

GZ: A 14 - 043121/2019/0027

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

## **02.18.0 Bebauungsplan**

### **„Zwerggasse – Morellenfeldgasse – Schumanngasse – Obstgasse“**

II. Bez., KG St. Leonhard

Graz, 09.07.2020

## **Beschluss**

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 23.Juli 2018 ersucht Frau Hooshmandi als Eigentümerin der Liegenschaft 460 KG St. Leonhard um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von 9.476m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,4 ausgewiesen. Der Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept festgelegt.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor.

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes** für den gegenständlichen Bereich:

- Wohngebiet mit hoher Dichte gem. §13 STEK 4.0

### **2. Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 16.Oktober 2019 über die beabsichtigte Auflage des 02.18.0 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.Oktober2019.

## **AUFLAGE**

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 31.Oktober 2019.bis zum 02. Jänner 2020 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6

Z 1 StROG 2010).

Am 18. November 2019, um 18:00 wurde im BG und BRG Lichtenfels eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 15 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

## Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 02.18.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

### VERORDNUNG:

#### § 2 BEBAUUNGSWEISEN

Für die Liegenschaften 466, 461, 460, KG St. Leonhard: offene Bebauung an der südwestlichen Grundgrenze

Für die restlichen Liegenschaften: gekuppelte und geschlossene Bebauung.

Aufgrund eines Rechenfehlers wurde im Entwurf eine falscher maximalen Bebauungsgrad für den Bauplatz B angegeben. Dieser Fehler wurde ausgebessert  
Der §3 (2) wurde daher angepasst.

#### § 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

(1) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Bauplatz A (Gst. Nr. 434)	max. Bebauungsgrad: 0,47
Bauplatz B (Nr. 444/2 und 445)	max. Bebauungsgrad: 0,49
Bauplatz C (Nr. 444/1 und 446)	max. Bebauungsgrad: 0,46
Bauplatz D (Gst. Nr. 460)	max. Bebauungsgrad: 0,65

Durch die eingeführte Vorgartenzone entlang der Zwerggasse ergibt sich ein Abstand zur Straßenfluchtlinie, um die Fassade etwas gestalten zu können, gibt es für Balkone und Loggien die Möglichkeit max. 40 cm über die Baufluchtlinie hinauszuragen.

Der §6 (2) wurde daher angepasst.

#### § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

(2) Über die Baufluchtlinie entlang der Schumanngasse hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.

Über die Baufluchtlinie entlang der Zwerggasse Loggien und Balkone sind im Ausmaß von 40 cm zulässig.

**PLANWERK:**

Aufgrund von Einwendungen und daraufhin fachlich vertiefter Prüfung wurden im Planwerk einige Änderungen durchgeführt.

- In der Zwerggasse ist eine neue 4,00 m breite Vorgartenzone festgelegt worden. Die Gebäudetiefe (12,00 m) und die Höhenentwicklung (GH max: 15,30 m, Ges.H. max: 20,00m) bleibt unverändert.

**ANHÖRUNG**

Die betroffenen grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist langten drei Einwendungen und eine Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

**Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 02.18.0 Bebauungsplan wurde folgender Punkt der Verordnung zum besseren Verständnis ergänzt.

**VERORDNUNG:****§ 2 BEBAUUNGSWEISEN**

Für die Liegenschaften 466, 461, 460, KG St. Leonhard: offene Bebauung **an der südwestlichen Grundgrenze, zu den anderen Grundgrenzen die gekuppelte und geschlossene Bebauung festgelegt.**

Für die restlichen Liegenschaften: gekuppelte und geschlossene Bebauung.

Es handelt sich um keine inhaltliche Änderung.

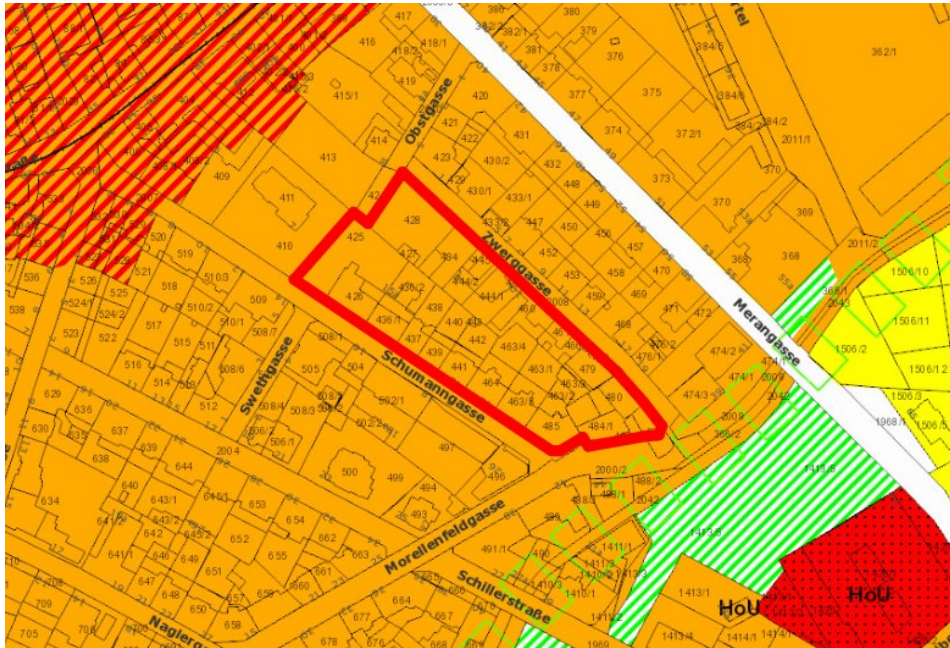
### 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 9.476 m<sup>2</sup> auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

