

GZ: A14 - 070072/2017/0016

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

08.25.0 Bebauungsplan

„St.-Peter-Hauptstraße 66-70“

VIII.Bez., KG St. Peter

Graz, 20.09.2018

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 09.11.2016 ersucht „Der Tonweber Projektentwicklungs und Beteiligungs GesmbH“ als Vertreter der Eigentümer der Liegenschaften .48/1, .48/2 und 70/1 KG63119 St. Peter um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Liegenschaften:

70/3, .48/1, .48/2, 70/1, .47, 68, .270, 61/4, 61/5, 61/6, alle KG St. Peter

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 11.025m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** liegt das Bebauungsplangebiet im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 -0,8. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF** liegt das Planungsareal im Bereich „Wohngebiet mittlerer Dichte“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudie von Kaltenegger & Partner Architekten
- Stellungnahme der ASVK, GZ: ABT09-10723/2017-3 vom 28.02.2017

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 16.05.2018 über die beabsichtigte Auflage des 08.25.0 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 30.05.2018.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 31.05.2018 bis zum 02.08.2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 11.06.2018 in der Pfarre St. Peter durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom langten 8 Einwendungen bzw. 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

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

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 08.25.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 5 Abs. 6 wurde um „vom Dachsaum“ ergänzt, somit wird klar festgelegt, von welchem Punkt die Haustechnik-Anlagen zurückspringen müssen.

Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00 m vom Dachsaum zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

PLANWERK:

Im Planwerk wurde die Baufluchtlinie entlang der St. Peter Hauptstraße um 1,50 m nach Westen versetzt. Der somit 5 m breite Grünstreifen zwischen bestehendem Gehsteig (Hinterkante) und zukünftig aufgehenden Mauerwerk, lässt die Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe (Bäume 2. Ordnung) zu.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Im Erläuterungsbericht wurden Ergänzungen zum besseren Verständnis 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)

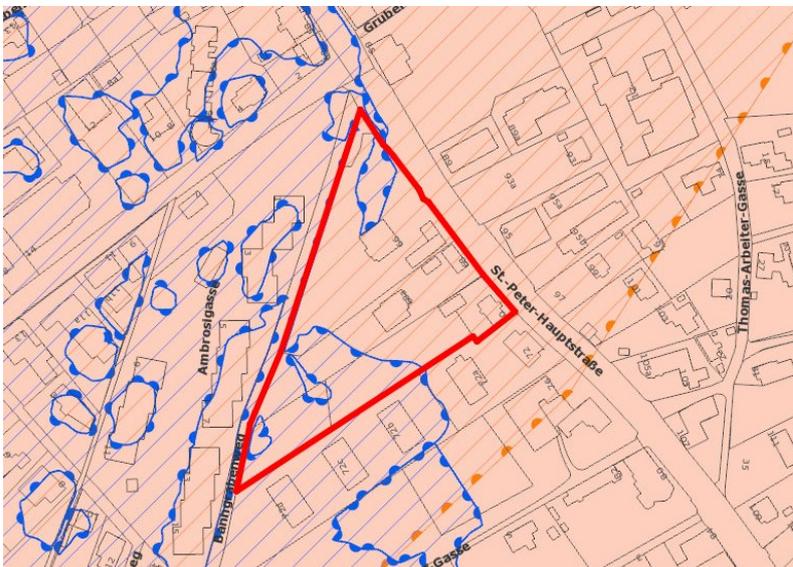


Auszug aus dem
Entwicklungsplan
zum 4.0
Stadtentwicklungs-
konzept i.d.g.F..

Die rote Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt von Graz
Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
Wasserwirtschaftliche Vorrangzone



Auszug aus dem
Deckplan 1 zum
4.0
Stadtentwicklungs-
konzept (idgF).

Die rote
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Das Planungsgebiet liegt teilweise innerhalb der Altstadtsschutzzone IV.
 - Gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 ist innerhalb der Altstadtsschutzzonen die Erstellung eines Gutachtens gemäß GAEG i.d.g.F (Grazer Altstadt-Erhaltungsgesetz) erforderlich.
 - Die im Bebauungsplan festgelegte maximale Bebauungshöhe kann jedoch in Schutzgebieten nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz im Interesse des Altstadtsschutzes fallweise nicht voll ausgeschöpft werden.

