

GZ.: A 14-017816/2015/0012

## „11.10.0 Bebauungsplan

„Matriatroster Straße 257“

XI. Bez., KG Wenisbuch

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

Graz, 13.12.2018

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Die Grundeigentümer der Liegenschaft 277/2, KG Stadt Wenisbuch haben um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 7.404 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** (rechtskräftig seit 22.03.2018) liegt der südliche Teil der Liegenschaft im „Aufschließungsgebiet XI.06 - Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 und der nördliche Teil der Liegenschaft „Aufschließungsgebiet XI.05 – Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,4.

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

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept** i.d.g.F. liegt die Liegenschaft im „Wohngebiet mittlerer Dichte“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudie, Architekturbüro Univ. Prof. Architekt. DI Dr. techn. Hansjörg Tschom

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 13.06.2018 über die beabsichtigte Auflage des 11.10.0 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 27.06.2018.

## **Auflage**

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 28. Juni bis zum 20. September 2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 04. Juli 2018, im Hotel Stoisser stattgefunden.

Während der Auflagefrist vom 28. Juni 2018 bis 20. September 2018 langten 4 Einwendungen und 4 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

## **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Der 11.10.0 Bebauungsplan „Mariatroster Straße 257“ hat sich in folgenden Punkten geändert:

### **VERORDNUNG:**

In der Verordnung wurden keine Änderungen vorgenommen.

### **PLANWERK:**

Im Planwerk wurde eine Nord-Süd-Durchwegung für Fußgänger entlang der westlichen Grundstücksgrenze eingetragen.

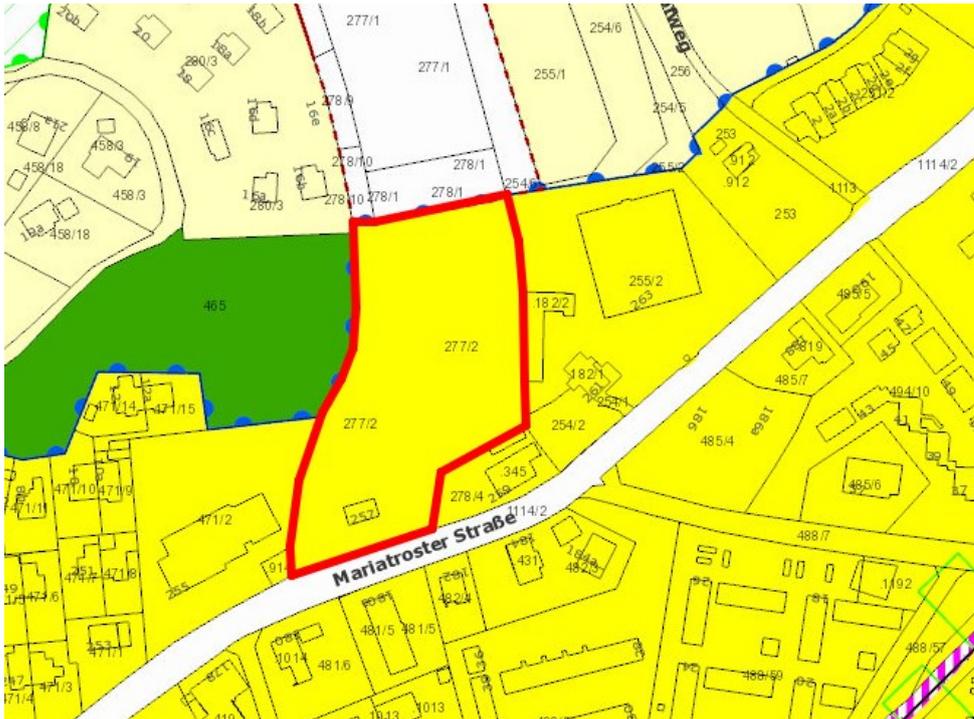
Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

## **3. Planungsgebiet**

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

### **4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):**

„Wohnen mittlerer Dichte“ (§ 14 STEK).



