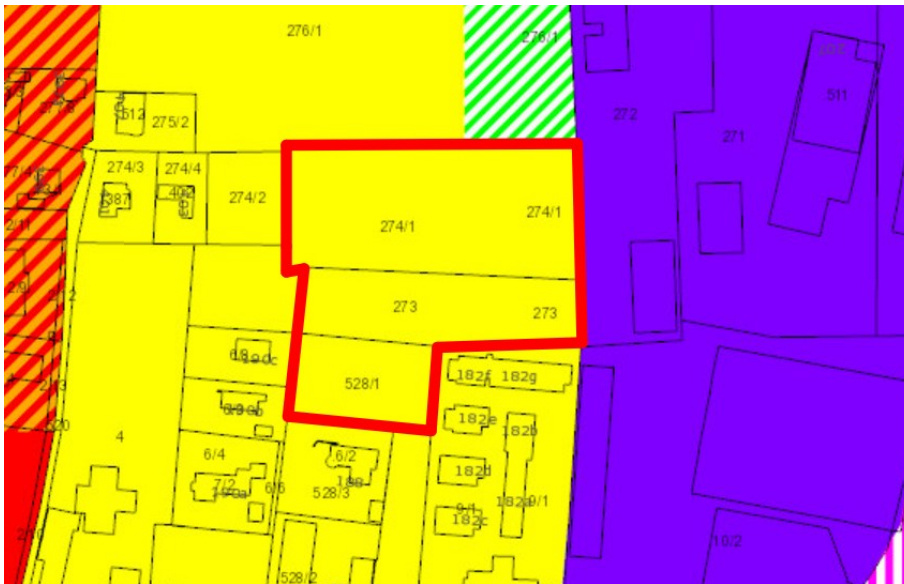
Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**
- **4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F**
„Wohnen mittlerer Dichte“ (§ 14 STEK).

§ 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte (Signatur „Wohnen“ - dunkelgelb)

- (1) Vorrangige Wohnnutzung.
- (2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.
- (3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.
- (4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.
- (5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.
- (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.
- (9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)



Auszug aus dem
Entwicklungsplan
zum 4.0
Stadtentwicklungs-
konzept i.d.g.F..

Die rote Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

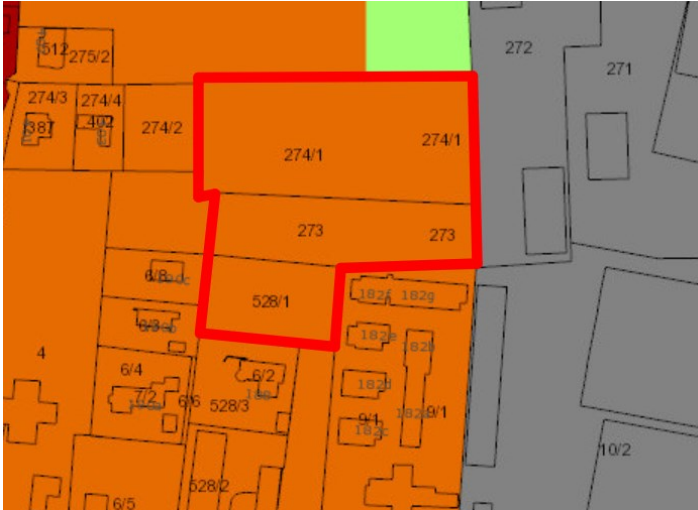
Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Grundwasserschongebiet Nr. 2
 - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr (Deckplan 3):
 - Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“ Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

1.0 Räumliches Leitbild Entwurf – 2. Auflage (Auflage- Beschluss am 09.02.2018):

Bereichstyp „Geschoßbau“

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



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild Entwurf – 2. Auflage
Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Teilraums Nr. 27 – Straßgang Süd