- Verkehr (Deckplan 3):
 - Kategorie 3:
 - „Städtische Bedienqualität“
 - Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

1.0 Räumliches Leitbild (Entwurf 2. Auflage):

Bereichstyp

„Straßenrandbebauung“ (Roter Bereich)

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

Funktionsdurchmischung: im straßenseitigen Erdgeschoss im BPL festlegen

Zulässige Parkierungsformen: Tiefgarage, bei überwiegender Wohnnutzung, freie PKW – Abstellplätze in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar.

Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden

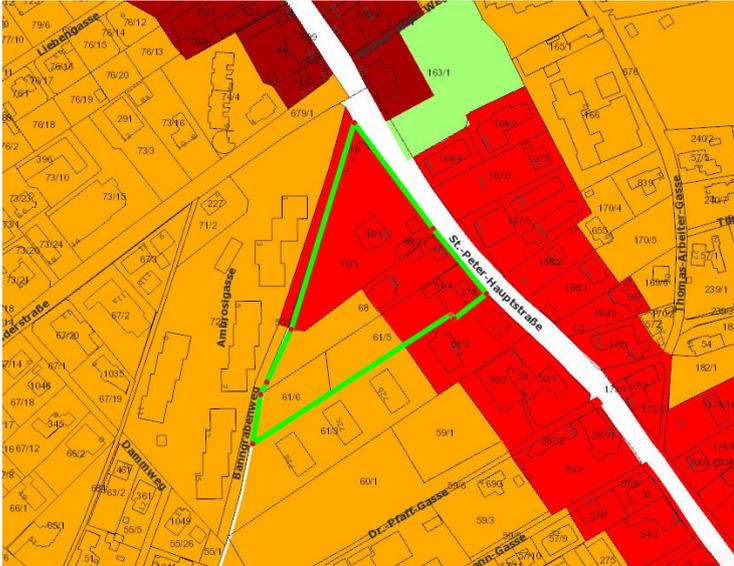
„Wohnanlage und verdichteter Flachbau“

Charakteristik: Bebauung mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung, häufig in gekuppelter oder geschlossener Bauweise, Kombination an privaten und siedlungsöffentlichen Freiräume, teilweise hofbildend.

Einfriedungen: max 1,50-1,80m

Zulässige Parkierungsformen: Tiefgarage, bei überwiegender Wohnnutzung, freie PKW – Abstellplätze in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar.

Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen zu kleinteiligen Wohngebieten



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

Teilraum Nr. 7 – St. Peter Süd – Harmsdorf

Straßenrandbebauung: Geschossanzahl mind. 3 G

Wohnanlagen und verdichteter Flachbau: Ausschluss von straßenbegleitenden offenen Erschließungen

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

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

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das überwiegende Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet – Sanierungsgebiet Lärm“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 bis 0,8.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

- (2) *Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.*

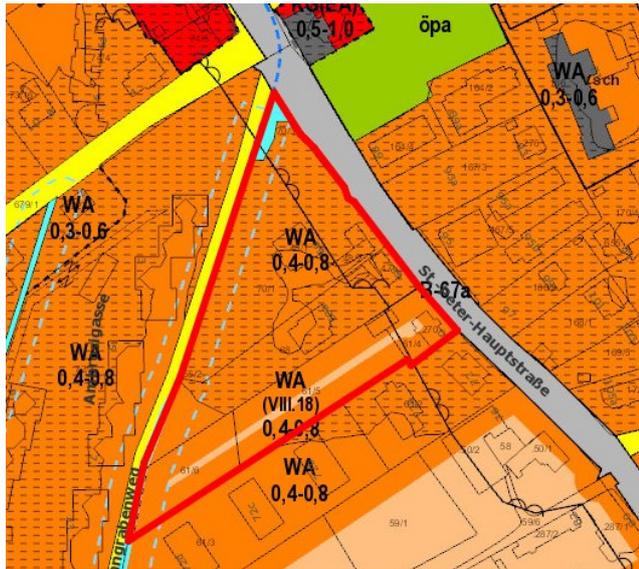
Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30StROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45

Lediglich der südöstliche Teil des Planungsgebiet liegt im „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichtewert von 0,4-0,8.

