

Bericht an den Gemeinderat

GZ.: A 14 - 010148/2020/0052

06.30.0 Bebauungsplan

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

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3
Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

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.

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.

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.

Einwendungen

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

Stellungnahme 1 (OZ-0010):

Stadt Graz – Straßenamt

- *Die Anbindungen der Zufahrten in der Kopernikusgasse, Schörgelgasse sowie der Brockmannngasse sind im Hinblick auf Lage und Ausbildung mit dem Straßenamt abzustimmen. In weiterer Folge ist planbelegt um Zufahrtsgenehmigung anzusuchen. Hierbei ist insbesondere auf die Zufahrt der Tiefgarage (Liegenschaften Ecke Kopernikusgasse/Schörgelgasse) bei einer Neubebauung zu achten. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt ist im BPL nicht dargestellt. Diese ist möglichst weit von der Kreuzung Kopernikusgasse/Schörgelgasse abzurücken. Die Freihaltung der Sichtfelder im Bereich der Zufahrten ist jedenfalls zu berücksichtigen. Eine Fahrzeugbegegnung (Ein- und Ausfahrtsbereich) hat abseits der Flächen für den Fußgängerverkehr stattzufinden, wobei ggf. die Anordnung einer Abfertigungsanlage berücksichtigt werden muss.*
- *Hinsichtlich Bauverbotszone gem. Stmk LStVG §24 in der Kopernikusgasse, Schörgelgasse sowie der Brockmannngasse ist das Einvernehmen mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen herzustellen.*

- *Der bestehende Gehsteig entlang der Schörgelgasse befindet sich teilweise auf den Privatgrundstücken Nr. 1539 (EZ 778), 1541 (EZ 779) und 1543 (EZ 780) (alle KG 63106 Jakomini). Da hierfür eine Grundstücksbereinigung sinnvoll wäre, darf angeregt werden, dies vorab im Zuge des Bebauungsplans festzulegen. Dies ist auch im Sinne der Vorgaben des Flächenwidmungsplans 4.0 (Bereinigung der Verkehrsflächen).*
- *Im Zuge der Neubebauung (Liegenschaften Ecke Kopernikusgasse/Schörgelgasse) ist in diesem Bereich ein Gehsteig in der Regelbreite von 2,0m (gem. RVS 03.02.12 – Fußgängerverkehr) frei von jeglichen Einbauten und Hindernissen zu empfehlen. In diesem Bereich ist eine Grundabtretung in das öffentliche Gut sinnvoll und vorab im Zuge des Bebauungsplans festzulegen (Grundstücksnummer 1539 (EZ 778), 1540 (EZ 778) und 1538/2 (EZ 778) (alle KG 63106 Jakomini). Die Querschnittsbreiten sowie die Straßenraumaufteilung sind mit der Abteilung für Verkehrsplanung (A10/8) abzustimmen. Mögliche Baumpflanzungen sind derart zu gestalten, dass es weder zu Einschränkungen der Sichtbeziehungen noch der Beleuchtung des Straßenraumes kommen kann.*
- *Jene Teilflächen, die ins öffentliche Gut übergehen werden, sind von Einbauten und dgl. freizuhalten. Auf diesen ist eine Versickerung von Oberflächenwässern der Bauobjekte, oder anderen Nutzungen durch Dritte, nicht zulässig. Von Seiten des Straßenamtes besteht der Wunsch die Flächen kosten- und lastenfrei ins öffentliche Gut übertragen zu lassen. Dies ist entweder in den jeweiligen Baubescheiden oder mittels privatrechtlichen Verträgen festzuhalten!*

Beantwortung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, und wird bei den späteren Baubewilligungsverfahren berücksichtigt werden.

Die Grundstücke 1539, 1540, 1538/2, alle KG Jakomini wurden zum Grundstück 1540 zusammengelegt, mit der Eigentümer:in wurde eine privatrechtliche Vereinbarung bezüglich der Gehsteigflächen getroffen.

Stellungnahme 2 (OZ-0036)

Stadt Graz – Verkehrsplanung

„Im Bereich der Ecke Schörgelgasse / Kopernikusgasse der versetzen Baufluchtlinie der Erdgeschosszone sowie bei Grundstück 1564/4 in der Kopernikusgasse wäre eine Eckabschrägung wünschenswert, um bessere Sichtverhältnisse, besonders für den Fußverkehr zu schaffen.“

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen, da das Erdgeschoss jedoch im Erdgeschoss sowohl an der Schörgelgasse, als auch an der Kopernikusgasse zurückweicht, wurde keine zusätzliche Eckabschrägung eingetragen.

Stellungnahme 3 (OZ-0050)

Stadt Graz - Abteilung Grünraum und Gewässer

Referat Grünraum und Freiraumplanung

nach Durchsicht der Unterlagen zum aufliegenden Bebauungsplan 06.30.0 „Kopernikusgasse – Schörgelgasse – Brockmannngasse“ wird von Seiten der Abteilung für Grünraum und Gewässer folgende Stellungnahme abgegeben:

- Der Abstand der Baumachse von großkronigen Bäumen (Bäume 1. Ordnung) zum aufgehenden Mauerwerk inkl. baulicher Auskragungen kann gem. der freiraumplanerischen Standards mindestens 9m betragen.
- Bei Baum-Neupflanzungen im Straßenraum sind kugelförmige Baumkronen nicht zulässig.
- Für Baumpflanzungen ist das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen bei Tiefgaragen oder in Retentionsmulden mittels Pflanztrögen oder Betonringen nicht zulässig.

Beantwortung:

- Der Abstand der Baumachse von großkronigen Bäumen zum aufgehenden Mauerwerk wurde um einen Meter auf 9 Meter reduziert.
- Der Ausschluss von kugelförmigen Bäumen und der Ausschluss von Pflanztrögen und Betonringen wurde in den Erläuterungsbericht übernommen.

Einwendung (OZ-0014 – 0034,0037,0039-0048)

Zu folgenden Themen wurden viele Einwendungen in unterschiedlicher Textierung, jedoch mit gleichen oder ähnlichen Inhalt eingebracht.