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF)

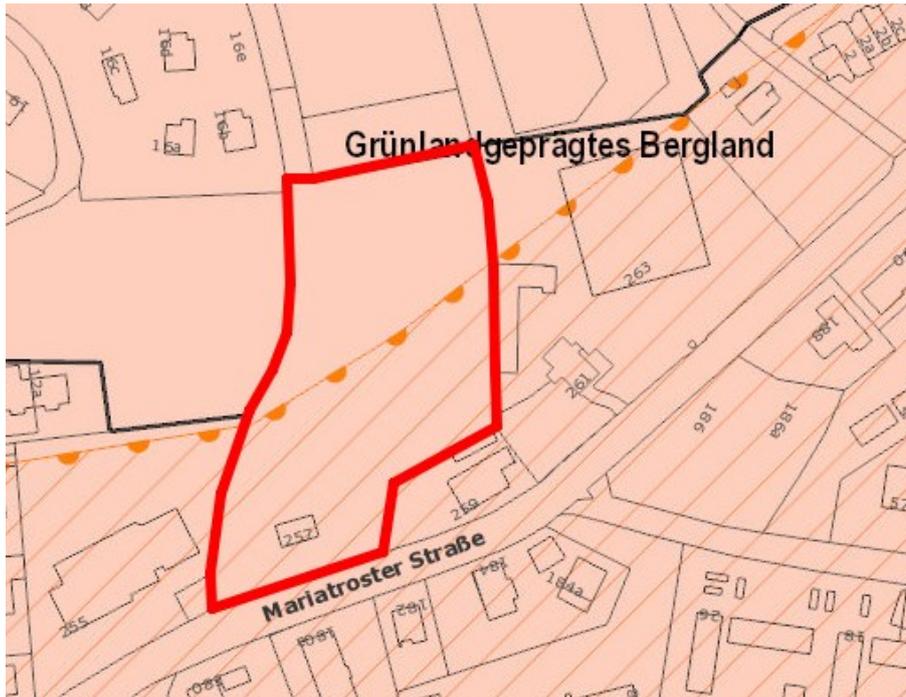
Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

**§ 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 Bebauungsdichterrahmens 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)

**Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):**

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



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):  
Entlang der westlichen und südlichen Grundgrenze verläuft ein Erdkabel, 20 KV.
- 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):

#### Südliche Bereich:

##### Bereichstyp §4 Abs. 3 „Straßenrandbebauung“

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

##### *Festlegungen zum Bereichstyp:*

*Bauungsweise: geschlossen, gekuppelt*

*Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend*

*Parkierung: Tiefgarage im (Neubau) bzw. ins Gebäude integriert; Bei überwiegender Wohnnutzung PKW – Stellplätze in freier Aufstellung zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar*

*Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden*

#### Nördlicher Bereich:

##### Bereichstyp §4 Abs. 6 „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“

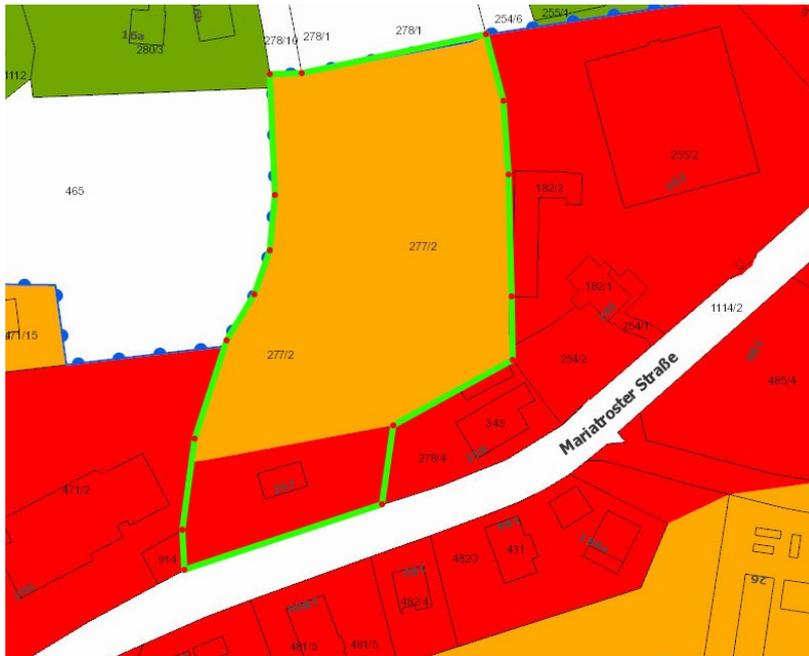
*Charakteristik: Bebauung mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung, häufig in gekuppelter oder geschlossener Bauweise, Kombination an privaten und siedlungsoffentlichen Freiräumen, teilweise hofbildend*