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)
- 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)

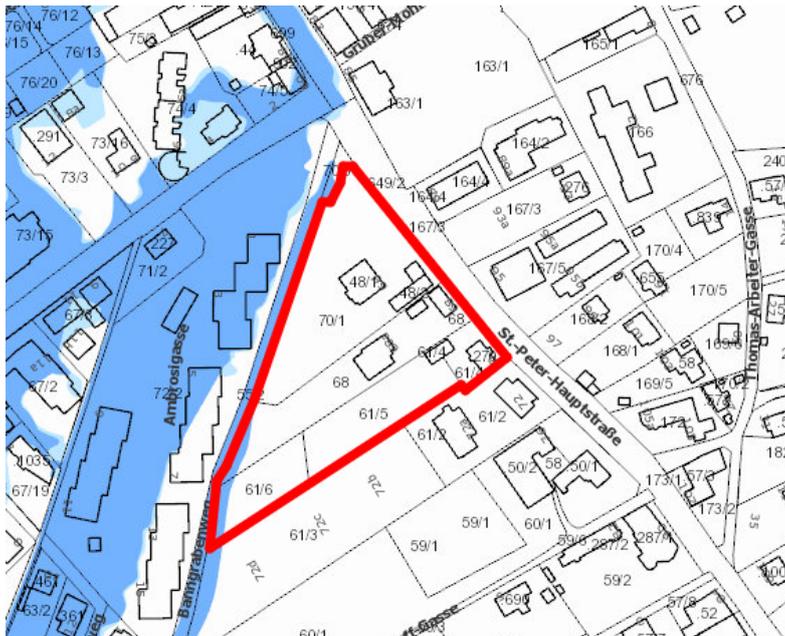


Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Der gelbe Pfeil bezeichnet den Bauplatz.

Deckpläne:

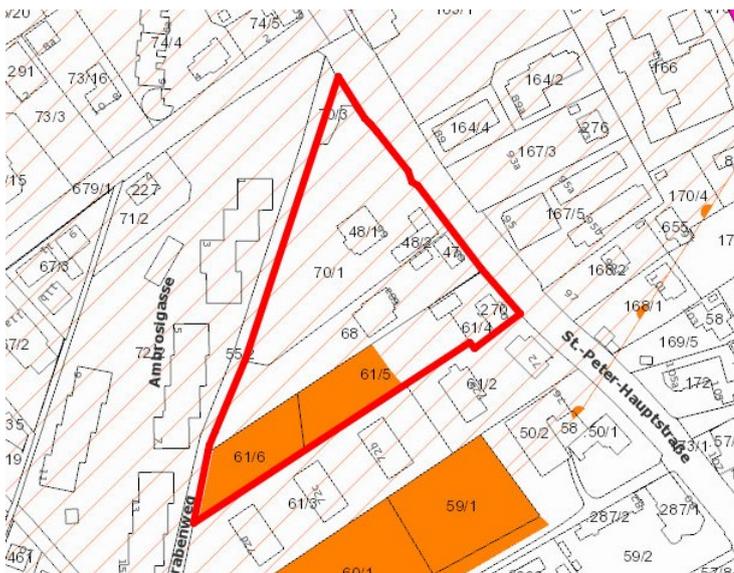
- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Bebauungsplan erforderlich.
- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:
 - Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
 - Anschlaglinien NEU, gemäß der aktuellsten Abflussuntersuchung des Landes Steiermark: Gemäß der neuersten Abflussuntersuchung des Land Steiermark ist das Planungsgebiet lediglich entlang der Grundstücksgrenze minimal von HQ30 betroffen.



Auszug aus den
Anschlaglinien NEU

Die rote Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungs-
plan.

Die vollflächig
orange Fläche
entspricht dem
Planungsgebiet und
bedeutet
„Bebauungsfristen“

Für das Bebauungsplangebiet wurde eine Bebauungsfrist festgelegt.