- Höhenentwicklung
- Verdichtung der Eckgrundstücke(Dichteüberschreitung)
- Erhöhte Gebäudetiefen/Einrücken der Gebäude
- Straßenverbreiterung
- Beschattungsstudie
- Begrünungsmaßnahmen/im Hof

Anmerkung:

Die Einwendung mit der OZ-0031 ist sehr ausführlich und hat auch folgende Beilage angefügt:

- Schreiben-Stellungnahme bezüglich der Einwendungen zum 06.30.0 Bebauungsplan
- Gutachten 1
Frei-Wurzrainer-Bäck Architekten
- Gutachten 2
Überprüfung der Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Kopernikusgasse – Schörgelgasse – Brockmannngasse“, Verfasser ANKO ZT GmbH, DI Andreas Ankowitsch
- Unterschriftenliste von Eigentümer und Mieter aus dem betroffenen Gebiet

Die Einwendung mit der OZ-0034 ist sehr ausführlich und hat auch folgende Beilage angefügt:

- Gutachten, Überprüfung der Rechtsgrundlagen Bebauungsplan „Kopernikusgasse – Schörgelgasse – Brockmannngasse“, Verfasser ANKO ZT GmbH, DI Andreas Ankowitsch

Die textliche Einwendungserledigung wurde hier zusammengefasst, wenn einzelne Themen Punkte zusätzlich angeführt worden sind, so sind diese Einwendungen im Anschluss noch einmal textlich erwähnt und beantwortet.

Höhenentwicklung

Im Bebauungsplan wurde durch unterschiedliche Höhenfestlegungen auf die bestehenden Höhen und die charakteristischen Höhensprünge in Blockrandbebauung eingegangen.

Im Bereich Schörgelgasse 10 wurde im direkten Anschluss für den westlichen Neubau (Schörgelgasse 8) dieselbe Höhenvorgabe festgelegt. Erst nach ca. 12 m kommt es im Kreuzungsbereich zu Betonung der Ecksituation zu einer Erhöhung um ein Geschoss (3 m). Zwischen den Kopernikusgasse 13 und Kopernikusgasse 11 gibt es einen Höhensprung von 2,20 m im Traufbereich (Gebäudehöhe) und 2,0 m im Firstbereich (Gesamthöhe). Im Bereich des Bestandsgebäude Schörgelgasse gibt es einen Höhensprung von 1 m im Traufbereich (Gebäudehöhe) und 30 cm im Firstbereich (Gesamthöhe).

Baudichte

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes in allen drei Dimensionen - Länge, Tiefe, Höhe - durch Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en und Gebäudehöhen- bzw. Gesamthöhe-Begrenzungen ist die mögliche Bruttogeschossesfläche. Dass die Bebauungsdichte bei Eckgrundstücken in einer Blockrandstruktur immer etwas höher liegt, ist der Geometrie der Liegenschaften geschuldet.

Verdichtung der Eckgrundstücke

Eckgrundstücke weisen immer eine höhere Dichte auf, als die restlichen Grundstücke in einem Straßengeviert. Im gegenständlichen Bereich hat die Eckliegenschaft Schörgelgasse/Kopernikusgasse noch einen recht großen Gartenanteil, im Vergleich zur Eckliegenschaft Schörgelgasse 20/Brockmannngasse 8, oder Eckliegenschaften Brockmannngasse 18/Kopernikusgasse 17, die nur ein paar wenige m² unbebaute Grundstücksfläche im Hof hat.

Erhöhte Gebäudetiefen/Einrücken der Gebäude

Im direkten Anschluss an das Liegenschaft Kopernikusgasse 7 wurden die Baugrenzl原因en angepasst. Die Baugrenzlinie wurde nach Osten verschoben, somit kann der zukünftige Baukörper nur schmaler errichtet werden und wird nicht über die Nachbarliche Brandwand ragen.

Auflage-Entwurf



Beschluss



Straßenverbreiterung

Bei der Verbreiterung der Straße, handelt es sich nicht um die Verbreiterung von Fahrspuren für den motorisierten Individualverkehr, sondern um Gehsteigverbreiterungen.

Durch die Verbreiterung soll die Aufenthaltsqualität und die Nutzbarkeit (Nebeneinandergehen, Kinderwagen,) verbessert werden und an die geltenden verkehrstechnischen Standards angepasst werden.

Beschattungsstudie

Es gibt ein 3D-Modell der zukünftig möglichen Baumassen, inkl. Der Möglichkeit sich den Sonnenstand und somit den Schattenwurf über das gesamte Jahr zu simulieren.

Nach Terminvereinbarung kann gerne in das digitale Modell Einsicht genommen werden.

Begrünung

In der Bebauungsplan-Verordnung sind im § 8 Festlegungen getroffen (Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk, Baumschulqualitäten, Leitungsfreie Wurzelräume, Tiefgaragenüberdeckungen etc.) um ein gesundes Wachstum der Bäume zu gewährleisten.

Im Bebauungsplan wurde die Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume festgelegt, es obliegt jedem Eigentümer sein Grundstück gärtnerischer zu gestalten.

Einwendung (OZ-0006):

„Aus Sicht von SOKO Altstadt zählt das Objekt Schörgelgasse 8, gelegen in der Altstadt-Schutzzone 3, zu den erhaltenswerten Gebäuden, auch wenn es inzwischen stark überformt ist (siehe die beiden Abbildungen). Es bildet einen wichtigen Eckpunkt der Altstadt-Bebauung des 18. Jhs an einer der ältesten Ausfallsstraße von Graz.

"Das zweigeschossige, fünfsichtige Eckhaus zur Kopernikusgasse mit Schopfwalmgiebel und drei charakteristischen Kaminen stammt aus dem 18. Jahrhundert. Hofseitig ist ein umlaufender Holzgang, umgangssprachlich auch als "böhmische Pawlatschen" bezeichnet, erhalten. Als erster Besitzer ist schon 1738 der Schloßkellner P. Herzog bezeugt. 1886 konnte der bei der Gestaltung des Stadtparks und der Schloßberg-Anlagen tätige Obergärtner des Stadtverschönerungsvereines, Franz Marauschek, das Haus um einen Kaufpreis von 10.000 Gulden erwerben. (Nach: Pirchegger, Häuserbuch; Marauschek, Natur 2011).