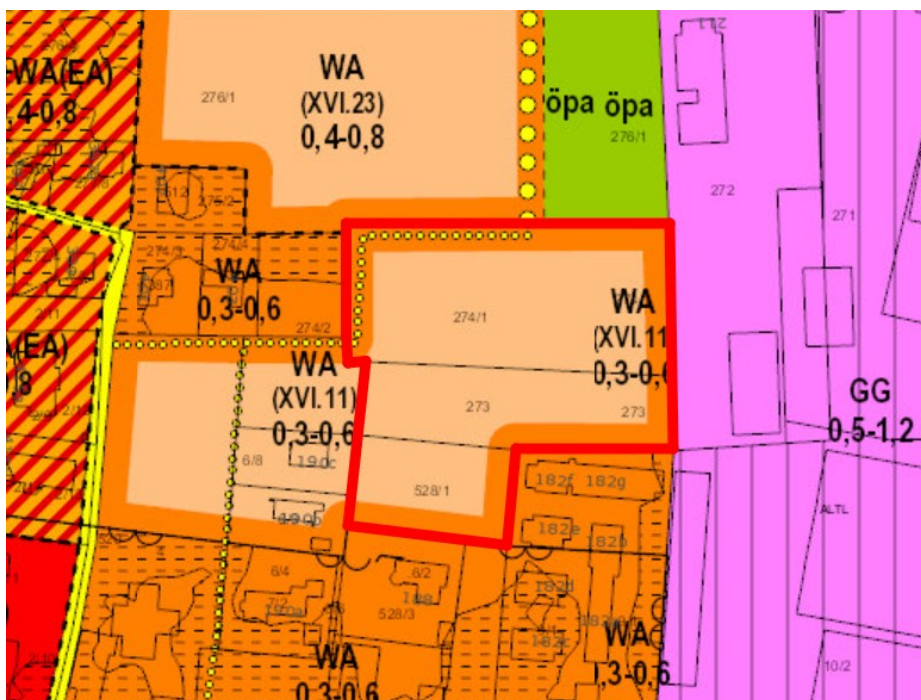
Funktionsdurchmischung: im straßenseitigen Erdgeschoss im BPL festlegen

Zulässige Parkierungsformen: Tiefgarage

Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen,
Fortführung des kleinteiligen Charakters

4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig):

„Aufschließungsgebiet (Nr. XVI.11) - Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 – 0,6 ausgewiesen.



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

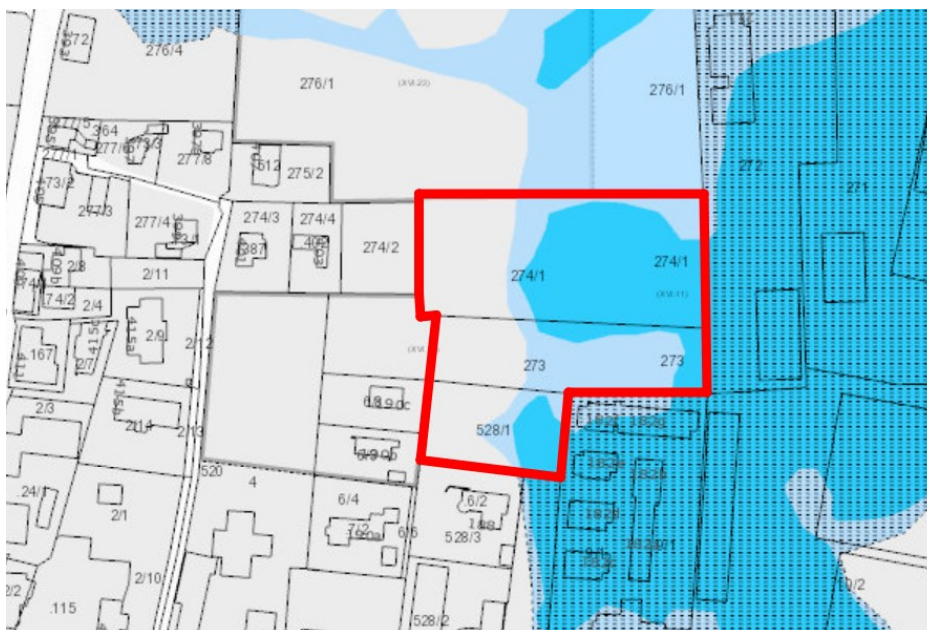
Die rote
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Für diesen Bereich sind die nachstehenden Aufschließungserfordernisse zu erfüllen:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ 30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung)