### Festlegungen zum Bereichstyp:

*Lage zur Straße: abgerückt, straßenbegleitend*

*Parkierung: Tiefgarage im (Neubau) bzw. ins Gebäude integriert; Bei überwiegender Wohnnutzung PKW – Stellplätze in freier Aufstellung zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar*

*Ausschluss von Laubengangerschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten, etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen*



Auszug aus dem Bereichstypenplan des 1.0 Räumlichen Leitbildes Entwurf – 2. Auflage

Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

### Teilraumgliederung §7: Lage im Teilraum 17: Mariatroster Tal

#### Festlegungen zur Teilraumgliederung:

- *Ergänzende Festlegungen: Ausschluss von außenliegenden Bauteilen (Stieghäuser, Balkone u. dgl.), die in den Grenzabstand lt. Stmk. BauGesetz hineinragen)*

### Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** (rechtskräftig seit 22.03.2018) liegt der südliche Teil der Liegenschaft im „Aufschließungsgebiet XI.06- Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 und der nördliche Teil der Liegenschaft „Aufschließungsgebiet XI.05 – Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,4.

Als Aufschließungserfordernisse wurden festgelegt:

- 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 emittierenden 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
- Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

#### Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Bebauungsplanpflicht
- 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 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.  
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

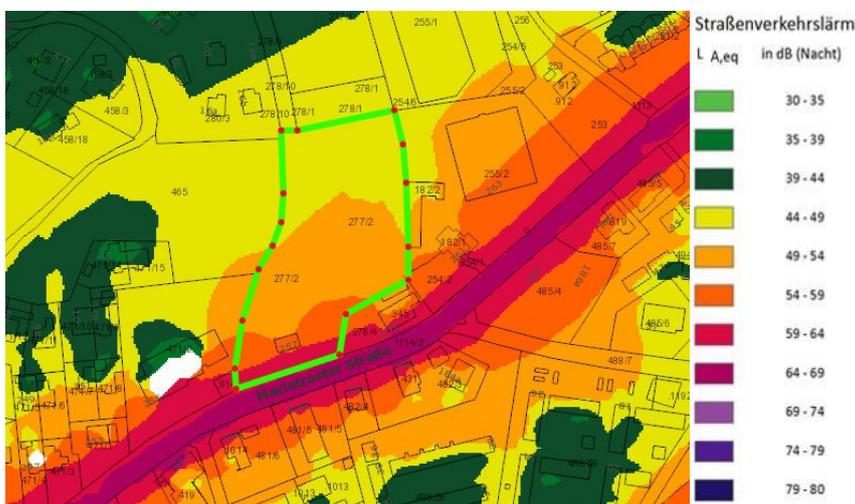
Die vollflächig orange Fläche entspricht dem Planungsgebiet und bedeutet „Bebauungsfristen“

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.

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):

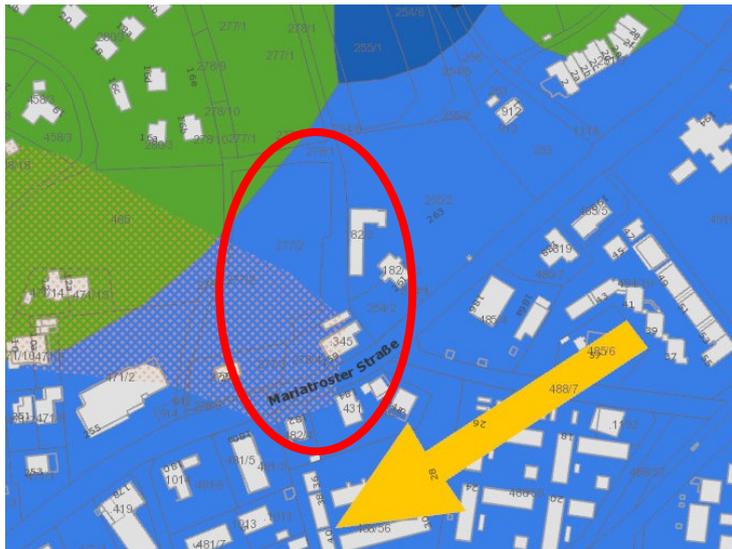


- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
  - Schlecht sickerfähiger Boden