Dieses in gutem Erhaltungszustand befindliche Bürgerhaus ist nicht denkmalgeschützt, liegt aber in der GAEG-Schutzzone III. Mit der „Pawlatsche“ im Hof und seinen drei charakteristischen Kaminen ist es ein selten gewordenes Beispiel der Architektur des 18. Jahrhundert. Seine Erhaltung sollte weitere größte Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Da die von Ihnen zitierten Vorplanungen fehlen:

o Stellungnahme der Altstadtsachverständigenkommission, 18.08.2020

o Vorentwurf für die Liegenschaften Ecke Kopernikusgasse/Schörgelgasse, Büro Innocad Architektur ZT GmbH kann der Plan nicht beurteilt werden. Ich ersuche Sie daher, diese beiden Vorplanungen ehest nachzureichen“

Einwendungsbehandlung:

Die Altstadtsachverständigenkommission war bei der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfes eingebunden, und hat das Haus „Schörgelgasse 8“ für nicht schutzwürdig erklärt.

Die zitierten Unterlagen sind Teil der Vorerhebung des Bebauungsplanes und können nicht beliebig verschickt werden, es besteht aber während den Parteienverkehrszeiten oder nach Terminvereinbarung die Unterlagen einzusehen.

Einwendung (OZ-0007):

„Ich bin Eigentümerin an der ua Adresse und möchte folgende Einwendungen/Vorschläge zum geplanten Projekt machen.

Es fehlen in diesem Bereich keine Wohnungen oder Büros, sondern wäre die Errichtung einer Seniorenresidenz mit Ärztezentrum und Tiefgarage wünschenswert.

Alternativ ein Parkhaus, da die Parkmöglichkeiten für KFZ in der Umgebung immer mehr eingeschränkt werden.“

Einwendungsbehandlung:

Das Planungsgebiet ist im 4.0 Flächenwidmungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Gemäß §30 (1) des steiermärkischen Raumordnungsgesetzes sind Allgemeine Wohngebiete wie folgt definiert:

Allgemeine Wohngebiete, das sind Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z. B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen.

Die von Ihnen angeregten Nutzungen sind neben der Wohnnutzung auch im Allgemeinen Wohngebiet möglich.

Die Parkierung ist gemäß dem Bebauungsplan ausschließlich in Tiefgaragen möglich.

Einwendung (OZ-0008):

**Steiermärkische Landesregierung
Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung
Referat Bau- und Raumordnung**

„- Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in Bebauungsplänen als „Mindestinhalte“ ua. jedenfalls auch die Inhalte des Räumlichen Leitbildes (soweit darstellbar) ersichtlich zu machen. Diese werden in den Erläuterungen zum Teil angeführt, doch fehlt eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut und/oder in der Plandarstellung. Diese ist zu ergänzen.

- Da im Räumlichen Leitbild für den Bereichstyp Blockrandbebauung zur „Funktionsdurchmischung“ festgelegt wurde, dass im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen zu treffen sind, ist darzulegen, wie diese Vorgabe des Räumlichen Leitbildes im Bebauungsplan umgesetzt wurde. Allenfalls sind ergänzende Festlegungen im Wortlaut erforderlich.

- Eine über einen BPL mögliche Überschreitung der im FWP festgelegten Bebauungsdichte bedarf einer Begründung im Sinne der Bestimmung des § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung. Dabei ist die Festlegung

eines konkreten Maximalwertes erforderlich. Die Festlegung des § 3 (1) des BPLs und die Erläuterungen sind entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.

- Unter Berücksichtigung der Mindestinhalte gem. § 41 (1) Z2 StROG ist für sämtliche Teilflächen des Planungsgebietes auch der zulässige Bebauungsgrad festzulegen, wobei generell unterschiedliche Festlegungen für Teilflächen im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung zu begründen sind.

- Zur möglichen Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände gem. § 3 (2) des BPLs wird auf die Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG hingewiesen.

- Die in § 5 (1) angeführte maximal zulässige Geschoßanzahl wird augenscheinlich in der Plandarstellung nicht festgelegt, weshalb um eine Prüfung bzw. Klarstellung ersucht wird.

- Unterschiedliche Festlegungen von Gebäudehöhen für Teilflächen (Höhenzonierung), Dachformen sowie die Festlegung für die Liegenschaft Schörgelgasse 8 hinsichtlich eines Gemeinschaftsraumes sind ebenfalls vertieft zu begründen. Entlang der Schörgelgasse wird um Prüfung der Grenzen unterschiedlicher Höhenzonen (GH max. 12,80m/13,00m) ersucht.

- In § 5 (5) ist die „zulässige“ Neigung von Dächern durch eine verbindliche bzw. einschränkende Formulierung (vgl. zB § 9 (1) bis (3) „nur/ausschließlich“) zu ersetzen, da steilere Neigungen derzeit im Wortlaut nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Hinsichtlich Dachformen (vgl. § 6 (5)) werden einschränkende Festlegungen angeregt.

- Zur Bestimmung des § 7 (9), dass je angefangene 50m² Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen ist, ist eine Klarstellung erforderlich, was unter dem Begriff „Nutzfläche“ zu verstehen ist.

- Hinsichtlich der Mindestüberdeckung von Tiefgaragen mit 1,0m Höhe gemäß § 8 (8) wird um Prüfung der Übereinstimmung mit den entsprechenden Erläuterungen ersucht.

- Zu den einschränkenden Vorgaben für Werbeanlagen sind die Erläuterungen zu ergänzen „

Einwendungsbehandlung:

Räumliches Leitbild

Die Inhalte des 1.0 Räumlichen Leitbildes sind im Erläuterungsbericht zum 02.17.0 Bebauungsplan bereits ausreichend dargelegt. Eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut der Verordnung ist daher nicht angedacht.

Nutzungsdurchmischung / Räumliches Leitbild

Im Räumlichen Leitbild ist die Vorgabe formuliert, dass eine Nutzungseinschränkung im Erdgeschoss in den Bebauungsplänen möglich ist. Nach Analyse des Gebietsbereiches wurde festgestellt, dass alle Nutzungen im Erdgeschoss vorhanden ist, und eine Einschränkung von einzelnen Nutzungen nicht zielführend ist.

Bebauungsdichte

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes in allen drei Dimensionen - Länge, Tiefe, Höhe - durch Baufluchtlinien, Baugrenzenlinien und Gebäudehöhen- bzw. Gesamthöhe-Begrenzungen ist die mögliche Bruttogeschossgeschossfläche und somit die mögliche Bebauungsdichte festgelegt, auch wenn keine konkrete Zahl festgelegt worden ist.