#### 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

„Wohngebiet hoher Dichte“



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF)

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

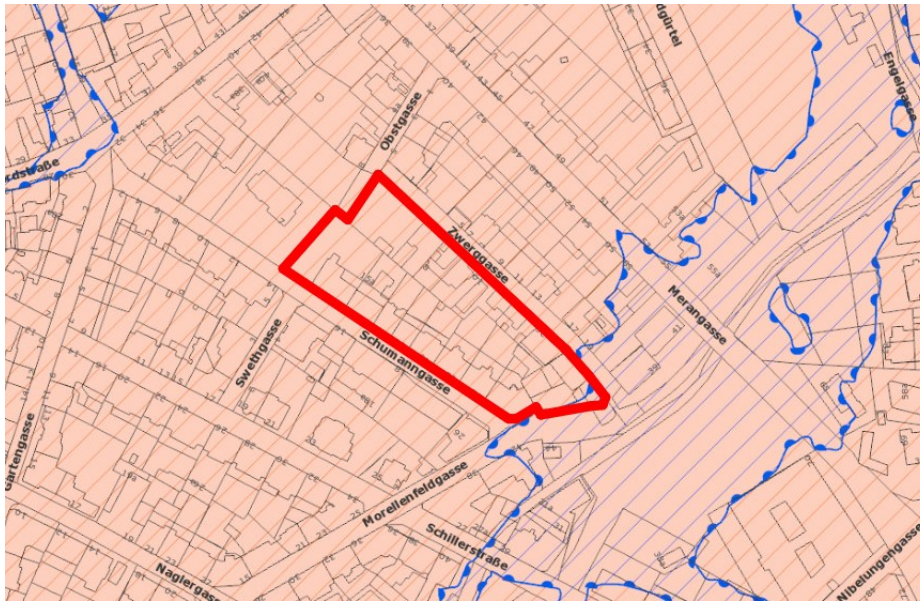
#### *§ 13 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte (Signatur „Wohnen“ - orange)*

- (1) *Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.*
- (2) *Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.*
- (3) *Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)*
- (4) *Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.*
- (5) *Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße*
- (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.*

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

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Der Bauplatz liegt innerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“. Der südöstliche teil liegt minimal in der wasserwirtschaftlichen Vorrangzone

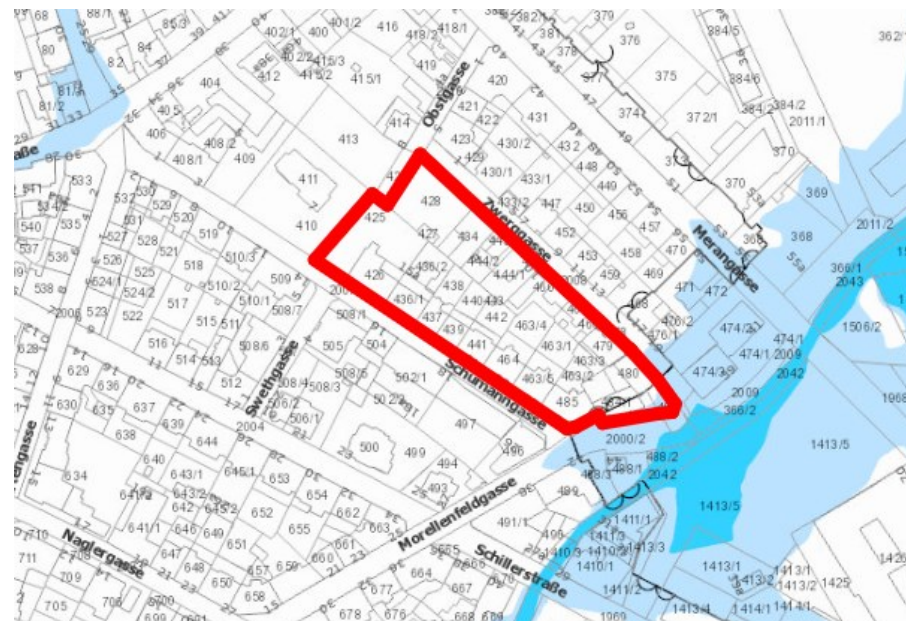




Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

Der Bauplatz liegt innerhalb der Altstadtschutzzone III.

