

A 14 - 010148/2020/0052

**06.30.0 Bebauungsplan
„Kopernikusgasse – Schörgelgasse - Brockmannngasse“
VI. Bez., KG Jakomini**

Bearbeiter: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

Graz, 27.04.2022

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Derzeit sind mehrere grundbücherlichen Eigentümer:innen im Bebauungsplangebiet vorhanden. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 10.367m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz (rechtswirksam seit 22. März 2018) ist der Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan besteht für das Gebiet eine Bebauungsplanpflicht für geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und Vorgärten (gem. 4.0 Stadtentwicklungsgesetz § 26 Abs. 26).

Der Bereich liegt des Weiteren innerhalb der Altstadtsschutzzone 3.

Bei Erstellung des Entwurfes der Bebauungsplan-Auflagefassung liegen folgende Vorplanungen vor:

- Stellungnahme der Altstadtsachverständigenkommission, 18.08.2020
- Vorentwurf für die Liegenschaften Ecke Kopernikusgasse/Schörgelgasse, Büro Innocad Architektur ZT GmbH

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 24. Februar 2021 über die beabsichtigte Auflage des 06.30.0 Bebauungsplan „Kopernikusgasse – Schörgelgasse - Brockmannngasse“ Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 10. März 2021.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 11. März 2021 bis zum 13. Mai 2021 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine Bürger:inneninformationsveranstaltung hat am 26. April 2021 im Livestream stattgefunden. Der Livestream war bis zum Ende der Auflagefrist am 13. Mai 2021 auf der Homepage der Stadt Graz abrufbar.

Während der Auflagefrist langten 3 Stellungnahme, 48 Einwendungen und 4 Nullmeldungen im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 06.30.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

Der §6 wurde um einen Absatz ergänzt:

- (6) Für die Liegenschaft „Schörgelgasse 8“ (Gst.Nr.: 1540, KG Jakomini) gilt:
Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 40 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 80 nicht überschritten werden.
Bei Neubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

PLANWERK:

Im Planwerk wurde im südlichen Teil der Liegenschaft 1540, KG Jakomini die Baugrenzlinie an die Tiefe der Nachbarliegenschaft (Kopernikugasse 7) angepasst und somit nach Westen verschoben, somit kommt es zu einem Überstand mehr, sondern es kann an die Brandwand der Nachbargebäude angebaut werden, es darf aber nicht darüber hinaus gebaut werden.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Der Erläuterungsbericht wurde adaptiert, ergänzt bzw. richtiggestellt.
Es gab keine inhaltlichen Änderungen.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 10.367m² brutto auf. Derzeit stehen die Grundstücke im grundbürgerlichen Eigentum von vielen Privatpersonen.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

- **4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F:**

Die Grundstücke liegen im Bereich der Funktionen „Wohnen hoher Dichte“.

§ 13 Wohnen: Wohngebiet hoher Dichte:

- (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) Vermeidung 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.



Auszug aus dem 4.02 Stadtentwicklungskonzept. Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Deckplan 1 – Regionales Entwicklungsprogramm:

Gemäß REPRO Graz – Graz-Umgebung, LGBl. Nr. 106/2005, liegt das Planungsgebiet innerhalb der Abgrenzung Kernstadt gem. REPRO, innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung.

Deckplan 2 – Nutzungsbeschränkungen:

Teile des Bereiches befinden sich im Bereich Richtfunkstrecke

Deckplan 3 – Verkehr:

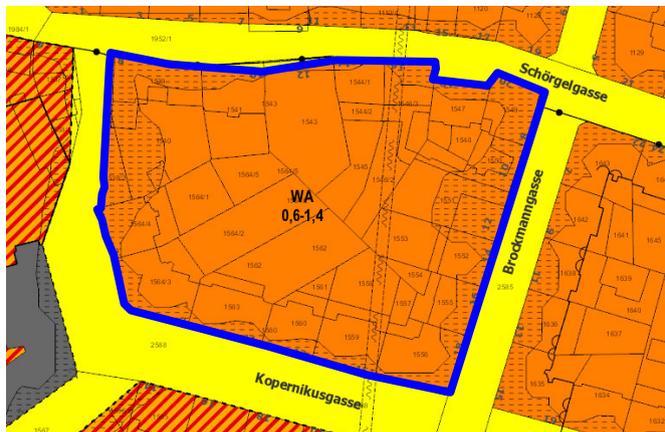
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als sehr gut anzusehen: Der Bereich ist als Kategorie 1 „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende) gekennzeichnet (Grün dargestelltes Einzugsgebiet).