Bebauungsgrad

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes - Baufluchtlinien, Baugrenzenlinien im Planwerk und formalen Gestaltung im §6 der Verordnung ist der mögliche Bereich für zukünftigen Bebauung dermaßen eingeschränkt, dass die Festlegung einer konkreten Zahl überflüssig erscheint.

Geschossanzahl

Da es weder im Plan noch in der Verordnung den Begriff „Geschossanzahl“ gibt, wurde der Begriff aus der Überschrift des § 5 entfernt.

Dächer

Das Wort „ausschließlich“ wurde in der Verordnung §5 (5) ergänzt.

Begriffsdefinition

Das Stadtplanungsamt bietet Auskunft- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung erläutert und die BürgerInnen informiert. Bei Unklarheiten, Begriffsschwierigkeiten etc. wird auf diesem Weg versucht, diese bestmöglich zu klären. Die Definition von Begrifflichkeiten/Fachbegriffen – beispielsweise im Erläuterungsbericht – ist momentan nicht angedacht.

Tiefgaragenüberdeckung

Der Erläuterungsbericht wurde adaptiert.

Einwendung (OZ-0012):

„Bei Ausnutzung der Gesamthöhe des Bebauungsplanes wird eine über Monate andauernde Beschattung (zumindest Herbst und Winter) des Hauses Schörgelgasse 3 und natürlich auch der Häuser Schörgelgasse 5 und Dietrichsteinplatz 7 zu erwarten sein. Dies beeinträchtigt die Wohn- und Lebensqualität massiv, daher erwarte ich die Erstellung einer Beschattungsstudie.

Der Neubau, Schörgelgasse 8, dürfte keinesfalls höher als die angrenzenden Häuser in der Schörgelgasse sein, aber auch die Dachform sollte den angrenzenden Häusern angepasst werden.

Weiters wird bei einer Verbreiterung der Kopernikusgasse mit einer deutlichen und unerwünschten Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen sein.

Der Bebauungsplan weist keine Einschränkung auf den Bebauungsgrad aus. Es ist daher zu befürchten, dass die Dichte überschritten wird, und es ist weiters davon auszugehen, dass bei voller Ausnutzung des derzeitigen Bebauungsplanes zu wenige, wenn überhaupt Tiefgaragenplätze vorhanden sein werden (z.B. bei Teilung des Grundstückes). Ebenso verhält es sich zur Pflanzung von großkronigen Bäumen. Es ist dringend notwendig, genügend Tiefgaragenplätze (bei angenommenen 40 bis 50 Wohneinheiten) zu errichten, um die Parkplatzproblematik nicht weiter zu verschärfen.

Die Optik: Wie kann man nur solche Kolosse in dieses Wohngeviert bzw. vor die Nase der Vis-à-Vis-Häuser setzen. Als Anrainer protestiere ich heftigst gegen diese Bauform, besonders die Bauhöhe und die Frontansicht (Einengung der Schörgelgasse und der Kopernikusgasse) Schörgelgasse 8 zu Schörgelgasse 10, die nicht nur unschön ist, sondern uns auch der Nachmittagssonne beraubt.“

Einwendungsbehandlung:

Bebauung Allgemein

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,4.

Es handelt sich hier um keine Neuausweisung von Bauland. Das Grundstück ist bereits im 1.0 Flächenwidmungsplan der Stadt als Bauland ausgewiesen.

Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Beschattungsstudie

Es gibt ein 3D-Modell der zukünftig möglichen Baumassen, inkl. der Möglichkeit sich den Sonnenstand und somit den Schattenwurf über das gesamte Jahr zu simulieren.

Nach Terminvereinbarung kann gerne in das digitale Modell Einsicht genommen werden.

Dachformen

Aufgrund der Verordnung der möglichen Dachneigen in Grad und den verordneten Gebäude- und Gesamthöhen, sind wie bereits im Bestand Satteldächer, in einem Teilbereich ein Falchdach möglich.

Straßenerweiterung/Zunahme Verkehr

Bei der Verbreiterung der Straße, handelt es sich nicht um die Verbreiterung von Fahrspuren für den motorisierten Individualverkehr, sondern um Gehsteigverbreiterungen.

Durch die Verbreiterung soll die Aufenthaltsqualität und die Nutzbarkeit (Nebeneinandergehen, Kinderwagen,) verbessert werden und an die geltenden verkehrstechnischen Standards angepasst werden.

Bebauungsgrad/Bebauungsdichte

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes - Baufluchtlinien, Baugrenzlinien im Planwerk und formalen Gestaltung im §6 der Verordnung ist der mögliche Bereich für zukünftigen Bebauung dermaßen eingeschränkt, dass die Festlegung einer konkreten Zahl überflüssig erscheint.

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes in allen drei Dimensionen - Länge, Tiefe, Höhe - durch Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Gebäudehöhen- bzw. Gesamthöhe-Begrenzungen ist die mögliche Bruttogeschossfläche festgelegt.

PKW-Schlüssel/Tiefgarage

PKW-Abstellplätze dürfen nur in Tiefgaragen errichtet werden.

Das Steiermärkische Baugesetz sieht pro Wohneinheit mindestens einen PKW-Stellplatz vor. Es gibt keine Obergrenze. Im Bebauungsplanverfahren besteht die Möglichkeit einen differenzierten Stellplatz-Schlüssel festzulegen.

In der Stadt Graz besteht die Praxis nicht auf Wohneinheiten sondern auf (Wohn-) Nutzflächen abzustellen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein Stellplatzschlüssel für die Wohnnutzung festgelegt.

Der festgelegte Wert, im gegenständlichen Bebauungsplan sind je 85-95 m² Wohnnutzfläche ein Stellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

Fahrradabstellplätze

§7 (9) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.

In der Verordnung wird für die Berechnung der Fahrradstellplätze zwischen zwei unterschiedliche Nutzflächen unterschieden. Einmal für die Wohnnutzung und einmal für die andere Nutzflächen (Gerbe, Handel, Dienstleistungseinrichtungen ,....). Im Zuge der Baueinreichung sind die Fahrradstellplätze bezogen auf die jeweilige Nutzung nachzuweisen.

800m² Bauplatzfläche/Tiefgaragenbefreiung

Eine Teilung in kleinere Bauplätze nach dem Vermessungsgesetz ist nicht möglich, da zweckmäßige Bauplätze entstehen müssten und alle Festlegungen des Bebauungsplanes einzuhalten sind. Somit sind nur Zusammenlegungen möglich.