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Bebauungsplan erforderlich.
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) 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.
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan): Der Planungsbereich liegt teilweise innerhalb des Hochwassergefährdungsbereiches HQ 30/100.



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan

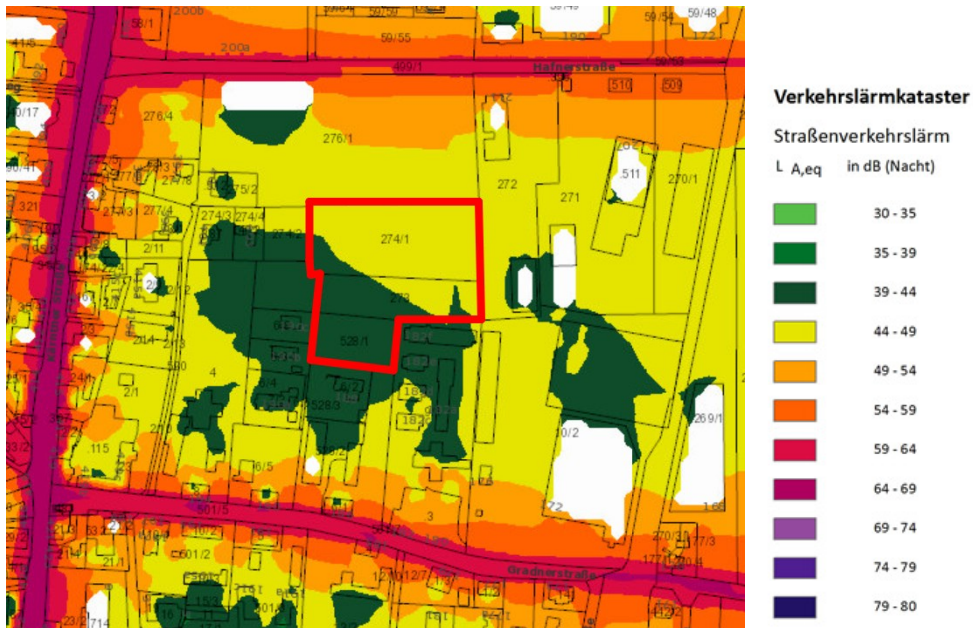
Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

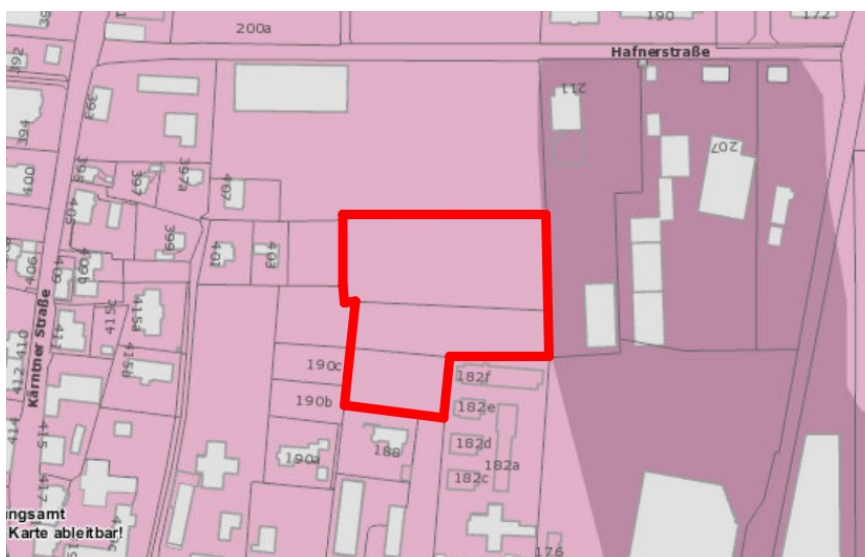
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Die Grundstücke liegen teilweise bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.