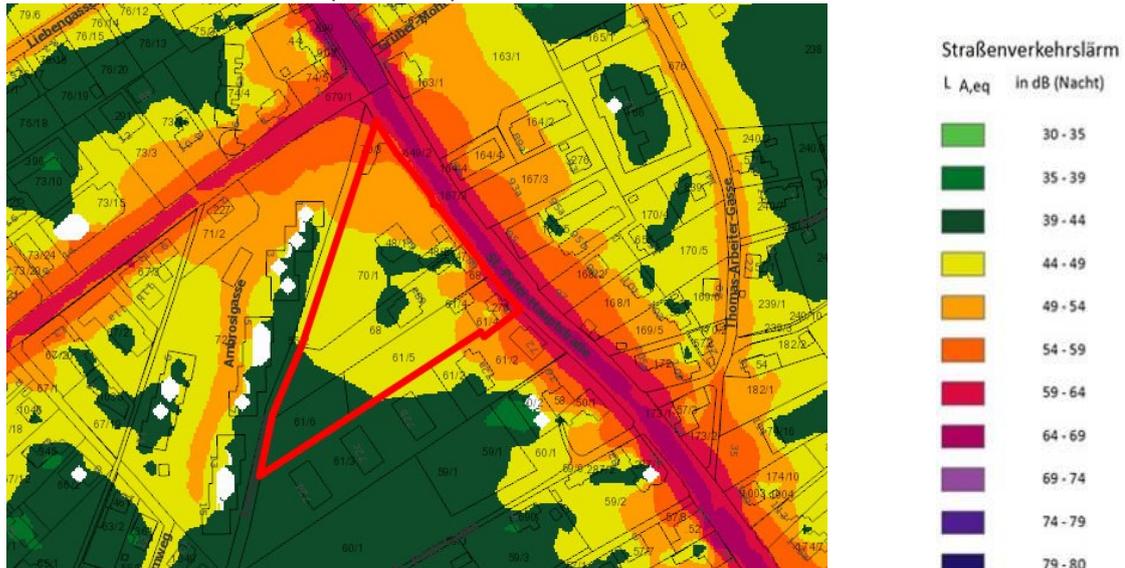
Gemäß § 34 StROG 2010 idGF werden zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele Bebauungsfristen gem. § 36 StROG für eine Planungsperiode für unbebaute Grundstücke von Aufschließungsgebieten innerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung festgelegt.

Der eingetretene ist. Für den Fall des fruchtlosen Fristablaufs wird gem. § 36 (2) c) StROG eine, vom Grundeigentümer zu leistende Investitionsabgabe, als Folgemaßnahme festgelegt. Fristbeginn entspricht dem Zeitpunkt, an dem sowohl die Aufhebung des Aufschließungsgebietes als auch die Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2a zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):

Das Planungsgebiet liegt teilweise innerhalb der Altstadtsschutzzone IV.

Gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 ist innerhalb der Altstadtsschutzzonen die Erstellung eines Gutachtens gemäß GAEG i.d.g.F (Grazer Altstadt-Erhaltungsgesetz) erforderlich.

Die im Bebauungsplan festgelegte maximale Bebauungshöhe kann jedoch in Schutzgebieten nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz im Interesse des Altstadtsschutzes fallweise nicht voll ausgeschöpft werden.

Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte:

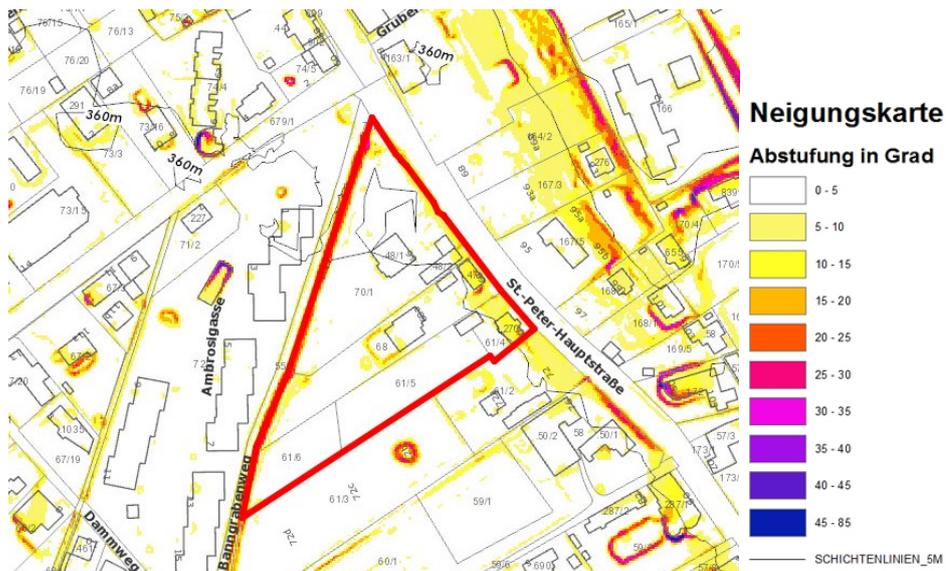
„Gartenstadtzone Ost (6b)

- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse: „Mittlere Bebauung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung N-S (3)

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF

Neigungskarte:



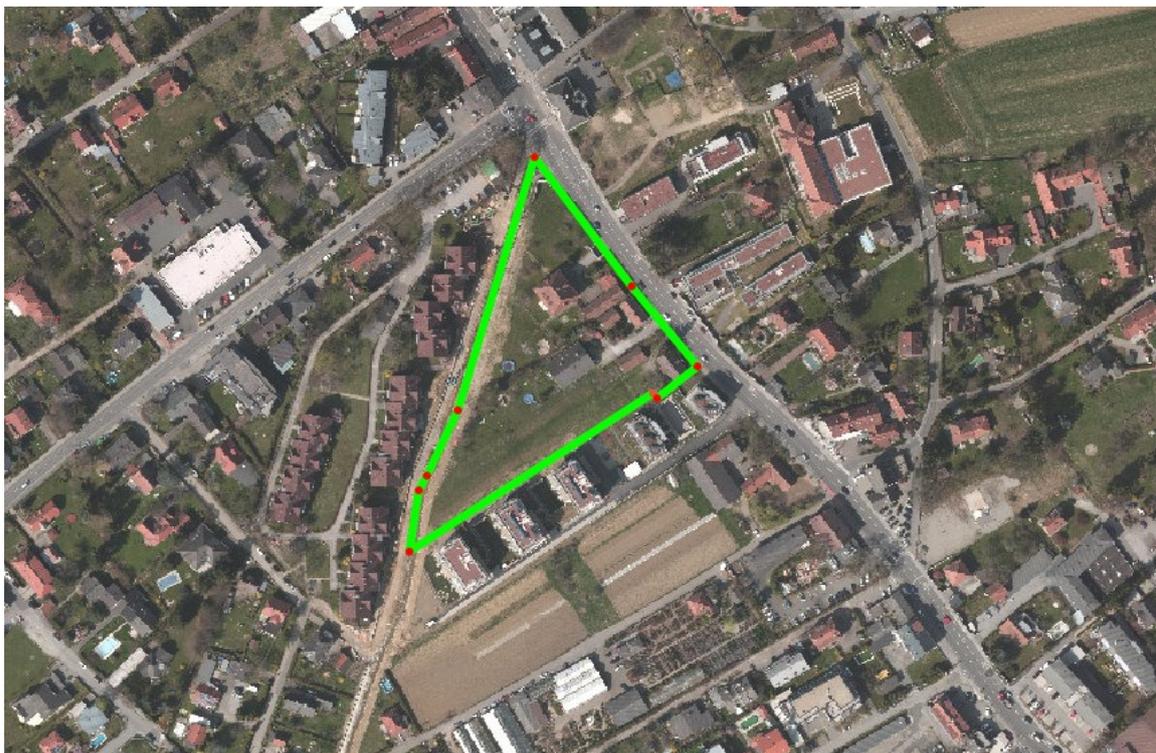
Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt im Südosten von Graz, im Bezirk St. Peter, direkt an der St.-Peter-Hauptstraße (Landesstraße), einer der wichtigsten Einfahrtsstraßen nach Graz, die den Grazer Süden und Südosten mit dem Stadtzentrum verbindet.

Der Gebietsbereich wird wie im Luftbild ersichtlich u.a. durch den noch punktuell vorhandenen dörflichen Charakter entlang der St. Peter Hauptstraße geprägt.

In den letzten Jahren sind jedoch mehrere Wohnsiedlungen bzw. Geschosswohnbauten östlich und westlich der St.-Peter-Hauptstraße entstanden.



Luftbild 2015: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Kleinräumige Umgebung:

Im Nordwesten der Liegenschaft schließen direkt der Petersbach an. Westlich des Bahngrabenweges befindet sich eine Wohnsiedlung (2-geschossig mit steilem Satteldach und erhöhtem Kellergeschoß).

Entlang der St.- Peter-Hauptstraße sind straßenbegleitend teils mehrgeschossige, vereinzelt auffällige, Häuser in offener Bebauung situiert. Im Süden und Südosten wurde kürzlich ein Bauprojekt der GWS realisiert. (4 Geschosse mit Penthouse).

Im Südosten und im Süden schließen nach der neuen Siedlung landwirtschaftlich genutzte Flächen beziehungsweise die Grünanlagen einer Gärtnerei an.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung leicht gegen Westen abfallend.
Es weist Einzelbäume als Bestockung auf.
Das Planungsgebiet ist bebaut.

- Infrastruktur (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca.1,2 km.