Die Liegenschaft der Antragsteller (Kopernikusgasse/Schörgelgasse) hat ursprünglich aus unterschiedlichen Grundstücksnummern bestanden, eine Zusammenlegung zu einem Bauplatz ist vor kurzem durchgeführt worden.

Einwendung (OZ-0013):

„Ich beeinspruche die geplanten Gebäudehöhen in diesem Bauprojekt, welche lt Bebauungsplan höher sind als die Nachbargebäude in der Schörgelgasse und fordere die Anpassung der geplanten Gebäudehöhe an das Anschlussgebäude in der Schörgelgasse.“

Einwendungsbehandlung:

Im Bebauungsplan wurde durch unterschiedliche Höhenfestlegungen auf die bestehenden Höhen eingegangen. Im Bereich Schörgelgasse 10 wurde im direkten Anschluss für den Neubau (Schörgelgasse 8) dieselbe Höhenvorgabe festgelegt. Erst nach ca. 12 m kommt es im Kreuzungsbereich zu Betonung der Ecksituation zu einer Erhöhung um ein Geschoss (3 m).

Einwendung (OZ-0038):

„Ausgangssituation:

Seit dem letzten Jahr stagnieren die Einwohnerzahlen von Graz bei ca. 297.000 Einwohnern.

Der Bezirk Jakomini weist aber bereits seit mehreren Jahren weitgehend konstante Einwohnerzahlen auf, die von 32.393 (2014) auf 33.554 (2017) leicht angestiegen und seither wieder auf 32.243 (1.1.2021) gesunken sind.

Der Nordosten von Jakomini (östlich von C.v.H und Grazbachgasse) ist u.a. dadurch charakterisiert, dass er mit einer Fläche von etwa 0,47 km² und ca. 6.250 Bewohner/innen von allen Stadtteilen von Graz die höchste Dichte mit ca. 13.350 EW. / km² aufweist.

Bei den öffentlichen Grünflächen stehen hier aber einer anzustrebenden Fläche von 10 m² / EW., (das wären etwa 60.000 m²) lediglich ca. 650 m² zur Verfügung, somit etwa 0,10 m² / EW. bzw. nur etwa 1 % des anzustrebenden Wertes!

Im Erläuterungsbericht für den vorliegenden Bebauungsplan wird explizit bereits auf S. 1 auf die Bebauungsplanpflicht für Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und Vorgärten hingewiesen, die in diesem Bereich gilt (gemäß Stadtentwicklungskonzept § 26 Abs. 26).

Zusätzlich wird auch auf die rechtliche Grundlage des Altstadterhaltungsgesetzes des Landes Steiermark bzw. auf die Altstadtsschutzzone 3 hingewiesen.

Und:

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

Konkret wurde im Stadtentwicklungskonzept (§ 13) ein Wohngebiet hoher Dichte ausgewiesen, sodass für diesen Bereich folgende Ziele anzustreben bzw. Maßnahmen umzusetzen sind:

- (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."

Zu diesen Festlegungen im § 13 des Stadtentwicklungskonzeptes:

Zu (1): Ein Großteil der bestehenden Gebäude wird dzt. für Wohnzwecke genutzt, z.T. auch für Büros. Dieses Gebiet ist bereits weitestgehend dicht bebaut (Dichte 0,6 bis 1,4).

Der Gebietscharakter ist dzt. allerdings hochgradig gefährdet: gerade in den letzten 2 Wochen wurde das Gebäude Schörgelgasse 6 (und auch die Nebengebäude) beseitigt, das auch von der Altstadtkommission als erhaltungswürdig eingestuft wurde. Gerade jetzt und auch durch diesen Bebauungsplan droht eine vergleichbare Vorgangsweise für den Bereich in der Kopernikusgasse gegenüber. Der vorliegende Bebauungsplan sollte in diesem Bereich verbessert werden, damit Ortsbild und Gebietscharakter weitgehend erhalten werden können (und auch diese Bestimmung auch eingehalten werden kann).

Zu (2) und (6): In diesem bereits jetzt besonders dicht bebauten Gebiet wird die Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche nur extrem schwer möglich sein. Ausgenommen sind nur der Abschnitt Kopernikusgasse 3, der dzt. teilweise als Parkplatz genutzt wird, aber auch die Straßenflächen um das Bebauungsplangebiet, speziell die rel. breite Kopernikusgasse.

Da bei Umsetzung des Bebauungsplanes 06.16.0 (mit der Feuerwehr Graz-Ost) auch der Abbruch des Kinderhortes in der Kronesgasse vorgesehen ist, droht ein zusätzlicher Schleichweg zur Umgehung (bzw. Umfahrung) von Stauungen in der Münzgrabenstraße. Zur Verbesserung der Grün-Ausstattung in diesem dzt. extrem benachteiligten Stadtteil ist die Errichtung von Grünstreifen, Baumreihen und Vorgärten im Bereich der Kopernikusgasse selbst eine der wenigen Möglichkeiten. Dies sollte im Zuge der geplanten neuen Straßenraumgestaltung umgesetzt werden.

Räumliches Leitbild:

Im Räumlichen Leitbild selbst wird generell die **Blockrandbebauung** ausgewiesen.

Als Charakteristik wird angegeben:

straßenbegleitende und straßenraumbildende Bebauung mit begrünter Höfen und teilweise mit begrünter Vorgärten, meist durchgehende Bauflucht, häufig einheitliche Traufhöhe.

Als Festlegungen zur Blockrandbebauung werden u.a. angegeben:

- Bauungsweise: 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 Straßen begleitenden Lärmschutzmaßnahmen

Das Bebauungsplangebiet weist eine Gesamtfläche von etwas über 10.000 m² auf.

Die Anzahl der Geschosse beträgt durchschnittlich 4.

Aus dem Erläuterungsbericht ist zu erkennen, dass diese Festlegungen hier weit-lin gehend zutreffen bzw. auch eingehalten werden.

Im Hinweis auf den bestehenden Bebauungsplan 06.16.0 westlich der Kopernikusgasse sollten die Worte,, (in Auflage)" ersatzlos gestrichen werden, da dieser bereits rechtskräftig ist.

Nachzutragen wäre allerdings der bestehende Schülerhort in der Kronesgasse 3 – Ecke Münzgrabenstraße, dieser existiert nach wie vor und ist auch gut ausgelastet. Der Bedarf ist gegeben, selbstverständlich ist dieser Schülerhort langfristig zu erhalten."