Verkehrslärmkataster (Karte 2A):

Darstellung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich:



- Kommunales Energie Konzept - KEK 2017
Mittel- und langfristiges Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2015)
- Stadtklimaanalyse
 - Klimatopkarte: „Stadtrandgürtel, zumeist nur geringe Überwärmung, allerdings eingelagerte Industrie- und Gewerbeflächen; Zone mit sehr geringer Durchlüftung und hoher Nebelhäufigkeit“ (8)
 - Planerische Empfehlungen (gem. Stadtklimaanalyse): „Emissionsarme Betriebe, Anschluss an Fernwärme, lockere Wohnbebauung möglich“ (24)



Auszug aus den planerischen Empfehlungen der Stadtklimaanalyse

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt südlich der Hafnerstraße und nördlich der Gradner Straße und wurde landwirtschaftlich genutzt. Die Liegenschaft ist unbebaut.

Nördlich der Hafnerstraße sind mehrgeschossige Wohnsiedlungen sowie unbebaute Wiesenflächen erkennbar. Entlang der Kärntner Straße sind überwiegend mehrgeschossige, gewerblich genutzte Gebäude mit vorgelagerten PKW-Abstellflächen gegeben. Südlich vom Planungsbereich sind noch kleinteilige Bebauungsstrukturen, die aus den historisch gewachsenen Vororten entstanden sind, vorhanden. Östlich des Planungsgebiet erstreckt sich ein Gewerbegebiet. Südöstlich sowie südlich sind in den letzten Jahren Wohnanlagen entstanden bzw. werden noch entwickelt.



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

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.



Das Planungsgebiet weist keine erhaltenswerte Bestockung auf. Die Grundstücke liegen jedoch innerhalb des Geltungsbereiches der Grazer Baumschutzverordnung!

Das Planungsgebiet ist unbebaut.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 300 m bzw. können innerhalb des Planungsbereiches errichtet werden.

Nächstgelegene Schulen:

VS und NMS Straßgang in ca. 900 m Entfernung.

Nächstgelegener Kindergarten:

diverse private Kinderbetreuungseinrichtungen in ca. 530 – 900 m Entfernung.

- **Erschließung/Verkehr**

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt die Hafnerstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bus Linie 32 in der Kärntner Straße) ist innerhalb eines 300 m Radius bereits gegeben. Zudem liegt das Planungsgebiet innerhalb des 1000 m Einzugsbereiches der S-Bahn-Haltestellen Straßgang und Webling.

Im Bereich Martinhofstraße/ Bad Straßgang (Haupttradroute 11) und Peter-Leardi-Weg/ Kudlichweg (Haupttradroute 10) besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz. Entlang der Hafnerstraße und im Bereich der östlichen Erschließungsstraße ist innerhalb des Planungsbereiches eine Geh- und Radwegverbindung geplant.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten. Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet in einem „mittel – und langfristigen Erweiterungsgebiet Fernwärme“ (ab ca. 2015).

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gemäß Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan

- *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)*
- *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
- *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
- *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*
- *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*
- *Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ 30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinerverbauung)*

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 teilweise Freihaltung der Hochwasserbereiche, die sich vor allem entlang der südlichen und östlichen Grenze des Planungsgebietes erstrecken, berücksichtigt.

Eine genaue hydrologische Untersuchung ist in Ausarbeitung.