- Nächstgelegene Kinderkrippen:

Städtische Kinderkrippe Nußbaumerstraße, Nußbaumerstraße 36

GIP Kinderkrippe St. Peter, St. Peter-Hauptstraße 95

WIKI Kinderkrippe, Marburger Straße 41

- Nächstgelegener Kindergarten:

Städtische Kindergarten St. Peter, St. Peter-Hauptstraße 85

Kindergarten MOMO, Karl-Schönherrgasse 6

Städtischer Kindergarten Petrifelderstraße, Petrifelderstraße 39

- Nächstgelegene VS-Schulen:

VS St. Peter, Thomas-Arbeiter-Gasse 12

VS Eisteich, Eisteichstraße 14

VS Graz-Neufeld, Brucknerstraße 51

VS Freie Waldorf-Schule, St. Peter-Hauptstraße 182

- Nächstgelegene Neue Mittel-Schulen:

Neue Mittelschule Freie Waldorf-Schule, St. Peter-Hauptstraße 182

Neue Mittelschule Bruckner, Brucknerstraße 53

Neue Sport-Mittelschule Bruckner, Brucknerstraße 49

- Erschließung/Verkehr

- KFZ-Verkehr:

Das Planungsgebiet wird von der St. Peter Hauptstraße erschlossen.

- Öffentlicher Verkehr:

In der St. Peter Hauptstraße verkehren die Linien 72, 73U und 76U. Durch den zeitlichen Versatz der Buslinien im gemeinsamen Linienabschnitt (St. Peter Schulzentrum – Raaba

Kreisverkehr) ergibt sich tagsüber ein 15min-Intervall. Die nächstgelegenen Haltestellen sind Petrifelderstraße und Dr. Pfaff-Gasse.

In der Petrifelderstraße verkehrt die Tangentiallinie 64 (St. Peter Schulzentrum – Wetzelsdorf).

Fußgänger- und Fahrradverkehr:

Westlich des Petersbaches verläuft ein Geh- und Radweg (Banngrabenweg) beginnend an der Kreuzung St. Peter Hauptstraße – Petrifelder Straße Richtung Südwesten. Dieser Weg ist im Bestand durch eine Fußgängerbrücke mit der Dr. Pfaff-Gasse verbunden. An der Kreuzung „St. Peter Hauptstraße - Anton-Lehmann-Gasse“ besteht eine DKA (Druckknopfampel) über die auch die Bushaltestelle sicher erreicht werden kann.

Durch den aktuellen Ausbau der St. Peter Hauptstraße hat sich das Angebot für Fußgänger und Fahrradfahrer deutlich verbessert.

- **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.

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.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6, 9, 10 der VO)

Zu § 2 Bauungsweise

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der offene, gekuppelten und geschlossenen Bauweise.

Zu § 3 Bebauungsdichte, Bebauungsgrad

Die gemäß, 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegte maximale Bebauungsdichte muss eingehalten werden.

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, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien 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.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahl (1G, 4G) eingetragen und in der Verordnung ist die maximale Gebäudehöhen (=Gesamthöhe) begrenzt. Ein um 2,00m zurückversetztes Penthouse-Geschoss ist möglich.

Der Höhenbezugspunkt ist gemäß Luftbilddauswertung der Stadtvermessung mit +361,8 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 (6) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

Sonstiges (siehe dazu § 9 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.

Bestehende Gebäude (siehe dazu § 10 der VO)

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten zulässig. Für Zubauten ist ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §7 der VO)

Zufahrt

Die Zufahrten erfolgen über die St.-Peter-Hauptstraße.

Für die Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 66 (Gst.Nr.70/1 und .48/1, KG St. Peter) ist eine Zufahrt zulässig. Für die Liegenschaften St.-Peter-Hauptstraße 68, 68a und 70 (Gst.Nr. .47, 68, 61/6,61/5,61/4,.270, KG St. Peter) ist eine gemeinsame Zufahrt zulässig.

Ruhender Verkehr (siehe dazu §7 (1-6))

Bei der Errichtung von Neubauten sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 50- 60 m² Wohnnutzfläche) überwiegend in Tiefgaragen, gebäudeintegriert oder innerhalb der Baugrenzlinsen unterzubringen.

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 § 7 (7-8) 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.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §8 der VO)

Im Planwerk wurden für die Beschlussfassung, die Baufluchtlinie entlang der St. Peter Hauptstraße um 1,50 m nach Westen versetzt. Der somit 5 m breite Grünstreifen zwischen bestehendem Gehsteig (Hinterkante) und zukünftig aufgehenden Mauerwerk, lässt die Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe (Bäume 2. Ordnung) zu.

Zur § 8 (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.

Zu §8 (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 § 8 (10) 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 Ausstattungsangaben 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.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 08.25.0 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)