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

- 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 (Beschluss)

„Blockrandbebauung“ Im Teilraum Nr. 2 (Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard – Jakomini)





Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:  
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,4.

Im Flächenwidmungsplan ist eine Geh- und Radwegeverbindung zwischen der Zwerggasse und der Schumanngasse, in Verlängerung der Obstgasse eingetragen (gelbe Punkte)



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

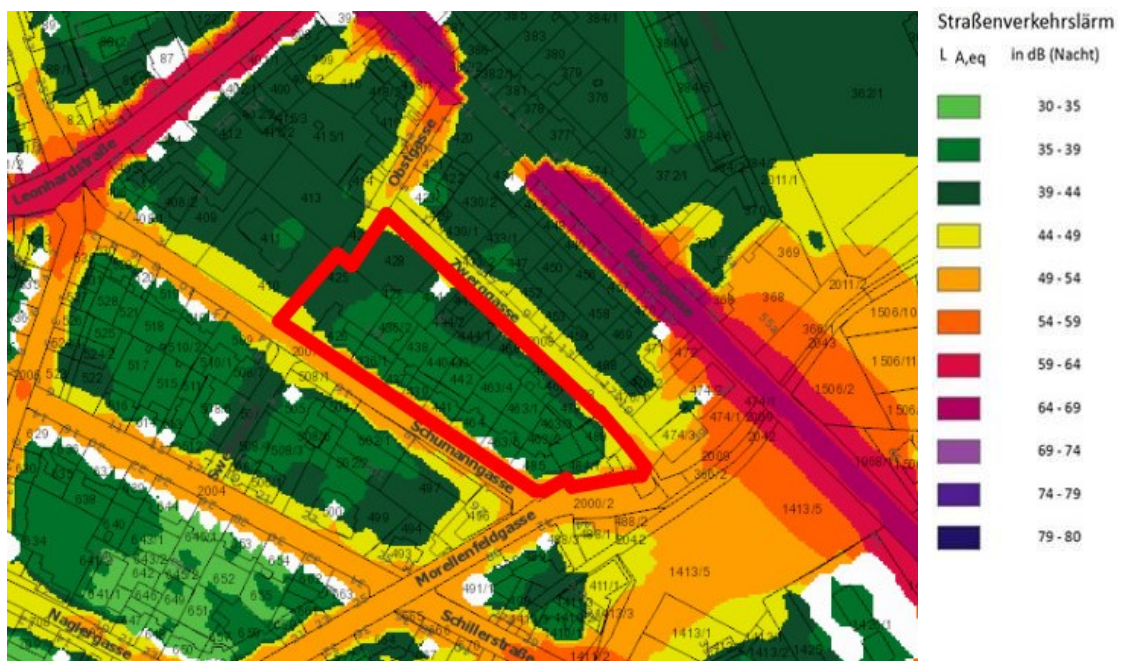
Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

### Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.
- Beschränkungen 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 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.  
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

### 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):
  - Der Bauplatz liegt innerhalb der Altstadtschutzzone III.

### Hinweise:

- Lage innerhalb der Altstadtschutzzone 3:  
Die im Bebauungsplan festgelegte maximale Bebauungshöhe kann in Schutzgebieten



*nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz im Interesse des Altstadtschutzes fallweise nicht voll ausgeschöpft werden.*

- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF.

Grünes Netz Graz (GNG):



Auszug aus den  
GeoDaten – Grünes  
Netz Graz

Die rote  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

Das Grüne Netz in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, sowie auch für diverse Behördenentscheidungen.

Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.

Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes (hellgrüne Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die Grünverbindung aufgewertet werden. (Grünverbindung und deren Funktionen aufwerten/verbessern).

Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes (grüne Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die vorhandene Grünelemente entlang der Morellenfeldgasse erhalten bzw. punktuell verbessern werden.

- **Situierung und Umgebung**

- Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Osten von Graz im dicht bebauten Gründerzeitviertel, südwestlich der Merangasse und südlich der Leonhardstraße.



Der Gebietsbereich wird u.a. durch gründerzeitliche Althausbebauung, durch ein klar geordnetes Straßennetz, durch die überwiegende Wohnbebauung und die Nahelage zu der Technischen Universität Graz bestimmt.



