

03.26.0 Bebauungsplan

„Theodor-Körner-Straße - Grabenstraße“

III. Bez., KG Geidorf

Graz, 09.07.2020

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Auf der Liegenschaft Gste. Nr. 640/2, KG Geidorf soll eine Wohn- und Geschäftsbebauung durch die P&G Immobilienerrichtungs GmbH errichtet werden.

Für diese Liegenschaft wurde ein geladener, einstufiger Wettbewerb nach dem Grazer Modell durchgeführt um ein möglichst qualitätsvolles Projekt als Grundlage zur Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten.

Preisträger dieses Wettbewerbes ist das Architekturbüro GS architects ZT-GmbH.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan 2018 (rechtskräftig mit 22.03.2018) liegt das Bebauungsplangebiet im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichtewert von 0,4 - 1,0. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aufbauend auf das Wettbewerbsergebnis wurde in Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen der Bebauungsplan-Entwurf ausformuliert. Das nördlich angrenzenden und ebenso mit Bebauungsplanpflicht belegten Grundstücke Nr. 645/2, 645/3 wurden dabei einbezogen.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 2.868 m² auf.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung der geordneten Siedlungsentwicklung im Gebietsbereich.

Es lagen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Planungen / Studien / Stellungnahmen vor:

- Wettbewerbsentwurf Architekturbüro GS architects ZT-GmbH
- Schalltechnische Begutachtung – PLANUM – Fallast Tischler & Partner – 09/2017
- Stellungnahme A10/8 - Abteilung für Verkehrsplanung vom 4.07.2019

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 12. Februar 2020 über die beabsichtigte Auflage des 03.26.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

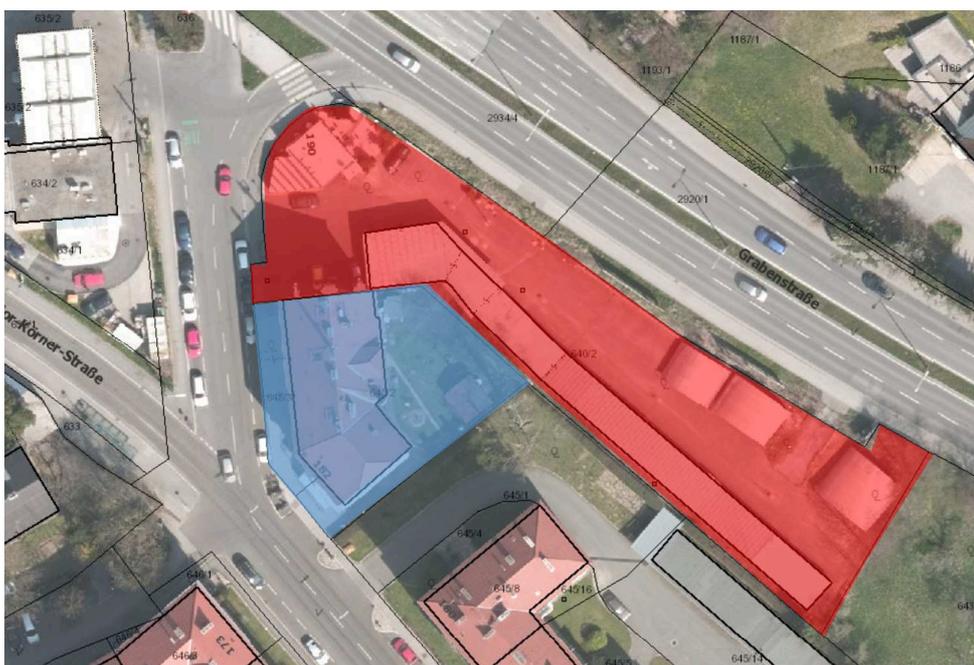
Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 26. Februar 2020. Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit von Donnerstag, dem 27. Februar 2020 bis Donnerstag, den 30. April 2020 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Aufgabe gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010)