Der Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die verbleibenden Aufschließungserfordernisse können durch die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als erfüllt angesehen werden:

Zum Nachweis der **Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung** (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähigen Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz wurde ein verkehrstechnisches Gutachten der IKK Kaufmann – Kribernegg ZT-GmbH erstellt. Für die verkehrstechnischen Berechnungen wurden die Flächen des Bebauungsplangebietes sowie des nördlichen anschließenden Aufschließungsgebietes (16.24.0 Bebauungsplan (Kärntner Straße – Hafnerstraße) berücksichtigt. Das entsprechende Gutachten wurde durch die Abteilung für Verkehrsplanung überprüft und positiv bewertet.

Das Aufschließungserfordernis der **Inneren Erschließung** wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Lage der Zufahrten zu den Bauplätzen und Regelungen zur Parkierung (§7 der Verordnung) erfüllt.

Zur Anbindung an das nördlich angrenzenden Aufschließungsgebietes wurde eine Anbindung an diese Erschließungsstraße am nördlichen Rand des Planungsgebietes berücksichtigt.

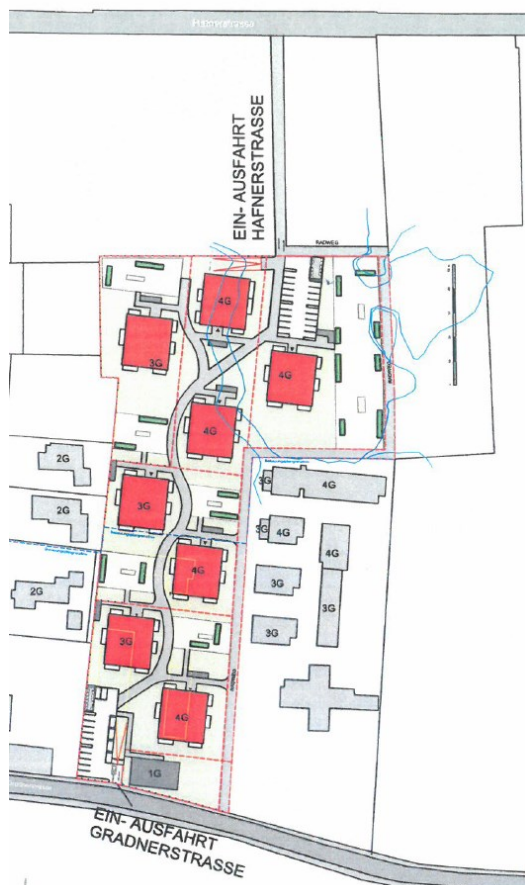
Eine **öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr** wird in Nord-Süd Richtung zusätzlich gesichert.

Eine Fortführung des Geh- und Radweges nach Süden, Anschluss an die Gradner Straße wurde mit den Eigentümern der Nachbarliegenschaft vertraglich gesichert.

Eine zweite Geh- und Radwegeverbindung wurde entlang der westlichen und nördlichen Grundgrenze auf späteres Verlangen vertraglich gesichert. Ziel ist es auch eine Ost-Westverbindung Richtung Kärntner Straße zu sichern.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-5, 8 der VO)



Das **Gestaltungskonzept** sieht eine punktförmige Bebauung vor, die einerseits die gem. 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegte Bebauungsdichte (0,6 bezogen auf die Bruttobauplatzfläche) ausschöpft und andererseits durch eine überzeugende Höhenstaffelung der Baukörper großzügige und gut nutzbare Frei- u. Grünflächen sichert. Vorgesehen sind insgesamt 8 punktförmige Baukörper, eine Grünzone, die sich in mäandrierender Form durch das Quartier zieht. Ein Geh- u. Radweg in Nord-Südrichtung und eine öffentliche Parkanlage sind im Gestaltungskonzept ebenso eingearbeitet.

Der Bebauungsplanpflichtige Teil umfasst die fünf nördlichen Häuser.

Das Konzept wurde in Abstimmung mit den Abteilung für Verkehrsplanung, dem Straßenamt und der Abteilung für Grünraum und Gewässer überarbeitet.