Deckplan 5 – Einkaufszentren:

Keine Ausweisung

○ Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Im 4.0 Flächenwidmungsplan (rechtswirksam seit 22. März 2018) ist der Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,4 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan
Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

○ Deckpläne:

- Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan):

Bebauungsplanpflicht

- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2):

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 Geltungsbereichs.

- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3):

Keine Ausweisung

- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4):

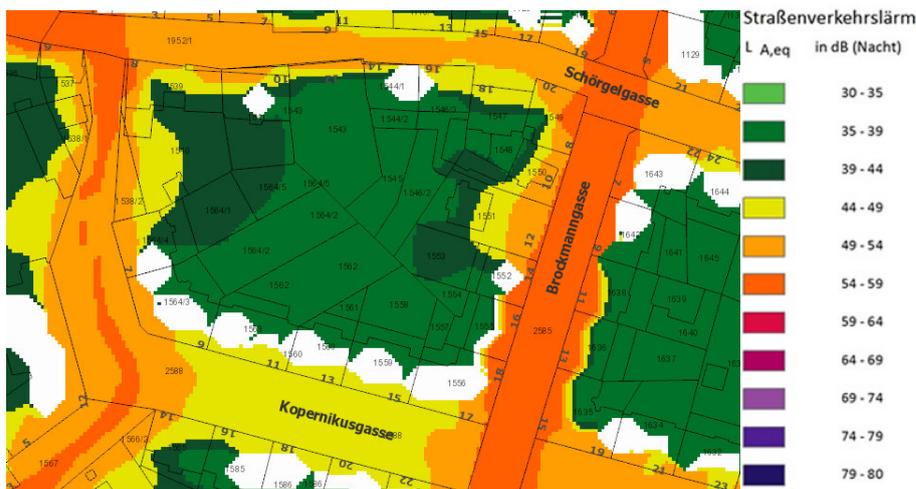
Keine Ausweisung

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Abwasserplan (Karte 1):

Zentral entsorgt

- Verkehrslärmkataster – Straße/Nacht (Karte 2A):



Kopernikusgasse: 44 – 49 dB LA,eq

Brockmanngasse: 54 – 59 dB LA,eq

Schörgelgasse: 49 – 54 dB LA,eq

- Verkehrslärmkataster – Flug/Bahn (Karte 2B):

Keine Ausweisung

- Fernwärmeanschluss (Karte 3):

Keine Ausweisung

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):

Keine Ausweisung

○ **1.0 Räumliches Leitbild zum 4.0 STEK (rechtskräftig seit 27. Februar 2020):**

Bereichstyp 2 „Blockrandbebauung“:

Charakteristik: straßenbegleitende und straßenraumbildende Bebauung mit begrünten Höfen und teilweise mit begrünten Vorgärten, meist durchgehende Bauflucht, häufig einheitliche Traufhöhe

Festlegungen zum Bereichstyp Blockrandbebauung §6 (Auszug):

- *Bebauungsweise:* geschlossen
- *Lage zur Straße:* straßenraumbildend, straßenbegleitend
- *Funktionsdurchmischung:* Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen
- *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.:* Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe
- *Zulässige Formen der Parkierung:* Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten
- *Sonstige Festlegungen:* Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzmaßnahmen

Teilraumgliederung §7: Teilraum 2 – Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard - Jakomini:

- *Keine besondere Ausweisung*

Sonstiges:

- **Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017:**
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurz- mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025)
- **Verordnungen und gesetzliche Bindungen:**
Baumschutzverordnung
- **Grazer Altstadtsschutzzone (GAEG 2008):**
Lage innerhalb der Schutzzone 3
- **Sicherheitsstadtkarte Belastungskategorien: Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz:**
Das Planungsgebiet ist von der gelben und grünen Zone betroffen.
Grüne Zone: hier liegen keine Hinweise auf Kampfmittel vor
Gelbe Zone: hier ist das Vorhandensein von Kampfmittel gering
- **Stadtklimaanalyse:**
Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung; nachts Murtalabwind
Planerische Empfehlung: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen.