Die öffentliche Auflage des Entwurfes des 03.26.0 Bebauungsplanes „Theodor-Körner-Straße - Grabenstraße“ wurde aufgrund des Steiermärkischen Covid-19-Fristengesetz LgBl. 35/2020 bis zum Freitag, den 12. Juni 2020 zur allgemeinen Einsicht und zur Anhörung für die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke verlängert. Eine zusätzliche Kundmachung wurde im Amtsblatt vom 27. Mai 2020 veröffentlicht. Aufgrund der COVID 19 – Regelungen (bundesweiten Verbots von Veranstaltungen) konnte ab Mitte März das Zusatzangebot der Bürgerinformationsveranstaltungen nicht aufrecht erhalten werden. Da die Einladungen zur Veranstaltung jedoch schon verteilt waren, wurden zusätzliche Postwurf-Sendungen im gegenständlichen Gebiet verteilt, um einerseits auf die Absage der Veranstaltung zu informieren und andererseits um über die Informationsangebote und die Einwendungsmöglichkeit zu informieren.

Während der Auflagefrist vom 27. Februar 2020 bis zum 12. Juni 2020 langten 2 Einwendungen und 1 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 03.26.0 Bebauungsplan „Theodor-Körner-Straße - Grabenstraße“ nicht geändert.

3. Das Planungsgebiet



Luftbild 1 (2015) mit Kataster :
Auszug aus den Geo-Daten-Graz.

Bücherliche Eigentümer im Planungsgebiet farblich differenziert dargestellt

Das Planungsgebiet weist insgesamt gemäß Katasterstand eine Gesamtfläche von 2.951 m² brutto auf und beinhaltet folgende Grundstücke in der Katastralgemeinde Geidorf:

Grundstücke Nr: 640/2, 645/2, 645/3

Das Gst.Nr.: 640/2 (rot unterlegt) mit ca. 2060 m² befindet sich im Eigentum der P&G Immobilienerrichtungs GmbH.

Die Gste.Nr.: 645/2, 645/3 (blau unterlegt) mit ca. 791 m². befinden sich im Eigentum der Grazer Wechselseitigen Versicherungs AG.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

○ 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

„ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet“



Auszug aus dem 4.0
Stadtentwicklungskonzept (idgF)

Der rote Pfeil zeigt
auf das Planungsgebiet

Für INDUSTRIE, GEWERBE / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet sind folgende Zielsetzungen im 4.0 STEK verankert:

Standorte an MIV-Hauptverkehrsadern, in vielen Fällen mit sehr guter ÖV-Erschließung. Besonders geeignet für Verwaltung, Dienstleistung, Gewerbe, Kleinhandel und in lärmabgewandten Bereichen auch Wohnnutzung. Angestrebt werden:

- (1) Abgestimmte Entwicklung von Dienstleistungs-, Verwaltungs- und verträglichen Gewerbenutzungen, wobei bei entsprechender Eignung insbesondere hinsichtlich der Immissionen (Lärm, Luft und Erschütterungen) auch Wohngebiete zulässig sind.
- (2) Festlegung geeigneter Bebauungsweisen (z. B. der geschlossenen) entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinter liegende Wohngebiete in Bauverfahren und Bebauungsplänen unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen.
- (3) Beschränkung der Bodenversiegelung.

§26 gem. 4.02 STEK (seit 22.03.2018 rechtswirksam)

BAULANDDURCHGRÜNUNG

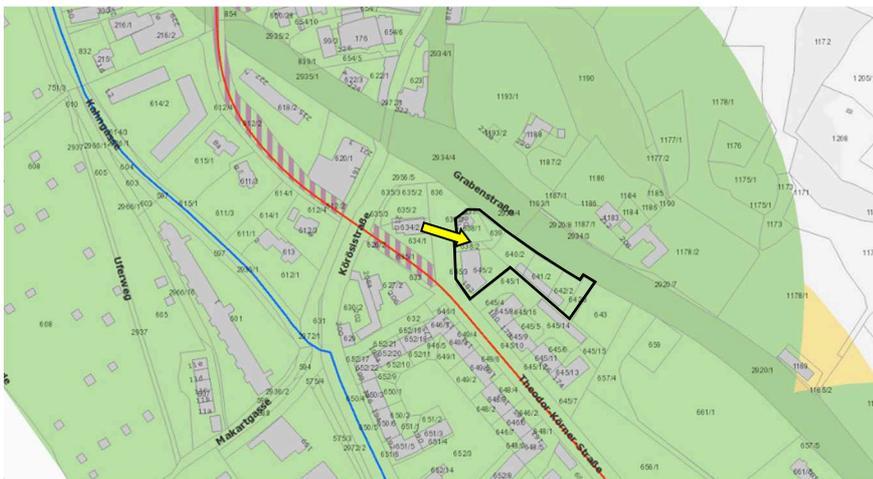
(21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:

- Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern

- Intensive Begrünung von Tiefgaragen
Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.
- (22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch
- Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz. Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.
- (24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch
- Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°
Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 300 m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. Für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen kann die Behörde darüber hinaus Ausnahmen erteilen.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

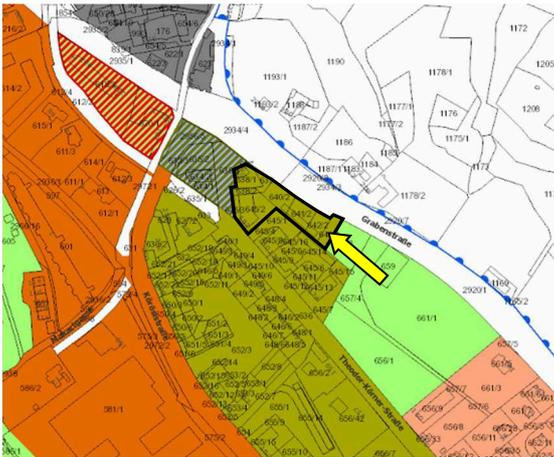
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gemäß REPRO § 5 (3)
- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
„Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist in der Theodor-Körner-Straße durch die Straßenbahnlinie 4 und 5 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) und den Stadtbus 41 und 53 in der Kahngasse ist als sehr gut anzusehen.



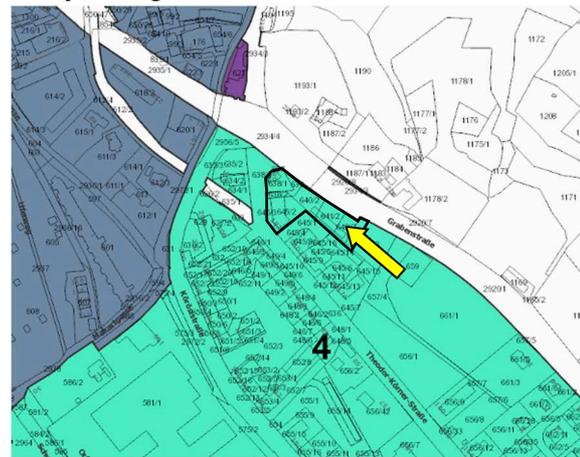
Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Der gelbe Pfeil bezeichnet den Bauplatz.

- **1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam):**
Bereichstyp „Blockrandbebauung“ innerhalb des Teilraumes 4: Graben – Theodor-Körner Straße
Bebauungsweise: geschlossen
Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend
Begrünung, Einfriedung, Sichtschutz: Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe
Funktionsdurchmischung: im Bebauungsplan festlegen
Parkierungsformen: Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten
Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen
Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden



Auszug aus der 1.0 Räumlichen Leitbild
Der gelbe Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet.



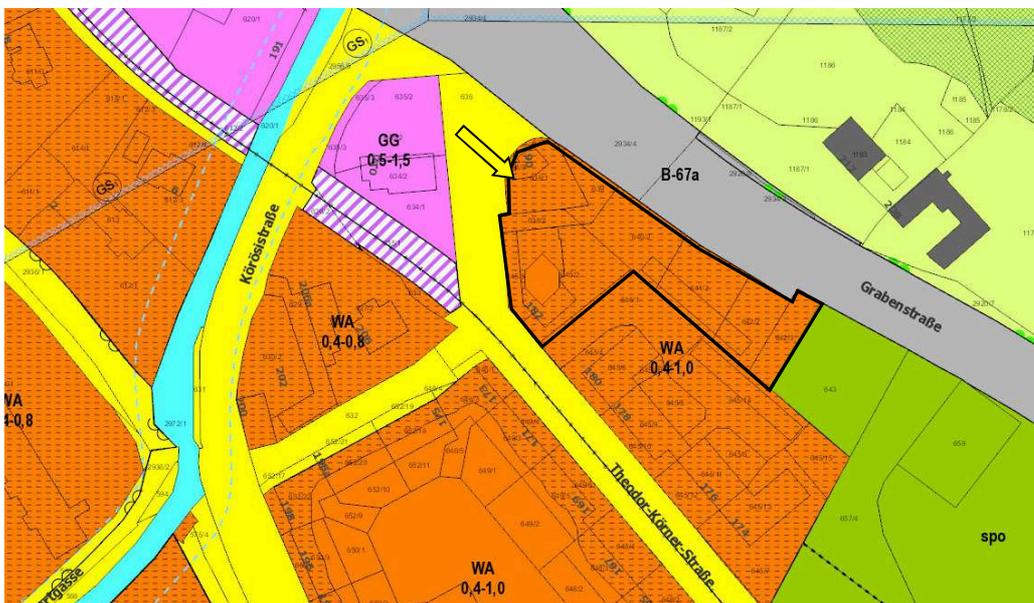
Auszug aus der 1.0 Räumlichen Leitbild
Der gelbe Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet.