Zu § 2 Bauungsweise

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der offene (Bauplatz A, B und C bzw. die offene Bebauung an der Grundgrenze (Bauplatz D).

Zu § 3 Bauplätze, Bebauungsdichte, Bebauungsgrad

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

FLÄCHENAUFSTELLUNG					
16.25.0 Bebauungsplan „Hafnerstraße“					
XVI. Bez., KG Webling					
GZ.: A14 - 044005/2017					
Datum Bearbeitung: 28.03.2018					
	Bauplatz	Bauplatz- größe	BGF /Dichte 0,6	Bebauungs- dichte, maximal	BGF bezogen auf Bauplatz
AUFLAGE	A	2.214,00		0,66	1.461,00
	B	3.209,00		0,92	2.952,00
	C	2.630,00		0,57	1.500,00
	D	1.457,00		0,79	1.151,00
	Geh- und Radweg	654,00		0,00	0,00
	Park	1.623,00		0,00	0,00
	SUMME	11.787,00	7.072,20		7.064,00

Laut § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBL Nr. 58/2011 „können die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen [...] in Betracht.“

Im Zuge der Bebauungsstudie wurden Überlegungen zur Überschreitung des Höchstwertes der Bebauungsdichte gegenüber der Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan zugunsten einer zukünftigen Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer („Stadt der kurzen Wege“) angestellt, wobei der Mehrwert im Sinne der öffentlichen Interessen und gemäß § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBL Nr. 58/2011 begründet wird.

Die gemäß, 4.0 Flächenwidmungsplan mit 0,6 festgelegte maximale **Bebauungsdichte** wird, bezogen auf die möglichen maximalen Bruttogeschoßflächen, eingehalten.
Die Summe aller Flächen, die ins öffentliche Gut übernommen werden, beträgt rd. 2.277 m².
(Öffentlicher Park ca. 1.623 m² und 654 m² Geh- und Radweg)

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.

Zu § 4 Baugrenzlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt.

Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien 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.

Balkone dürfen 2,20m über die Baugrenzlinien hervortreten.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahl (3G, 4G) eingetragen und in der Verordnung ist die maximale Gebäudehöhen (=Gesamthöhe) begrenzt.

Der Höhenbezugspunkt ist gemäß Luftbildauswertung der Stadtvermessung mit +348,48 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 i.d.g.F.- 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.

Sonstiges (siehe dazu § 8 der VO)

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zur Abgrenzung privater Gartenflächen im Anschluss an eine Wohnung sind ausschließlich Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 6 der VO)

Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt von der Hafnerstraße, in einem Abstand von rd. 90 m östlich der Kreuzung mit der Kärntner Straße. (über den 16.24.0 Bebauungsplan „Kärntner Straße – Hafnerstraße“ im Norden)

Ruhender Verkehr (siehe dazu §6 (1-5))

Bei der Errichtung von Neubauten sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 60 - 70 m² Wohnnutzfläche) überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen. Aus stadtplanerischer Sicht sind oberirdische PKW-Abstellplätze innerhalb des dafür definierten Bereichs zulässig (gem. „P“ im Plan).

Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

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.

Zu § 6 (6-7) Fahrradabstellplätze

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.

Aufgrund der übergeordneten Bedeutung dieser Geh- und Radwegachsen innerhalb des Bezirks werden die erforderlichen Flächen in das öffentliche Gut der Stadt Graz übernommen bzw. als Servitut gesichert. (Fläche von ca. 654 m²)

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 7 der VO)

Öffentlicher Park

Im Anschluss an den nördlichen liegenden öffentlichen Park (siehe 4.0 Flächenwidmungsplan) wurde eine zusätzliche ca. 1623 m² große Parkanlage im Bebauungsplan festgelegt und diese wird bis zu Beschluss-Fassung vertraglich gesichert.

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 (11) 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.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 9 der VO)

- Der 16.25.0 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)