- **Situierung und Umgebung**



Auszug aus dem Luftbildarchiv 2019 der Stadt Graz. Die blaue Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.



Luftbild/Schrägaufnahme Blick Richtung Norden: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria,



Luftbild/Schrägaufnahme Blick Richtung Osten: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria,

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Bezirk Jakomini und wird von den Straßen Kopernikusgasse, Brockmannngasse und Schörgelgasse eingegrenzt. Im Nahbereich liegt der Dietrichsteinplatz.

Kleinräumige Umgebung:

Im Westen: Die bestehenden Bebauungen entlang der Brockmannngasse weisen überwiegend gründerzeitliche Bebauung mit 3– bis 4 Altbaugeschosse mit Satteldach auf. In der Brockmannngasse 10 besteht ein 2-geschossiges Gebäude mit Satteldach (Gibelseite Richtung Brockmannngasse). Anschließend In der Brockmannngasse 12 ist ein neu errichtetes Gebäude bestehend.

Im Norden: Die bestehenden Bebauungen entlang der Schörgelgasse weisen 3 bis 4 Altbaugeschosse bzw. 4 Neubaugeschosse auf. Im Bereich der Ecke Schörgelgasse/Kopernikusgasse sind 2- bis 3-geschossige Bebauungen vorhanden.

Im Westen: Entlang des westlichen Abschnittes der Kopernikusgasse befinden sich derzeit Bebauungen mit 1 bis 3 (Alt)Baugeschossen. Für diesen Bereich besteht der 06.16.0 Bebauungsplan "Münzgrabenstraße – Dietrichsteinplatz – Kopernikusgasse – Kronesgasse" (in Auflage). Für den Abschnitt der Kopernikusgasse sieht der Bebauungsplan an der Ecke Schörgelgasse/Kopernikusgasse straßenseitige eine maximale gebäudehöhe von 11,0m (Kopernikusgasse) und 3 Geschosse plus Dachgeschoss (Schörgelgasse) vor. Im weiteren Verlauf der Kopernikusgasse sind 5 Geschosse plus Dachgeschoss zulässig. Das Gebäude Ecke Kopernikusgasse/Kronesgasse befindet sich unter Denkmalschutz und bleibt unverändert. Im Süden: Im Bereich der Kopernikusgasse bestehen die Gebäude aus 3 bis 4 Altbaugeschossen. Für die Kopernikusgasse wird seitens dem Referat für öffentlichen Raum parallel an einer neuen Straßenraumgestaltung gearbeitet.

- Topographie
Das Planungsgebiet ist annähernd eben.
- Baumbestand
Der Innenhofbereich ist durchgrünt und weist Baumbestände auf.
- Umwelteinflüsse
Es liegt für das gegenständliche Grundstück eine Lärmbelastung durch den Verkehrslärm Motorisierter Individualverkehr (MIV) vor.
- Infrastruktur
Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen gut erschlossen.

Nächstgelegene Schulen:

VS Graz Krones, Münzgrabenstraße 18

Nächstgelegener Kindergarten:

Kindergarten Stadt Graz, Münzgrabenstraße 16

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

Die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz erfolgt über die das Bebauungsplangebiet begrenzenden Verkehrsflächen Kopernikusgasse – Schörgelgasse – Brockmannngasse.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300m Radius gegeben, Kategorie 1.

- Straßenbahnlinie 3 und 6, Haltestelle Dietrichsteinplatz, ca. 6 - 15 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur 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 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/r Zufahrt/Zutritt 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 und 9, 10 der VO)

Zu §2 Bebauungsweise

Die Bebauungsplanpflicht im gegenständlichen Planungsgebiet ergibt sich aus den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes zum Schutz und zur Freihaltung der Innenhöfe. In diesem Sinne erfolgt eine konsequente Weiterführung der bestehenden Blockrandstruktur. Es ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren und die bestehenden Hofbereiche zu entkernen. Der Innenhof wird von jeglicher neuen Bebauung freigehalten, ein Abbruch der bestehenden Einbauten wird angestrebt.

Langfristig soll der hochwertige Innenhof erhalten und noch weiter aufgewertet werden. Eine Verdichtung in den Randbereichen wird städtebaulich angestrebt, um zusätzlichen Wohnraum in gut infrastrukturell versorgten Gebieten zu ermöglichen.