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 0,4 bis 1,0.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungs-
plan.

Der gelbe Pfeil be-
zeichnet den Bau-
platz.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

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.

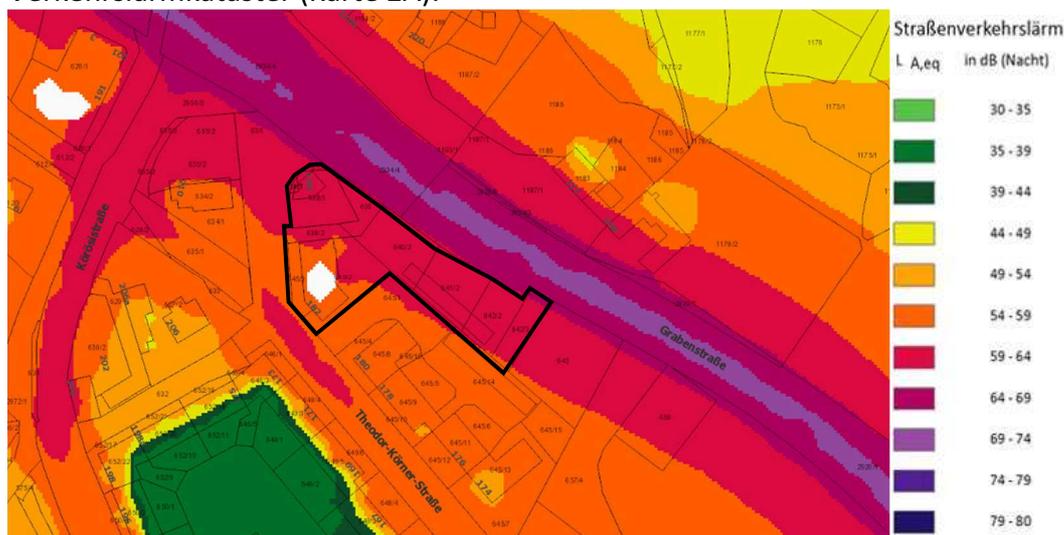
Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Deckplan 1- Baulandzonierung:
Bebauungsplan erforderlich
- Deckplan 2 - Beschränkungszonen für die Raumheizung gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBI Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Deckplan 3 - Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung: -