Einwendungsbehandlung:

Vielen Dank für die Erläuterungen, jedoch sind keine konkreten Einwände gegen den gegenständlichen Bebauungsplan vorgebracht worden.

Einwendung (OZ-0041):

Punkte 1. -4. Betreffen die Themen Bebauungstiefen und Gebäudehöhen, Innenhof und Beschattung, Baugrenzl原因en, Straßenverbreiterung. Die Beantwortung siehe Einwendungsbeantwortung Einwendung 1.

Ergänzend wurde folgendes Thema angeführt:

3. Baugrenzl原因en und Liftzubau

Im Entwurf des Bebauungsplanes ist die Baugrenzlinie im Innenhof eingezeichnet. Beim Haus Kopernikusgasse 9 wäre ich somit benachteiligt, da ich keinen Außenlift installieren lassen könnte, um ansatzweise behindertengerecht einen Zugang zu den Wohnungen zu ermöglichen.

Ich ersuche um Berücksichtigung dieses Umstandes und Bestätigung, dass ein Liftzubau und eine Balkonvergrößerung durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt werden.

5. Versiegelung

Wenn das geplante Gebäude in dieser Dimension erbaut werden dürfte, käme es unweigerlich zu einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens. Dies widerspricht den schon im zitierten Stadtteilentwicklungsplan (S 48) vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz der Innenhöfe, der durch die "Förderung der Entsiegelung" sichergestellt werden soll."

Einwendungsbehandlung:

Liftanbau

In der Verordnung unter §4 (2) wird festgehalten, das Liftzubauten bei Bestandsgebäude auch außerhalb der Baugrenzl原因en möglich sind.

§4 (2)

Die Baugrenzl原因en gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

Versiegelung des Hofes

Durch die Festlegung der Baugrenz- und Baufluchtlinien wird die mögliche Bauvolumina entlang der Straßenzüge festgelegt, die Hofbereiche der Liegenschaften werden freigehalten, es kommt somit zu keiner neuen Versiegelung der Hofbereiche.

Einwendung (OZ-0049):

Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission

„Das Bebauungsplangeviert besteht aus 18 Bauparzellen. Für drei Bauparzellen (Abb.24 – rot) definiert er die Bebauungsvorgaben. Für die restlichen Bestandgebäude wird die städtebauliche Entwicklung als abgeschlossen angesehen. Die Trauf- und Firstlinien im Bebauungsplan rahmen und folgen hier dem Gebäudebestand in der Natur (Abb.24 – grün).

Die Bebauungsplanerstellung war im innerstädtischen Bereich städtebaulich gewünscht und ist nun im Deckplan 1 des Flächenwidmungsplanes auch verpflichtend vorgeschrieben. Es stellt sich die Frage nach der Sinnhaftigkeit der unverhältnismäßigen Maßnahme in einem Gebiet, wo die Bebauung städtebaulich weitestgehend abgeschlossen ist.

Ein Bebauungsplan ergeht in Form einer Verordnung. Im Stufenbau der Rechtsordnung ist ein Bescheid einer Verordnung untergeordnet. Jede im Bebauungsplan detailliert definierte

Auflage und Zahl (Parkplatzanzahl, Abstand der Balkone von der Grundgrenze,...) ist somit verordnet.

Betreffend diese Auflagen gibt es für den städtebaulichen Sachverständigen im tatsächlichen Bauverfahren keinen Handlungs- und Ermessensspielraum mehr. Die Juristen der Bau- und Anlagenbehörde müssen die Einhaltung des Bebauungsplanes exekutieren.

Zahlreiche im Bebauungsplan definierte Auflagen betreffen auch Bautätigkeiten im Gebäudebestand, jedoch mit dem entscheidenden Unterschied, dass die Bestandsgebäude diese Auflagen bei Baumaßnahmen im Nachhinein oft nicht erfüllen können und daher einen wesentlichen Wettbewerbsnachteil erleiden.

Auflagen, die aus Sicht der ASVK generell in Bebauungsplänen in der Schutzzone angepasst werden sollten:
§5 Abs. 6 Haustechnikanlagen bei Flachdächern:

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

Im Bereich von Schutzzonen gilt die Dachlandschaftsverordnung. Hier sollten nicht per Verordnung Haustechnikanlagen auf dem Dach zur Anordnung empfohlen werden. Vielmehr sollte darauf hingewiesen werden, dass Haustechnikanlagen in der Schutzzone im Gebäude integriert anzuordnen sind.

§6 Abs. 2: Unzulässigkeit von Erkern

„Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker sind nicht zulässig.“

Über Jahrhunderte hinweg waren Erker im Straßenraum gestalterische Elemente, die plastisch die Fassade belebten und in der Nutzung andere Perspektiven auf den Straßenraum freigaben. In diesem Geviert sind historische Erker z.B. beim Haus Kopernikusgasse 9 (Abb. 05) zu finden. Ein verordnetes Verbot von Erkern kann nicht nachvollzogen werden. Es führt zu einer zusätzlichen Plattung der zumeist ohnehin planen und gestaltlosen Straßenfassaden. Umso ungewöhnlicher ist dies, da das Baugesetz, welches einer Verordnung übergeordnet ist, im § 12 „Gebäudeteile vor der Straßenflucht“ dem Bewilligungswerber ein Recht auf Ausbildung von Erkern in einem definierten Ausmaß einräumt.

§6 Abs.3: Grenzabstand bei Balkonen

„Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.“

Die Formulierung kann im Neubau einfach erfüllt werden (hier 3 von 18 Gebäuden). Bei der Vielzahl von historischen Bestandsgebäuden bedeutet dies aufgrund ihrer historischen Grundrisstypologie, dass die Bestandsbalkone an der Grundgrenze, seit meist mehr als 120 Jahren bestehend, nun nicht mehr erweitert werden können. Gerade im Altbau sind große Wohnungsgrößen und damit Familienwohnungen vorhanden. Wohnqualität ist im 21. Jahrhundert gerade in der Stadt nur durch zugeordnete und gut nutzbare Freiflächen wie Balkone, Terrassen Loggien oder Gartenflächen erzielbar. Die Erfahrungen mit dem Corona- Virus haben

diese Bedeutung der Freiflächen noch stärker zum Vorschein gebracht. Diese Balkonerweiterungsmöglichkeiten im Altbestand werden durch diese Formulierung der Verordnung verhindert, der Altbau in seiner Wohnqualität somit systematisch benachteiligt. Bei diesem Geviert sind die Häuser Kopernikusgasse 9 + 17, sowie Brockmanngasse 16 + 18 und Schörgelgasse 18 betroffen.