#### Stadtklimaanalyse:

##### Klimatop-Karte:

*„Seitentäler mit kalten Seitentälern und Abschnitten, Überschuss – Südhänge mit Überwärmung*



Stadtklimaanalyse:  
Auszug aus der  
Klimatop-Karte

Die rote Ellipse  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

### Planerische Hinweise der Stadtklimaanalysen:

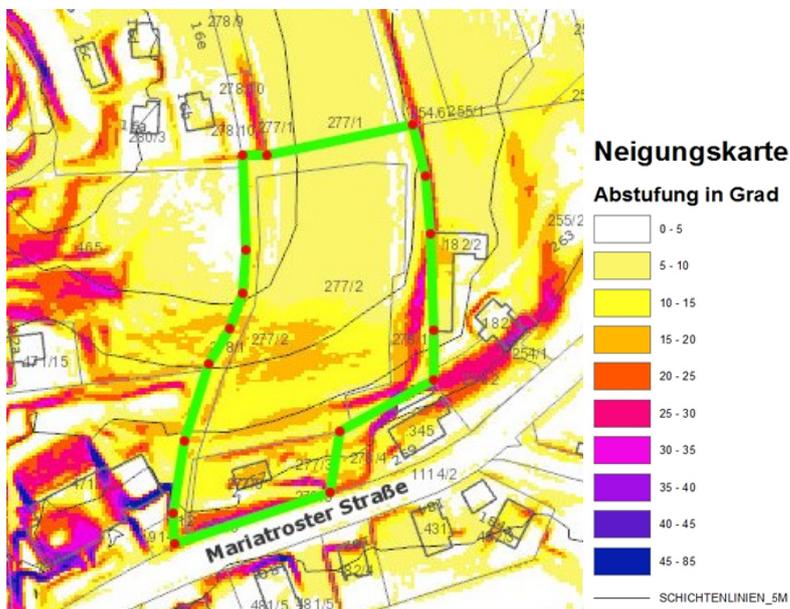
Klimatische Besonderheit:

„kleine Seitentaler und Hangmulden, Kaltluftabfluss, mit stagnierender Kaltluft durch Kaltluftstau“

Planerische Empfehlung:

„lufthygienisch sanieren, lockere Bebauung, Gebäudeausrichtung“

### Neigungskarte:



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

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt ca. 200 m vom Ortszentrum Maria Trost entfernt, nördlich der Mariatroster Straße (B 72 Weizer – Bundesstraß).



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

Die Liegenschaft liegt in einem Gebiet, welches durch seine Nahelage (ca. 200 m Luftlinie) zu Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Gaststätten, Geschäfte für den täglichen Bedarf gut ausgestattet ist. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Straßenbahnlinie 1 (Kategorie 1-innerstädtische Bedienqualität) als sehr gut anzusehen.

An der Mariatroster Straße überwiegt die gewerbliche Nutzung mit Lebensmittelhändlern, Ärzten und anderen Einrichtungen, aber auch Geschoßwohnbebauung. In der zweiten Reihe, an den Hängen der Platte überwiegt die Einfamilienhausbebauung mit meist lockerem Bestand und intensiver Durchgrünung.

Auf den gut durchgrüneten Liegenschaften im Gebietsbereich befinden sich 1- bis 3-geschossige Gebäude in offener und gekuppelter Bebauung. Die Bebauungsstruktur wird einerseits von historischen, 1- bis 2-geschossigen Wohnhäusern aber auch von der massiven Bautätigkeit nach 1945 bis heute auch in Form von Gewerbe- und Wohnbauten geprägt.

Die Einfriedungen im Umfeld des Bauplatzes sind in Form von Gitter-, Maschendraht- und Holzlattenzäunen ausgebildet und haben eine Höhe von ca. 1,60 m. Hinter diesen sind vielfach Hecken gepflanzt, die dem Straßenraum ein entsprechendes grünes Erscheinungsbild verleihen.