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

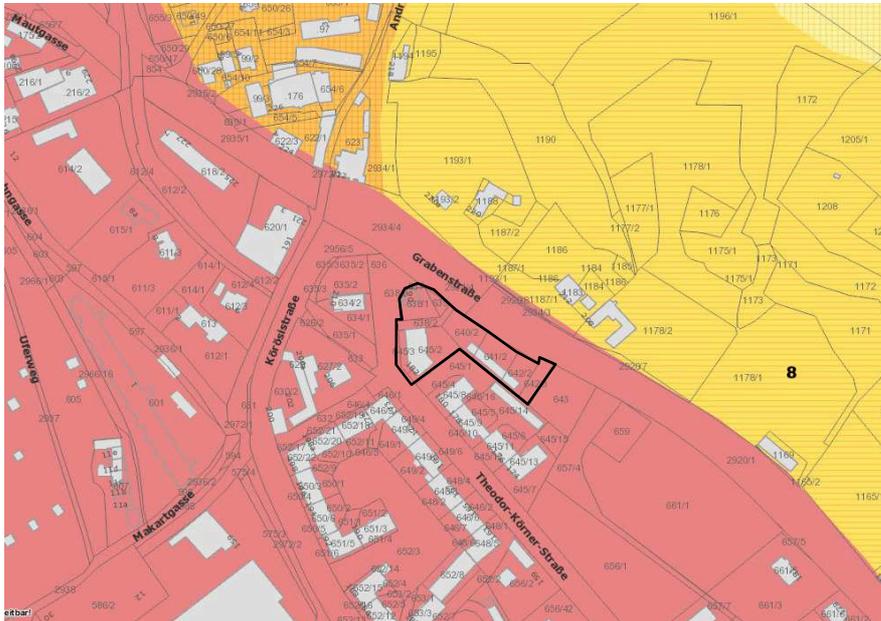
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1): im kommunalen Entsorgungsbereich
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Stadtklimaanalyse:

Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung; nachts Murtalabwinde

Planerische Empfehlung: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentseelung durchführen.



Auszug aus der Karte: Klima – Planungshinweise, die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Bereich von Graz an der Grabenstraße unmittelbar südlich der Andritz Maut im Einmündungsbereich der Theodor-Körner Straße in die Grabenstraße.

LUFTBILDER:



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



Luftbild 2 -
Schrägaufnahme
(2015):
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.
Die rote Umran-
dung bezeichnet
das Planungsge-
biet

Kleinräumige Umgebung:

Nördlich des Planungsgebietes:

Dieser Bereich wird durch die hochrangig ausgebaute Kreuzung der Grabenstraße mit der Andritzer Reichsstraße, Körösisstraße und Theodor-Körner-Straße bestimmt. Nördlich des Einmündungsbereiches der Theodor-Körner-Straße mit der Grabenstraße befindet sich eine allseitig von Verkehrsflächen umgebene Tankstelle mit Shop.

Gegenüberliegend tritt im Kreuzungseck das denkmalgeschützte Andritzer Mauthaus aus dem 17. Jhd. mit Schopfgiebelwalmdach markant in Erscheinung. Weiter nördlich haben sich beidseitig der Grabenstraße gewerblichen Nutzungen wie Autohäuser und Werkstätten etc. angegliedert.

Südlich des Planungsgebietes:

Südlich grenzt an der Grabenstraße eine großzügig angelegte Spiel- und Sportplatzfläche an das Planungsgebiet, welche weiter südlich durchgesteckt bis zur Theodor-Körner-Straße reicht. Im Bereich der Theodor-Körner-Straße befinden sich beidseitig gleichförmige Wohnanlagen mit gekuppelter bzw. geschlossener Bauweise. Die teils hobbildende oder u-förmig angelegte Bebauung weist 5 Geschossen auf und stammt aus den 60er Jahren.

Östlich des Planungsgebietes

Die östlich unmittelbar an das Planungsgebiet grenzende Grabenstraße stellt mit 4 Spuren eine wichtige Stadteinfahrtsstraße dar. Nordöstlich davon erstrecken sich die bewaldeten Ausläufer des Rainerkogel mit weitläufigen Freilandflächen. Unmittelbar an der östlichen Grabenstraße reihen sich mit weiten Abständen historische Gebäude, welche von großzügigen Gartenflächen umgeben sind.

Westlich des Planungsgebietes

Liegt die Theodor-Körner-Straße mit Straßenbahnhaltestellen. Dahinter liegen Wohnhäuser mit durchgrünter Gärten, welche bezüglich Höhe, Volumen und Dachform als heterogen zu bezeichnen sind.