Auszug aus Luftbild 2018 der Stadtvermessung Graz. Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Kleinräumige Umgebung zum Bauplatz:
- Im Norden:  
Entlang der Leonhardstraße gründerzeitliche Gebäude, 4-geschossig (hohe Altgeschosse), entlang der Obstgasse 2- bis 4-geschossige Einzelbaukörper
- Im Osten:  
Gründerzeitliche Gebäude, 3- und 4-geschossig (hohe Altgeschosse), einen ausgeprägten Innenhof umschließend;
- Im Süden:  
Gründerzeitliche Wohnbebauung entlang der Morellenfeldgasse, südlich des Leonhardbaches befindet sich der Lessingpark (Größe 1.012 m<sup>2</sup>)
- Im Südwesten:  
gründerzeitliche 4-geschossig Wohnbebauung entlang der Schumanngasse
- **Topographie**  
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung nahezu eben.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 500 m.

Nächstgelegene Schulen:

Private VS und NMS der Ursulinen, Leonhardstraße 62; ca. 350 m Entfernung

VS Graz – Niebelungen, Niebelungengasse 18; ca. 300 m Entfernung

BG/ BRG Lichtenfelsgasse, Lichtenfelsgasse 3; ca. 650 m Entfernung

Nächstgelegene Kindergärten:

Kindergarten Schillerstraße 31a; ca. 150 m Entfernung

Kindergarten der Ursulinen, Leonhardstraße 62; ca. 350 m Entfernung

Kindergarten der Kinderfreunde, Pappenheimgasse 8; ca. 400 m Entfernung

- **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet liegt an der Merangasse (B-67a) und den Gemeindestraßen Zwerggasse, Morellenfeldgasse, Schumanngasse und Obstgasse.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist für den betreffenden Gebietsbereich als sehr gut anzusehen. Der Planungsbereich liegt in der Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende).

Im Bereich Morellenfeldgasse besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- **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.

Lage innerhalb des aktuellen Versorgungsgebietes Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025).

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, 10 der VO)

##### Zu §2 Bauungsweise

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der geschlossenen Bebauung. Es ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren, die bestehenden Hofbereiche zu entkernen und langfristig als Grünoase zu revitalisieren.

##### Zu §3 Bauplätze, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Bei Grundstücken die eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzl原因en aufweisen, wird ein Bebauungsgrad festgelegt.

Bei bebauten Innenhofgrundstücken wird kein Bebauungsgrad festgelegt: Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten - unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage zu verstehen. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung.

Überschreitungen sind hinsichtlich des im gültigen 4.0 Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen, Dachformen etc.) zulässig.

Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände sind innerhalb der Baugrenzl原因en ebenso zulässig.

##### Zu §4 Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzl原因en festgelegt.

Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzl原因en so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist.

Unterschreitungen der Gebäudeabstände sind, wenn überhaupt möglich, durch die Festlegung der Baufluchtlinien und Gebäude- bzw. Gesamthöhen festgelegt. Der Bestand wird durch Bauflucht- und Baugrenzl原因en beschrieben.

##### Zu §5 Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

Die Gebäudehöhen und die maximalen Gesamthöhen sind im Planwerk eingetragen.

Möglich sind klassische Satteldächer mit einer gebietstypischen Dachneigung von 35 Grad bis maximal 41 Grad. Die Ziegeldeckung wird bevorzugt.



### Zu §6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich bzw. die Wahrung nachbarlicher Intimsphären in Zusammenhang mit Balkonen und deren Auskragung und Nähe zur Grundgrenze.

### Zu §10 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungs-Maßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten.

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

(siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

### Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO)

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu erfolgen. Abstellplätze in den Höfen sind nicht zulässig. Der Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Er wurde von vergleichbaren Bebauungsplänen aus letzter Zeit abgeleitet und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungs-einrichtungen. Je 65 bis 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Pkw-Stellplatz vorzusehen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

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.

Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.

### Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche für Wohnen entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen, ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstalhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Die festgelegte, überwiegend gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

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

(siehe dazu § 8 der VO)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Die Innenbereiche der Anlage werden für allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt werden. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Hinsichtlich der Freihaltungen von Hofbereichen vor Unterbauungen wird auf die Bestimmung im Stadtentwicklungskonzept verwiesen.

### §8 (2-5) Baumpflanzungen

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände §8 (5) so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

### Zu § 8 (6,7) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage, Geländeänderungen

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. Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,5 m zulässig.

### Zu § 8 (8) 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, 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 § 9 Sonstiges

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung sichern.

## 7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 11 der VO)

- Der 02.18.0 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)*