Es wird die geschlossene und gekuppelte Bebauungsweise festgelegt.

Zu §3 Bebauungsdichte und Abstände

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, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen etc.) zulässig.

Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände sind innerhalb der Baugrenzlinien ebenso zulässig.

Zu §4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt.

Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien 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 Baugrenzlinien beschrieben.

Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinien vortreten. Die Baugrenzlinien sind ausschließlich hofseitig festgelegt.

Zu §5 Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

Der Bestand wird durch Gebäudehöhen und Gesamthöhen beschrieben.

Die Gebäudehöhen und die maximalen Gesamthöhen sind im Planwerk eingetragen.

Unter Berücksichtigung des Verkehrslärmkatasters und der Bestandsgebäude wurde die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen mit mindestens 3,50 m jedoch maximal 5,00 m festgelegt, um beispielsweise Büro- oder Gewerbenutzungen zu ermöglichen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

Um die Errichtung eines Gemeinschaftsraumes zu ermöglichen, wurde auf der Liegenschaft „Schörgelgasse 8“ im Bereich des 16,00 m hohen Baukörpers in der Verordnung folgender Passus aufgenommen:

Im Flachdach-Bereich mit einer maximalen Gebäudehöhe von 16,00 m, ein zusätzliches Geschoss für die Errichtung eines Gemeinschaftsraumes zulässig. Der Gemeinschaftsraum darf maximal eine Größe von 40 m² ausweisen. Der Gemeinschaftsraum muss mindestens 2,00 von der straßenseitigen Gebäudefront zurückgesetzt errichtet werden.

Die Qualität des Gemeinschaftsraumes in der Bebauungsstudie wurde somit abgesichert. Eine Umnutzung dieses Raumes ist nicht möglich. Der Gemeinschaftsraum muss allen Bewohnern der Liegenschaft zugänglich sein.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern, sowie der Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum, wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

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 Auskrägung und Nähe zur Grundgrenze.

In Hinblick auf das bestehende bzw. geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von Laubengängen und über die Bauflucht vortretende Balkone und Erker nicht zulässig.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich:

- werden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen, festgelegt.
- sind auskragenden Balkone und Terrassen über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen nicht zulässig.
- werden Mindestabstände von eingeschnittenen Dachterrassen und Dachgauben zu Traufe, First und Ortgang sowie Maximallängen von Gauben festgelegt.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vorallem der sommerlichen Aufheizeffekten von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. Der Hellbezugswert ist der Wert, der Lichtmenge die von der Oberfläche reflektiert wird. Gemessen wird dieser Wert in Prozent. (100% = weiß, 0% ist schwarz).

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 § 7 der VO)

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 zu erfolgen. Abstellplätze in den Höfen sind nicht zulässig. Der Stellplatzschlüssel wurde von vergleichbaren Bebauungsplänen aus letzter Zeit abgeleitet und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Je 85 bis 95 m² 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 Neuerrichtung von Verkaufsgeschäftsflächen (Ladengeschäfte, Geschäftshäuser) sind je 100 m² Verkaufsfläche zwischen 1,0 und 1,5 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind ebenfalls jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen PKW-Abstellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der PKW-Abstellplätze in Sammelgaragen begrüßt.

PKW-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m² Wohnnutzfläche für Wohnen entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Die festgelegte, 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 (1-8) Baumpflanzungen

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrüneten Freiräume ist bei Neubauten je angefangener 150 m² unbebauter Bauplatzfläche ein kleinkroniger Laubbaum und je 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände §8 (6) 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 (8,9) 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 100 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken. Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,5 m zulässig.

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, 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.

Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Innenhöfe entgegenzuwirken da ein Ziel dieses Bebauungsplans die Hofentkernung und die Hoffreihaltung ist.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 10 der VO)

- Der 06.30.0 Bebauungsplan „Kopernikusgasse – Schörgelgasse - Brockmanngasse“ 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 der erfolgten Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes werden die innerhalb der Auflagefrist eingegangenen Einwendungen bearbeitet. Der Bebauungsplan wird gemeinsam mit den Einwendungsbehandlungen dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden. Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(*elektronisch unterschrieben*)