Empfohlen wird eine Ergänzung: „..., Bestandsgebäude ausgenommen.“

§8 Abs.8: Vegetationsschicht – Anmerkung:

Über TG 1m Vegetationsschicht lt. §8 Abs.8 steht im Widerspruch zu Erläuterungsbericht Pkt. 6 ad §8, hier sind es nur 70cm?“

Einwendungsbehandlung:

Haustechnik bei Flachdächern

Im überwiegenden Teil des Bebauungsplanes sind Satteldächer vorgesehen und natürlich müssen Haustechnikanlagen innerhalb des Dachraumes situiert werden. (Siehe § 5 (5) der Verordnung). In einem kleinen Bereich Entlang der Kopernikusgasse wurde auch ein Flachdach ermöglicht. In diesem Fall sind Haustechnikanlagen vom Dachsaum abzurücken. (Siehe §5 (6) der Verordnung).

Unzulässigkeit von Erkern

Im gesamten Straßengeviert hat ein einziges Gebäude Erker, somit kann nicht von einem Gebietsprägenden Element ausgegangen werden und wurden deshalb ausgeschlossen. Gestalterische Fassadenelement (Frieze, Bänder, Gesimse, ...) sind jedoch möglich.

Grenzabstand bei Balkonen

Die getroffenen Festlegungen gelten natürlich nur im Falle eines Neubaus oder einer Neuerrichtung von Balkonen.

In die bestehenden, bewilligten Balkone und ihre Abstände wird nicht eingegriffen.

Die Maßnahmen dienen um die Privatsphäre unterschiedlicher Eigentümer zu gewährleisten. Durch unterschiedliche Geschoss-/Gebäudehöhen kann es sonst zu einer Beeinträchtigung kommen.

Tiefgaragenüberdeckung

Der Erläuterungsbericht wurde adaptiert.

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 (Kopernikusgasse 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.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der Einwender:innen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 06.30.0 Bebauungsplan „Kopernikugasse – Schörgelgasse – Brockmanngasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Sachbearbeiterin:

DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-

Stellvertreterin:

Mag.^a Judith Schwentner

(elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....^M Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen
in der Sitzung des

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am...^{24.4.2022}.....

Die Schriftführerin:

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von Gemeinderät:innen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 28.4.2022

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja, Datum: März 2020
- Die Bürger:innenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Jakomini gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 06.30.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag keine Stellungnahme abgegeben.

Klima-Schutz Maßnahmen

Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Graz wurden in diesem Bebauungsplan auf folgende Themenbereiche besonders eingegangen:

- Boden- und flächen-sparender Umgang mit den Liegenschaften
- Hoffreihaltung
- Bepflanzungsmaßnahmen
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume (Baumpflanzungen, ...)
- Helle Fassadengestaltung/Farbgebung

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-04-11T16:21:13+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-04-11T17:22:49+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.


	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-04-19T11:40:27+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-04-20T11:08:44+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: A 14 - 010148/2020/0052

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

06.30.0 Bebauungsplan

„Kopernikusgasse – Schörgelgasse – Brockmanngasse“

VI. Bez., KG Jakomini

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 28. April 2022, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 06.30.0 Bebauungsplan „Kopernikusgasse – Schörgelgasse – Brockmanngasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 15/2022 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs.4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von §89 (3) BauG) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 91/2021 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) gekuppelte Bebauung
 geschlossene Bebauung
- (2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² zu betragen.

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, ABSTÄNDE

- (1) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten zulässig.
- (2) Innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

- (1) Im Planwerk ist die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen = Traufenhöhen (GH. max.) und die maximal zulässigen Gesamthöhen (GesH. max.) festgelegt. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau. Für Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (2) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen hat mindestens 3,50 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.
- (3) Auf der Liegenschaft Schörgelgasse 8 (Gst.Nr.: 1540, KG Jakomini) ist 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 m von der straßenseitigen Gebäudefront zurückgesetzt errichtet werden.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte in einem maximalen Ausmaß von 30% des jeweiligen Bauplatzes.
- (5) Dächer sind mit einer Dachneigung ausschließlich von 0 bis 45° zulässig.
- (6) Haustechnikanlagen sind innerhalb des Dachraumes zu situieren. Haustechnikanlagen bei Flachdächern sind mindestens 3,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker sind nicht zulässig.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone in der Höhe der Dachtraufe sind nicht zulässig.
- (5) Bei Satteldächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgauben von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten, bei Dachgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (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.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 85-95 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (4) Bei Neuerrichtung von Verkaufsgeschäftsflächen (Ladengeschäfte, Geschäftshäuser) sind je 100 m² Verkaufsfläche zwischen 1,0 und 1,5 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (5) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (6) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (7) In den Höfen sind oberirdische Kfz-Stellplätze nicht zulässig.
- (8) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (9) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen.
- (10) Fahrradabstellplätze sind im Gebäude zu integrieren.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Pro 150 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Pro 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m² zu betragen.
Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen.
Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5m reduziert werden.

- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (8) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (9) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption des Hofniveaus im Ausmaß von maximal 0,50 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
- (10) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m, zulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.
- (4) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (5) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

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.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 12.Mai 2022 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat,
die Bürgermeisterin:

Elke Kahr

A 14 - 010148/2020/0052

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

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:

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 - Brockmanngasse“ 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 (Kopernikusgasse 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

Der Schriftführer:³.....

Der Schriftführer:

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:

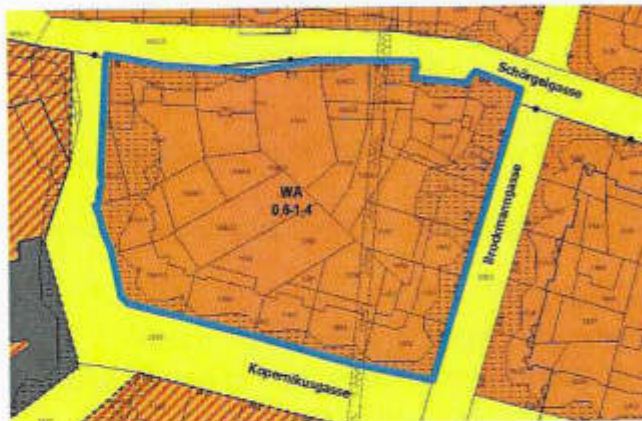
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als sehr gut anzusehen:
Der Bereich ist als Kategorie 1 „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende) gekennzeichnet (Grün dargestelltes Einzugsgebiet).