Die Dachformen der Umgebung sind sehr heterogen ausgeformt und reichen vom Sattel-, Walm- und Zeltdach bis hin zu Flach- und flachgeneigten Dächern. Entsprechend unregelmäßig

sind auch die Firstrichtungen. Auch die Dachneigungen reichen von ca. 45° bei Satteldächern bis zu entsprechend geringen Neigungen bei Flachdächern.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung der Stadtvermessung teilweise stark geneigt. Das Gelände steigt von der Mariatroster Straße an.

Das Bestandsgebäude wird abgebrochen. Die restliche Liegenschaft ist unbebaut.

Ein Baumbestand ist nicht vorhanden.

- **Infrastruktur**

Das Stadtteilzentrum Mariatrost mit den für den täglichen Bedarf notwendigen Einrichtungen liegt in etwa 200m Entfernung. Entlang der Mariatroster Straße sind diverse Dienstleistungsbetriebe vorhanden.

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

- **Erschließung/Verkehr**

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Mariatroster Straße.

Die Straßenbahnlinie 1 verfügt über die Kategorie 1 der Bedienqualität.

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz auf dem Grundstück Gdst. Nr. 277/2 KG. 63127 Wenisbuch zu erfolgen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund mittels eines Oberflächenentwässerungssystems zur Versickerung zu bringen.“

#### 4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiete (Nr. XI.05 und XI.06) 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)
- Lärmfreistellung gegenüber emittierenden 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
- Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer

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 der geordneten Verbringung von Oberflächen- und Hangwässer*** wurden im vorliegenden Bebauungsplan durch eine teilweise Freihaltung entlang der Mariatroster Straße berücksichtigt. Der Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

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

***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) wurde in enger Abstimmung mit der Verkehrsplanung der Stadt Graz und den zuständigen Stellen des Land Steiermark erarbeitet. Seitens des Antragsteller war das Verkehrsplanungsbüro ZIS+P eingebunden.

Das Aufschließungserfordernis der ***Inneren Erschließung*** wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Lage der Zufahrten zu den Gebäuden und Regelungen zur Parkierung (§6 der Verordnung) erfüllt.

***Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplans*** ist mit dem gegenständlichen Bebauungsplan erfüllt.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-5 und 8 der VO)

### Zu § 2 Bauungsweise

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der offenen Bebauung für beide Bauplätze.

### Zu § 3 Bauplätze, Bebauungsgrad

Es sind zwei Bauplätze mit der Bezeichnung A und B festgelegt.  
Der Bebauungsgrad wurde mit 0,4 festgelegt.

### 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 2,20 m über die Baugrenzlinien hervortreten.

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

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

Das Penthouse muss um 2,00 m vom Dachsaum zurückgesetzt werden.

Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen auf das natürliche Gelände. (siehe Luftbildauswertung GZ: A10/6: 017729/2015).

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 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 1,0 m zulässig.

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

(siehe dazu § 6 der VO)

#### Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt über die Mariatroster Straße.

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

Die PKW-Abstellplätze dürfen am Bauplatz A, im Gebäude integriert und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) errichtet werden.

Die PKW-Abstellplätze dürfen am Bauplatz B, in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) errichtet werden.

Je Wohneinheit ist 1 PKW-Stellplatz vorzusehen.

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

Fahradabstellplätze sind in einem Ausmaß von 1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zu errichten, davon sind 15 % für Besucher anzuordnen. Abstellflächen sind grundsätzlich fahrend erreichbar, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt im Nahbereich der Eingänge unterzubringen.

Durchwegung

Eine Nord-Süd-Durchwegung wurde entlang der westlichen Grundstücksgrenze vertraglich als Servitutsweg für Fußgänger gesichert. Der Weg wird eine Breite von ca. 1,90 m haben und geschottert sein.

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

(siehe dazu § 7 der VO)

Zu § 7 (3) Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad wurde mit maximal 0,4 festgelegt.

Zur § 7 (4-8) Baupflanzungen

Im Bebauungsplan wurden großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung) und mittelkronige (Bäume 2. Ordnung) entsprechend dem Gestaltungskonzept 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 (9) 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 (13) 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 Leistungsangaben 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 11.10.0 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)