Foto 1:
Theodor-Körner-Straße: Blick in südöstliche Richtung auf das Planungsgebiet, rechts Feuermauer des anzubauenden Gebäudes Theodor-Körner-Straße 182



Foto 2:
Blick in südöstliche Richtung entlang der Grabenstraße, rechts Planungsgebiet

- **Nutzungen / Bestände:**
Grundstück Nr.645/ Garagen und Parkplätze für ein Autohaus
Grundstück Nr. 645/2, 645/3 3-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus gekuppelt an Grundstück Nr. 2060, mit Satteldach
Höhen gemäß Luftbilddauswertung (Stadtvermessung Graz vom 24.01.2020)
Gebäudehöhe: + 16,90
Gesamthöhe: + 12,40
- **Topographie/Baumbestand**
Das Planungsgebiet ist weitgehend eben bzw. mit leichten Gefälle. Zur Grabenstraße hin verläuft eine Richtung Südosten ansteigende Böschung.
- **Infrastruktur (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)**
Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.
Lebensmittelmärkte befindet sich in ca. 700 - 800 m Entfernung
Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen sind im näheren Umfeld vorhanden bzw. durch die unmittelbare Straßenbahnanbindung gut zu erreichen.

Nächstgelegenen Schulen sind:

- Volksschule Graz-Viktor-Kaplan, Andritzer Reichsstraße 35b, 8045 Graz, ca. 1000 m Entfernung
- Neue Mittelschule Graz-Andritz, Andritzer Reichsstraße 35c, 8045 Graz; ca. 1000 m Entfernung
- BRG Graz, Körösisstraße, Körösitstraße 155, ca. 400 m Entfernung 8010 Graz,

Die nächstgelegenen Kinderbetreuungseinrichtungen sind:

- GiP Kinderkrippe Grabenstraße, Grabenstraße 168, 8010 Graz, ca. 550 m Entfernung
- Pfarrkindergarten Salvator, Robert-Stolz-Gasse 3, 8010 Graz, ca. 550 m Entfernung

- Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Radwege)

Das Planungsgebiet ist mit der Grabenstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Die Haltestelle „Andritz Maut“ befindet sich in ca. 50 m Entfernung (Gehlinie)

Durch die Straßenbahnlinien 4 und 5 mit jeweils ca. 10 min Takt ist eine sehr gute Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben.

Mit der Körösisstraße ist eine Radwegsanbindung Richtung Stadt bzw. Richtung Andritz vorhanden.

Über die Körösisstraße – Markartgasse besteht ein Anschluss an das übergeordnete Radwegenetz der Stadt Graz (R2 Murradweg).

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

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 – 7 der Verordnung)

Ziel für das Planungsgebiet ist die Schaffung einer städtischen Straßenrandbebauung mit Entsiegelung und Begrünung des Hofbereiches. Gegen Süden zum Park hin endet die Bebauung mit einer Grünfläche.

Durch die durchgehende Bebauung werden die straßenseitigen Lärmimmissionen abgeschirmt und rückwärtig ruhige Gartenzonen erreicht.

Unmittelbar entlang der Grabenstraße und Theodor-Körner-Straße sollen durch den Ausschluss von offenen Laubengängen, Erker und Balkonen städtische Fassaden entstehen.

Die festgelegten Maximalhöhen und Geschosshöhen ermöglichen entlang des Grabenstraße 4 Geschosse und im Kopfbereich an der Kreuzung nach einem straßenseitigen Rücksprung ein 5. Geschoss.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind unter Bedachtnahme auf das Klein-
klima zu begrünen.

Der durch Bauflucht-, Baugrenz- und Höhenzonierungslinien festgelegte bauliche
Rahmen korrespondiert mit dem Preisträgerprojekt aus dem Wettbewerbsverfah-
ren, welches einen 4-geschossigen Baukörper mit im Kopfbereich „kronenartig“
aufgesetzten Penthouse mit schrägen Wänden und Höhennuancierungen vorsieht.



Wettbewerb „Theodor-Körner-Straße 190“, Schaubild des Preisträgerprojektes von GS-architects,
Blick über die Grabenstraße Richtung Südwesten

Der Bestandsbau „Theodor-Körner-Straße 182“ ist in seiner Baukörperentwicklung abge-
schlossen. Ein Ausbau des Dachgeschosses mit Überschreitung des Bebauungsdichterahmens
wird aufgrund der guten infrastrukturellen Lage eingeräumt.

Bebauungsdichte:

Mit der im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte kann eine urbane Straßenrandbe-
bauung mit attraktiven, erdgeschossigen Geschäftsflächen im Kopfbereich des Gebäudes
ermöglicht werden. Das hohe Ausmaß an Lärmbelastung bedingt eine geschlossene, durch-
gehende Anordnung, welche als Schutz für den Hofbereich und die dahinterliegende Bebau-
ung fungiert.

Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert zudem durch den sparsamen Umgang
mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Ver-
kehrerschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung.

Zusätzlich sind für die Berechnung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche
Abtretungsflächen bzw. Verkehrsflächen bauplatzmindernd zu betrachten.

Bauplatz A:

- Grabenstraße: Abtretungsfläche von ca. 135 m², welche für die Verbreiterung
des Gehsteiges erforderlich ist.
- Theodor-Körner-Straße: Erweiterung Gehsteig ca. 45 m².

Nutzungen der Gebäude:

Der Kreuzungsbereich stellt einen wichtigen Verkehrsknoten hoher Frequenz dar. Die Kopfzone des Gebäudes liegt dabei im repräsentativer Sichtlage. Durch das Fernhalten von Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone sollen einerseits Nutzungskonflikte (Emissionen, Einsicht..) vermieden und andererseits die Anordnung von attraktiven Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzungen gefördert werden. Ebenso ist der öffentliche Raum im Kreuzungsbereich für eine frequentierte fußläufige Nutzung ausgelegt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §§ 7-8 der Verordnung)

Erschließung:

Die Erschließung der Bauplätze des Planungsgebietes erfolgt von der Theodor-Körner-Straße. Die Tiefgaragenu- und abfahrt hat für den Bauplatz A gemäß Eintragung im Plan zu erfolgen.

Im Plan wurden die Straßenfluchtlinien eingetragen.

An der Grabenstraße und an der Theodor-Körner-Straße ergeben sich für den Bauplatz A Abtretungsflächen im Ausmaß von insgesamt ca. 180 m² und für den Bauplatz B Abtretungsflächen im Ausmaß von ca. 95 m².

Entlang der Grabenstraße (B 67a) kann durch Verlegung des Gehsteiges an die Baufluchtlinie (= zukünftige Straßenfluchtlinie) der jetzige Böschungsbereich und bisherige Gehsteig für die Anlage eines Grünstreifens mit einer Baumreihe verwendet werden.

Entlang der Theodor-Körner-Straße soll einerseits der Gehsteig ausgebaut, andererseits die auf der Bauplatzfläche liegenden und bislang als Gehsteig genutzte Flächen ins öffentliche Gut übertragen werden.

Für die Sicherung dieser Flächen von übergeordneter Bedeutung wurde von der Abteilung 8/4 – Immobilienabteilung eine zivilrechtliche Vereinbarung der Stadt Graz bzw. mit dem Land Steiermark vorbereitet und von den Grundstückseigentümern bis zur Beschlussfassung unterzeichnet.

PKW-Stellplätze / Tiefgaragen

PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten.

Bei Neubauten ist je 60 -70 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze. Darüber hinaus kann auf dem Bauplatz A eine weitere Parkebene für Fremdnutzung mit max. 30 PKW-Stellplätzen errichtet werden.

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz für Wohnen bzw. 50 m² Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z2 ein Fahrradabstellplatz für sonstige Nutzungen entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs.

Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind Fahrradabstellplätze innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 und 9 der VO)

Im Plan wurden Baumstandorte für großkronigen und mittelkronigen Laubbäume eingetragen. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Standorte“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Um eine intensive Durchgrünung zu erhalten, sind alle nicht bebauten Hofflächen im Ausmaß von 250 m² mit einem Laubbaum zu bepflanzen.

Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (z. B. Fußwege) dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

Um eine intensive Begrünung der hofseitigen Freiflächen zu gewährleisten sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 0,7 m Höhe) auszuführen. Aufgrund der bereichsweisen Enge des Bauplatzes und dem Gelände sind im Bereich der Böschungen und bei Terrassen Abminderungen zulässig.

Die oberste Decke der freiliegenden Tiefgaragen ist bei der Pflanzung von klein und mittelkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von 1,0 m und bei großkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m Höhe zu überschütten.

Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen.

Um eine qualitätsvolle Außenraumgestaltung ist im Bauverfahren ein detaillierter Außenanlageplan vorzulegen.

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen im §9 hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschosse zulässig.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 03.26.0 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:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