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

- Beschränkungszone 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

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 5

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



Kopernikusgasse: 44 – 49 dB LA,eq
Brockmannngasse: 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

o **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 Bauflicht, 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.

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: *AP* 7



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.

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:
8

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.

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

9

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 Bebauungspflicht 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 foldender 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 Auskragung 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 Verkaufsgeschäftsräumen (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)

Der Schriftführer: 

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.

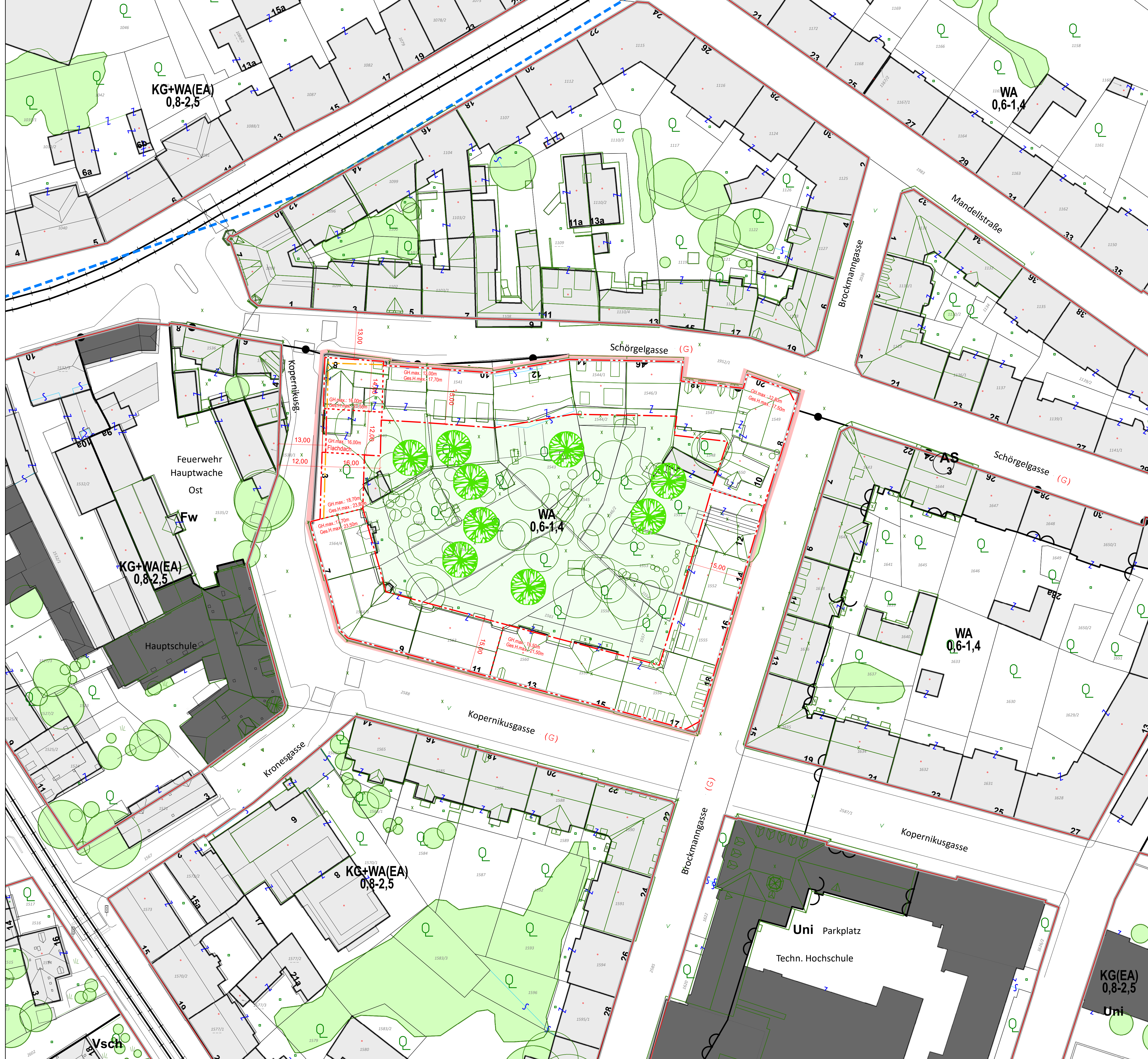
Nach der erfolgten Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes werden die innerhalb der Auflagefrist eingegangenen Einwendungen bearbeitet. Der Bebauungsplan wird gemeinsam mit den Einwendungsbehandlungen dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden. Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam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

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-04-19T09:03:33+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



06.30.0 BEBAUUNGSPLAN "KOPERNIKUSGASSE-SCHÖRGELGASSE-BROCKMANNNGASSE"

A14_010148/2020

	Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches
WA	Allgemeines Wohngebiet
0,6 - 1,4	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41		
	Baufuchtlinie	Bebauung
	Baufuchtlinie im Erdgeschoß	
	Baugrenzlinie	Verkehrsflächen
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
	max. Gebäudehöhe	
	GH.max: 15,80 m	Freiflächen
	GesH.max: 21,50m	
	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
	Gemeindestraße	
	Freifläche	Freiflächen
	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE	
	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME	
(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)	
	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN	
Fläche des Planungsgebietes ca. 10.344 m²	

Maßstab: 1:500

06.30.0 BEBAUUNGSPLAN "KOPERNIKUSGASSE-SCHÖRGELGASSE -BROCKMANNNGASSE"

A14_010148/2020

Datum: April 2022	FÜR DEN GEMEINDERAT:
Inhaltliche Bearbeitung: DI Elisabeth MAHR	
Digitale Bearbeitung: Armin LANG	DI Bernhard INNINGER
Digitale Bearbeitung:	
AUFLAGE VON BIS	
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:	
RECHTSWIRKSAM AB:	

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt

