

Bericht an den Gemeinderat

GZ.: A 14 - 070642/2021/0014

14.38.0 Bebauungsplan

„Königshoferstraße – Gaswerkstraße – Bauernfeldstraße – Karl-Morre-Straße“
 XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gem. § 63 Abs 1 und 3
 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 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

Mit dem Schreiben vom 29. Mai 2020 ersucht die IMVEA Immobilien GmbH, außerbücherliche Eigentümerin der Liegenschaften Karl-Morre-Straße 69/Königshoferstraße 37a, Gst. Nr. .457, 318/16, EZ 1361, KG 63109 Baierdorf und Karl-Morre-Straße 71, Gst. Nr. .458, 318/22, EZ 853, KG 63109 Baierdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Im Planungsgebiet befinden sich noch folgende Liegenschaften: .457, 318/16, 316/23, .262, 322/4, 323/33, .320, .331, .332, 324/21, .333, 324/20, .392, 323/30, .261, 322/6, 321/5, 316/2, 316/31, 318/24, 318/23, 316/16, .458, 318/22, alle KG 63109 Baierdorf.

Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 14.924 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idGF der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor.

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

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

- Wohngebiet hoher Dichte gem. §13 STEK 4.0

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 22. Juni 2022 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 14.38.0 Bebauungsplan - Entwurfes „Königshoferstraße – Gaswerkstraße – Bauernfeldstraße – Karl-Morre-Straße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 06. Juli 2022.

Auflage

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 12 Wochen, in der Zeit vom 07. Juli 2022 bis zum 29. September 2022 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010)

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit gemäß der gültigen COVID-19 Bestimmungen.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 11. Juli 2022 im Hotel Europa, Bahnhofgürtel 89 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 07. Juli 2022 bis 29. September 2022 langten 6 Einwendungen, 2 Stellungnahmen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung 1 (OZ 0005)

„[...] Mit Auflage des Bebauungsplans (14.38.0 Bebauungsplan „Königshoferstraße - Gaswerkstraße - Bauernfeldstraße - Karl-Morre-Straße) vom 07. Juli bis zum 29. September möchten wir hiermit fristgerecht unsere Stellungnahme und Einsprüche als Eigentümer der Grundstücke: Grst. Nr. 318/16 und .457 und Grst. Nr. 318/22 und .458; zu Protokoll geben.

[...]

Punkt 1 – Bebauungsgrad:

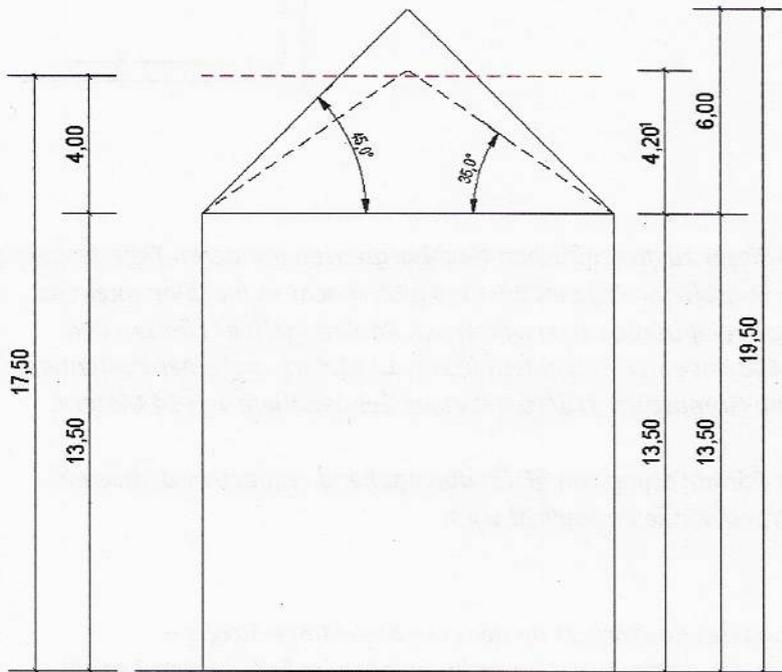
Es wird der Bebauungsgrad von 0,42 für den Bauplatz Grst. Nr. 318/22 und .458 (496,4m²) und 0,60 für den Bauplatz Grst. Nr. 318/16 und .457 (753,2m²) verordnet. Dies entspricht gemäß den Flächen aus dem Kataster einer maximalen bebaubaren Fläche von 660,4m². Die Fläche innerhalb der Baugrenzlinien beträgt 666,7m² gemäß Kataster. Dementsprechend kann die Fläche innerhalb der Baugrenzlinien – unberücksichtigt einer Änderung der Grundgrenzen durch eine Übertragung der Grundstücke in den Grenzkataster- nicht vollständig bebaut werden. Des Weiteren können den Wohnungen zugeordnete Freiflächen nur auf Kosten der Wohnnutzfläche geschaffen werden.

Die Begründung, mit welcher eine Festlegung des Bebauungsgrads erfolgt, ist der Rückbau der Bestandsbebauungen in den Hofflächen. Diese „Entkernung“ ist jedoch bereits mit der Auflage §3 (4) - Bei Erhalt des Hofgebäudes ist eine Dichteüberschreitung des straßenseitigen Gebäudes unzulässig – de facto verordnet.

Der Einspruch richtet sich hiermit gegen die Festlegung des Bebauungsgrads und der damit verbundenen unbegründeten Einschränkung der Bebaubarkeit. Alternativ ist bei einer Festlegung des Bebauungsgrades dieser mit 0,49 für den Bauplatz Grst. Nr. 318/22 und .458 (492m²) und 0,69 für den Bauplatz Grst. Nr. 318/16 und .457 festzulegen.

Punkt 2 - Gebäudehöhe:

Im Plan wird für die Bauplätze die maximale Gebäudehöhe mit 13,5 Metern und die maximale Gesamthöhe mit 17,5 Metern festgelegt. Zulässige Dachformen sind Flachdächer, flach geneigte Dächer bis 10°, sowie Satteldächer mit einer Neigung zwischen 35° und 45°. Laut Erläuterungsbericht sollen alle Dachformen bei Ausschöpfung der maximalen Gebäudehöhe ermöglicht werden. Bei einer maximalen Gesamthöhe von 17,5 Metern ist dies nicht möglich (Siehe Ausschnitt Studie).



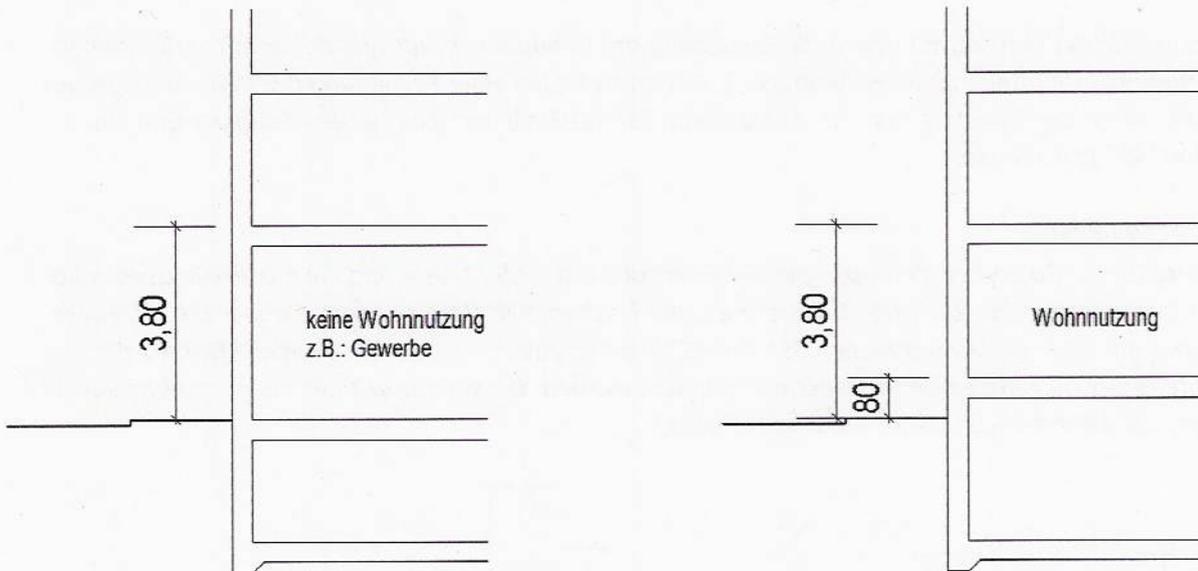
Ausschnitt Studie

Der Einspruch richtet sich gegen die Begrenzung der Gesamthöhe mit 17,5 Metern, da dadurch ein Satteldach bei einer Gebäudehöhe von 13,5 Metern unmöglich gemacht wird. Die Gesamthöhe muss mit 19,5 Metern festgelegt werden.

Punkt 3 - Sockelzone/Höhe über Gehsteig:

Die Geschosshöhe der Erdgeschosszone wird mit mindestens 3,8 Metern festgelegt, bei einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist das Fußbodenniveau um 0,8 Meter über das Gehsteigniveau zu heben. Bei der Informationsveranstaltung am 11.07.2022 wurde von Hr. DI Inninger hierzu angegeben, dass optisch eine Art Sockelzone abgebildet werden soll und dass lediglich die Fußbodenoberkante des 1. Obergeschosses 3,8 Meter über dem Gehsteigniveau zu liegen hat.

Der Einspruch richtet sich gegen die Formulierung von §5 (3) und soll dahingehend abgeändert werden, dass sich diese auf das Niveau des 1.Obergeschosses bezieht und die Erhöhung um 0,8 Meter auf das straßenseitige Erdgeschoss bezieht.



Ausschnitt Studie

Punkt 4 - Kuppeln Balkone

Bei hofseitigen Balkonen ist der Abstand dieser zu den seitlichen Nachbargrenzen mit deren Tiefe festgelegt. Da es jedoch teilweise bereits Gebäude mit größerer Tiefe im Bestand gibt, macht es hier Sinn direkt an diese anzubauen, da auch keine negative Beeinflussung zu erwarten ist. Konkret geht es hier um den Anschluss vom Grundstück 318/22 und .458 mit einer Gebäudetiefe von 12 Metern und einer Balkontiefe von 2 Metern – Gesamt 14 Meter, hin zum Grundstück 318/16 mit einer Gebäudetiefe von 14 Metern.

Der Einspruch richtet sich dahin, dass die Formulierung von §6 (3) dahingehend ergänzt wird, dass ein Anbauen von Balkonen an bestehende Brandwände ermöglicht wird.

Punkt 5 - Abschrägung Ecke

Im Bebauungsplan ist eine Eckabschrägung des Baukörpers an der Ecke Karl-Morre-Straße – Königshoferstraße dargestellt. Diese ist jedoch weder in der Verordnung noch im Erläuterungsbericht spezifiziert. Des Weiteren schließt der Bebauungsplan straßenseitige, über die Baufluchtlinien tretende Erker und Loggien aus.

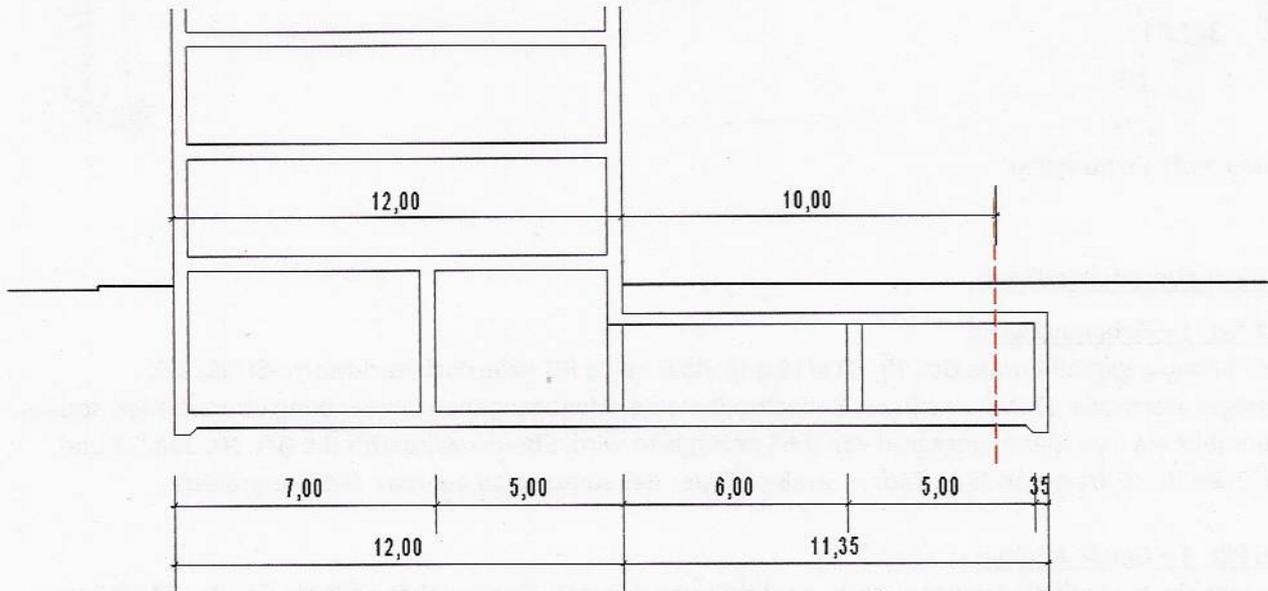
Gebietstypisch ist jedoch die erdgeschossige Eckabschrägung mit einem darüber liegenden „Erker“, welcher die Fassaden der Obergeschosse spitz zusammenführt.

Der Einspruch richtet sich gegen die undefinierte Eckabschrägung und die dadurch implizierte Abschrägung der Fassade der Obergeschosse. Die Eckabschrägung ist anzugeben und die gebietstypische Erkerlösung in §6 (2) zu ergänzen.

Punkt 6 - Grenzlinie Tiefgarage

Mit der blau strichlierten Linie werden die hofseitigen Baugrenzlinien für Tiefgaragen festgelegt. Diese betragen für die Bauplätze Grst. Nr. 318/16 und .457 und Grst. Nr. 318/22 und .458 jeweils 22 Meter, beziehungsweise 12 Meter Gebäudetiefe sowie 10 Meter hofseitige Tiefe. Hinsichtlich einer wirtschaftlichen Lösung sollte eine hofseitige Tiefe von 11,5 Meter gegeben sein, dadurch lassen sich die Fahrgasse von 6 Metern, eine Stellplatztiefe von 5 Metern und die Wandkonstruktion unterbringen.

Der Einspruch richtet sich dahin, dass die mögliche Tiefe der Tiefgaragen um 1,5 Meter erhöht wird.



Ausschnitt Studie

Punkt 7 - Parkplatzschlüssel

Im Bebauungsplan wird ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je 60-80m² Wohnnutzfläche verordnet. Das Gebiet des Bebauungsplans liegt gemäß Stadtentwicklungskonzept 4.0 (idgF) Deckplan 3 - Verkehr vollständig in der Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie) „Innerstädtische Bedienqualität“ - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende.). Hinsichtlich der hervorragenden Anbindung sollte der Stellplatzschlüssel weiter gefasst werden.

Der Einspruch richtet sich dahin, dass der Stellplatzschlüssel (§7(2)) auf einem Stellplatz je 60 - 100m² Wohnnutzfläche ausgedehnt wird.

Punkt 8 - Geländemodellierungen

Die Geländeänderungen werden auf 0,5 Meter begrenzt. Das Hofniveau der Grundstücke: Grst. Nr. 318/16 und .457 und Grst. Nr. 318/22 und .458; liegt jedoch teilweise 1 Meter unter dem Niveau der Nachbargrundstücke und des Gehsteigs.

Der Einspruch richtet sich gegen die Einschränkungen der Geländeänderungen auf dem konkreten Bauplatz und der Erhöhung der maximal zulässigen Geländeänderungen auf 1 Meter.



Ausschnitt Vermessung

Einwendungsbehandlung:

Ad Pkt. 1 – Bebauungsgrad:

Der Bebauungsgrad für die Gst. Nr. 318/16 und .457, beide KG Baierdorf (Karl-Morre-Straße 69, Königshoferstraße 37a) wurde unter Bedachtnahme der eingegangenen Einwendung überarbeitet, sodass nunmehr ein max. Bebauungsgrad von 0,65 ermöglicht wird. Ebenso wurde für die Gst. Nr. 318/22 und .458, beide KG Baierdorf (Karl-Morre-Straße 71) der Bebauungsgrad auf max. 0,47 vergrößert.

Ad Pkt. 2 – Gebäudehöhe:

Bezugnehmend auf die Einwendung zu der Erhöhung der max. Gebäudehöhe für die Gst. Nr. 318/16 und .457, beide KG Baierdorf (Karl-Morre-Straße 69, Königshoferstraße 37a) und die Gst. Nr. 318/22 und .458, beide KG Baierdorf (Karl-Morre-Straße 71), darf auf die rechtskräftigen Planungsgrundlagen für den Gebietsbereich hingewiesen werden.

Beim Bebauungsplanareal handelt es sich gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept um ein „Wohngebiet hoher Dichte“. Entsprechend dem 4.0 Flächenwidmungsplan um ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von max. 1,2. Diese Ausweisung (Nutzung und Dichte) erstreckt sich ebenso über einen großen Teil der Umgebung.

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage und einem verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Gebiet entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Die im vorliegenden Bebauungsplan-Bereich getroffenen Festlegungen einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (Traufhöhe) von 13,50 m und einer maximal zulässigen Gesamthöhe als Obergrenze von 17,50 m stellen keine Ausnahme im Gebietsbereich dar.

In Anbetracht der Fortführung der bestehenden Blockrandstruktur entlang der Karl-Morre-Straße bzw. der Bestandsbebauung im westlichen Abschnitt der Königshoferstraße ist eine Anhebung der max. Gesamthöhe von 17,50 m auf 19,50 m nicht argumentierbar.

Ad Pkt. 3 – Sockelzone/Höhe über Gehsteig:

Die Festlegung zu der Höhe der Erdgeschosszone in § 5 (3) der Verordnung wurde geändert; nunmehr wird klargestellt, dass die Geschosshöhe in Bezug auf die Fußbodenoberkante im 1. Obergeschoss mindestens 3,80 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen hat.

Ad Pkt. 4 – Kuppeln Balkone:

In der Beschlussfassung wurde der § 6 (3) der Verordnung dahingehend ergänzt, dass ein Anbauen von Balkonen an bestehende Brandwände ermöglicht wird. Ein Auskragen des Balkons über die Außenkante der Brandwand ist jedoch nicht zulässig.

Ad Pkt. 5 – Abschrägung Ecke:

Hierzu darf angemerkt werden, dass es in dem vorliegenden Siedlungsraum (zwischen Eckertstraße, Heinrich-Heine-Straße, Koloniegasse und Reininghausstraße) sich Eckabschrägungen zumeist über die gesamte Gebäudehöhe abbilden. Ebenso befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Karl-Morre-Straße 66 bzw. Königshoferstraße 39) ein denkmalgeschützter Geschoßbau, der eine abgeschrägte Ecklösung über alle Geschosse aufweist. Eine Eckabschrägung, die sich lediglich auf das Sockelgeschoss beschränkt, wird aus gestalterischen Überlegungen ausgeschlossen.

Ad Pkt. 6 – Grenzlinie Tiefgarage:

Im Hinblick auf den Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenen Boden (Regenwasserversickerung) würde eine zusätzliche Vergrößerung der maximalen Tiefe der Tiefgarage den Festlegungen des 4.02 Stadtentwicklungskonzeptes idgF widersprechen und ist daher auszuschließen.

Ad Pkt. 7 – Parkplatzschlüssel:

Seitens der A10/8 – Verkehrsplanung wird festgehalten, dass der in der Verordnung zum Bebauungsplan definierte „... *Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je 60-80m² Wohnnutzfläche...*“ den gebietsbezogenen Rahmenbedingungen entspricht. Eine Ausdehnung des Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je 60-100m² Wohnnutzfläche ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht vorgesehen.

Ad. Pkt. 8 – Geländemodellierungen:

In Anlehnung an die Festlegungen von vorangegangenen Bebauungsplänen in der unmittelbaren Umgebung (vgl. 14.18.0 Bebauungsplan „Reininghausstraße – Karl-Morre-Straße – Bauernfeldstraße – Gaswerkstraße“, 14.22.0 Bebauungsplan „Karl-Morre-Straße - Reininghausstraße - Koloniegasse - Königshoferstraße“ und 14.28.0 Bebauungsplan „Königshoferstraße - Heinrich-Heine-Straße - Bauernfeldstraße - Gaswerkstraße“) ist die Höhe von Geländeänderungen im Ausmaß von max. von 0,50 m zur Überdeckung unverändert geblieben und nicht auf eine max. Höhe von 1,00 m vergrößert worden.

Einwendung 2 (OZ 0007)

„[...] Das Planungsgebiet und die unmittelbare Umgebung befinden sich außerhalb der inneren Zentrumszone von Graz und sind aktuell städtebaulich gekennzeichnet durch eine überwiegend lockere Bebauung.

Die geplante Anhebung der Gebäudehöhe und die Festlegung einer geschlossenen Bauweise im Bereich der Königshoferstraße, Bauernfeldstraße, Karl-Morre-Straße und Gaswerkstraße würden zu einer erheblichen baulichen Verdichtung führen und stünden im Gegensatz zu der umgebenden Baustruktur. Fehlende Grünzonen im Straßenraum, die für eine natürliche Kühlung sorgen könnten, würden angesichts der weiteren, bevorstehenden sommerlichen Überhitzung städtischer Bereiche zu einer fehlgeleiteten städtebaulichen Entwicklung führen.

Unser Betriebsstandort in der Königshoferstraße 33 besteht aus einem zweigeschossigen technischen Betriebsgebäude und innenliegenden Freiflächen, die für Betriebszwecke mit Fahrzeugen genutzt werden. Die erforderliche Zufahrt zum Innenbereich liegt zwischen der rechten Grundgrenze und dem Betriebsgebäude. – Da wir nicht vorgesehen haben, unser Betriebsgebäude zu vergrößern bzw. neu zu errichten, würde sich im Übrigen bei einer Bebauung des rechten, angrenzenden Grundstückes in geschlossener Bauweise eine freistehende, 13,5 bis 17,5 Meter hohe Feuermauer ergeben, was kaum im Sinne einer ansprechenden Baustruktur sein kann. [...]"

Einwendungsbehandlung:

Die Planungsinstrumente der Stadt Graz, das 4.0 Stadtentwicklungskonzept, das 1.0 Räumliche Leitbild (Beschluss), der 4.0 Flächenwidmungsplan beinhalten Zielsetzungen über die eine große gesellschaftliche und politischer Übereinstimmung besteht. Rechtsverbindliche Verordnungen regeln vorausschauend eine geordnete Siedlungsentwicklung und wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Für den gegenständlichen Planungsbereich besteht eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (in Entsprechung des § 26 Abs. 26 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept), gemäß 1.0 Räumliches Leitbild wurde die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt.

Bei einer Blockrandbebauung handelt es sich um ein historisch entwickeltes, und ein vielfach erprobtes, funktionierendes und im Grazer Stadtgebiet bestehendes städtebauliches Bebauungsprinzip.

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht nun konkret den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage und einem verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Gebiet entsprechend gemäß den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes. Dies entspricht selbstverständlich den langfristigen Zielen der Stadt Graz, Siedlungsentwicklung in günstigen Lagen zu forcieren und hochwertiges Bauland für Siedlungsentwicklung zu nutzen.

Die geschlossene Blockrandstruktur, als baulicher Abschluss zu den angrenzenden Straßenzüge Karl-Morre-Straße – Königshoferstraße – Gaswekstraße gewährleistet die Möglichkeit einer lärmberuhigten, emissionsgeschützten und gut begrüneten Innenhofzone. Die Blockrandstruktur bedingt zudem eine geschlossene, gekuppelte Bauweise. Das auch im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan dokumentierte Ortsbild beschreibt die bereits existierende Blockrandbebauung im Gebietsbereich, der Ortsbildcharakter wird im gegenständlichen Planungsbereich in diesem Sinne entsprechend weitergeführt.

Der Rahmen der baulichen Entwicklung im Planungsgebiet wird durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien festgelegt, die Angabe des max. zulässigen Bebauungsgrades regelt konkret den zukünftigen Umgang mit Grund und Boden. Innenhöfe sind zu entsiegeln und von zukünftiger Bebauung freizuhalten.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich sowie eine möglichst ressourcensparende Weiterentwicklung der Stadt zu gewährleisten.

Einwendung 3 (OZ 0009)

**Mag. Abt. 10/5 – Abteilung Grünraum und Gewässer
Referat Grünraum & Freiraumplanung**

„[...] Der oben genannte Bebauungsplan wird seitens der Abt. Grünraum und Gewässer, Referat Grünraum und Freiraumplanung, Referat Baumschutz sowie dem Referat Gewässer nachfolgend auf Einhaltung der Vorgaben und Mindestqualitäten

- der Freiraumplanerischen Standards,
- der Grazer Baumschutzverordnung,
- des Grünen Netzes und
- des STEK 4.0
- des Sachprogrammes - Grazer Bäche (SAPRO)

geprüft.

Aus der vollständigen Durchsicht und Prüfung der Entwurfsauflage zum BBPL 14.38.0 resultiert folgende Einwendung der A10/5:

STN Referat Grün- und Freiraumplanung:

Zur fachgerechten Sicherung des Baumbestandes ist folgende Ergänzung erforderlich:

1. Bestandsbäume

Sämtliche Bestandsbäume im Bebauungsplangebiet sind mit der **wahren Kronentraufe** lagerichtig einzutragen. Laut ÖNORM B1121 ist der Schutzbereich der Bestandsbäume der **Kronenradius + 1,5m** – dieser ist im Plan als Puffer miteinzutragen. Geplante Baumaßnahmen inkl. dem dazugehörigen Arbeitsraum müssen außerhalb dieses Schutzbereiches liegen. Dem Erhaltungsgebot entsprechend ist dieser Schutzbereich ebenso einbauten- und leitungsfrei zu halten. Eine Unterschreitung des Schutzbereiches ist nur in Abstimmung mit der A10-5 möglich.

Baugrenzlinien für Untergeschosse und Tiefgaragen sind diesen Vorgaben entsprechend festzulegen, die oben angeführten Schutzabstände sind einzuhalten.

Alle Bestandsbäume auf angrenzenden Nachbargrundstücken des Bebauungsplangebietes, deren Wurzel- oder Kronenbereich in das Bebauungsplangebiet ragen, sind lagerrichtig und maßstabsgetreu mit der wahren Kronentraufe im Bebauungsplan darzustellen.

Die Baumaufnahme der aus landschaftsplanerischer Sicht schützenswerten Bestandsbäume für den gegenständlichen Bebauungsplan ist der **Tabelle Anhang 1** zu entnehmen.

Für Grabungsarbeiten im Kronentraufbereich oder Baumfällungen ist entsprechend der Grazer Baumschutzverordnung beim Referat für Baumschutz ein **Baumschutzansuchen** zu stellen. Für Bestandsbäume sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen, siehe auch Informationsblatt „Umgang mit Bäumen bei Bauverfahren“. Der Wurzel- und Kronenbereich vom erhaltenswerten Baumbestand ist bebauungs-, einbauten- und leitungsfrei zu halten (eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur nach Abstimmung mit der A10-5 möglich). **Baugrenzlinien für Untergeschosse und Tiefgaragen sind diesen Vorgaben entsprechend festzulegen.**

2. Baumpflanzungen

Neu zu pflanzende Bäume (Pflanzgebot) sind in ungefährender Lage maßstabsgetreu mit der entsprechenden Baumkategorie (groß- oder mittelkronig bzw. 1. oder 2. Ordnung) darzustellen.

Für neu zu pflanzende Grünstrukturen gelten die freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz.

Sämtliche Leitungen und Einbauten sind lagerichtig darzustellen, der Abstand zu unterirdischen Einbauten von mind. 2,5m lt. ÖNORM B2533 idgF ist einzuhalten, eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur mit technischen Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig.

Der Mindestabstand von Baumachse (Stamm) zu Außenflächen von unterirdischen Mauerteilen (Untergeschosse, Tiefgaragen) beträgt 2,5m.

Die Verwendung von Pflanztrögen und Betonringen bei Baumpflanzungen ist unzulässig. Entwässerungsmulden und Gräben sind von Baumstandorten, Baumreihen/-gruppen und sonstigen Gehölzpflanzungen räumlich zu trennen. Der Abstand einer solchen Mulde muss mind. 1,5m zur Baumachse betragen.

Es sind stadtklimaresistente und standortgerechte Baumarten zu wählen.

Pro 250 m² Hofgröße, unbebauter Bauplatz, ist zumindest ein mittel- oder großkroniger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Jeder 4. Baum muss ein großkroniger sein.

3. Dachbegrünungen

Flachdächer und geneigte Dächer bis 10 ° ab einer Größe von 50 m² sind zu begrünen. Ausgenommen davon sind: notwendige technische Anlagen, intensiv genutzte Freibereiche auf den Dächern (z.B. Terrassen) und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes.

Für extensive Begrünung ist eine Substrathöhe von mind. 10 cm vorzusehen. Das gilt auch bei Einschichtaufbau (Vegetationstragschicht mit Drainfunktion).

4. Tiefgaragen

Tiefgaragendächer sind intensiv zu begrünen.

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. In den Bereichstypen 1 und 2 des Räumlichen Leitbildes (Altstadt und Vorstadt sowie Blockrandbebauung) beträgt die Mindestüberdeckung der Tiefgarage generell 1,0 m. Bei Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,5m Höhe zu erhöhen. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Beton- Körben oder -Ringern kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig.

Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0m³ pro Baum muss berücksichtigt werden.

5. Außenanlagenplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen:

- Abgrenzung des Baufeldes
- Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Flächen (z.B. Tiefgaragengrenzen, Wegeführung, Zufahrten, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge und Räder, Müllplatz)
- Darstellung der Feuerwehrezufahrt bzw. FF-Abstellfläche
- Höhe der Tiefgaragenüberdeckung
- Art und Umfang der Dachbegrünung
- Art und Umfang der Vertikalbegrünung
- Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen, Kinderspielplatz inkl. der Größenangabe
- Darstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Darstellung von Entwässerungsmulden und -gräben, Retentionsbecken
- Alle gem. Grazer Baumschutzverordnung zu erhaltenen Bäume inkl. Darstellung der erforderlichen Schutzmaßnahmen bei Baumaßnahmen (ÖNORM B1121 und L1122)
- Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen in realistischer Größendarstellung inkl. Angabe der Art und Pflanzqualität

Für den Außenanlagenplan gelten die Mindestvorgaben der freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz.

STN Referat Baumschutz:

Die Auflagen sind in der ggst. STN enthalten.

STN Gewässer:

Der Auflageentwurf zum Bebauungsplan 14.38.0 „Königshoferstraße - Gaswerkstraße - Bauernfeldstraße - Karl-Morre-Straße“ wurde vom Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten nach Befassung durch das Referat Grünraum per Mail vom 26.09.2022 geprüft.

Im geg. Bebauungsgebiet befindet sich kein bekanntes Oberflächengewässer und sind somit auch keine Hochwasser-Überflutungsflächen ausgewiesen. Zudem liefert auch die städtische Fließpfadkarte keinen Hinweis auf eine besondere Dichte an zu erwartenden Oberflächen- bzw. Hangabflüssen.

Auf eine gesonderte Stellungnahme seitens des Referates Gewässer- und Hochwasserangelegenheiten wird somit verzichtet.

Generell wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Zuge der Bebauung folgende Rahmenbedingungen bzw. Planungsgrundsätze hinsichtlich der Oberflächenentwässerung berücksichtigt werden müssen:

- Die Projektierung, Bemessung sowie technische Ausführung von Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung hat entsprechend den aktuell gültigen einschlägigen Normen und Richtlinien zu erfolgen.
- Die durch die Bebauung und Erschließung versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten. Grünflächen, Gründächern sowie versickerungsfähigen bzw. offenen Bodenbelägen ist gegenüber befestigten Flächen, sonstigen Dachausbildungen und Asphalt/Betonoberflächen der Vorzug einzuräumen.
- Sämtliche Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung sind innerhalb des Bebauungsplangebietes zu organisieren.
- Der Versickerung von unbelasteten Wässern ist gegenüber der Retention und gedrosselten Ableitung der Vorzug einzuräumen.
- Retentionsanlagen sind vorzugsweise oberflächlich und in Kombination mit Grünflächen zu organisieren. Unterirdische Becken sowie Speicherkänaäle sollen vermieden werden.
- Bei der Planung der Außenanlagen ist der regelmäßig zu erwartende Überlastfall der städtischen Entsorgungseinrichtungen (Straßenentwässerung, Kanalanlagen, etc.) zu berücksichtigen (Rückstauerebenen!). D.h. das Gebäudeöffnungen, Tiefgaragenzufahrten, etc. immer ausreichend hoch über den angrenzenden Straßenzügen, inneren Erschließungswegen sowie Freiflächen zu liegen kommen müssen.
- Die frühzeitige Einbindung einer hydrologischen Fachplanung (Simulation von Starkregenereignissen im Planungsgebiet) wird empfohlen.
- Für die Bemessung der Oberflächenentwässerung sowie Betrachtung des Überlastfalles wird die hydraulische Simulation eines 100-jährlichen Starkregenereignisses im Bebauungsplangebiet empfohlen.“

Einwendungsbehandlung:

Ad. 1. Bestandsbäume

Unter Berücksichtigung der Baumbewertung (vgl. Anhang 01) und zum Schutz und Erhalt der Bestandsbäume wurde im Planwerk unterirdische Baugrenzzlinien für die maximale Ausdehnung von Untergeschossen und Tiefgaragen eingetragen. Zudem wird auf § 8 (2) in der Verordnung verwiesen, in dem festgehalten wird, dass Bäume, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, in ihrer zukünftigen Entwicklung nicht beeinträchtigt oder gerodet werden dürfen.

Der Erläuterungsbericht wurde dahingehend ergänzt, dass gemäß ÖNORM B1121 angeführten Schutzabstände zu Bestandsbäumen einzuhalten sind.

Ad. 2. Baumpflanzungen

Im Hinblick auf Baumpflanzungen wird auf § 8 (3 – 9) in der Verordnung verwiesen, wo entsprechende Festlegungen und Qualitätskriterien für Baumpflanzungen sowie Anzahl von neu zu pflanzenden Bäumen (Pflanzgebot) und Baumachsabstände geregelt werden.

Ad. 3. Dachbegrünung

Hierzu darf angemerkt werden, dass unabhängig von ihrer Größe Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad zu begrünen sind und eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen ist, wie im § 5 (7) in der Verordnung festgelegt wurde.

Ad. 4. Tiefgaragen

In Anlehnung an die Festlegungen von vorangegangenen Bebauungsplänen ist die Höhe der Vegetationstragschicht von mindestens 0,70 m zur Überdeckung von nicht überbauten Tiefgaragen unverändert geblieben und nicht auf eine Mindesthöhe von 1,0 m vergrößert worden.

Ad. 5. Außenanlagenplan

Die entsprechenden Inhalte für den Außenanlagenplan wurden im Erläuterungsbericht ergänzt.

Ad. Stellungnahme Gewässer

Die Stellungnahme des Referats Gewässer und Hochwasserangelegenheiten wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren.

Einwendung 4 (OZ 0010)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung
Stempfergasse 7
8010 Graz**

„[...] Zu dem ggst. Verfahren zu Grunde liegenden Entwurf des Bebauungsplanes (BPLs) bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwendungen bzw. Mängel:

- *Mit Verweis auf die Kundmachung zur Auflage des BPLs im Amtsblatt vom 06.07.2022 und den Beginn der Auflagefrist mit 07.07.2022 ist im einleitenden 2. Absatz im Grunde auf die zu diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage des StROG 2010 idF LGBl. 45/2022 und auf die Rechtslage des Stmk. BauG idF LGBl. 45/2022 abzustellen.
Dem entsprechend wäre gemäß den Vorgaben des § 41 (1) Z2 StROG idF LGBl. 45/2022 als Mindestinhalt ua. auch der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung (mit Verweis auf die Begriffsbestimmung des Stmk. BauG) festzulegen.
In § 4 Z18a Stmk. BauG ist die Bodenversiegelung wie folgt definiert: „Die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z.B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken.“ Grundsätzlich sind daher die Bestimmungen der Entwurfsunterlagen dahingehend zu adaptieren, um die oa. Vorgabe des StROG hinreichend umzusetzen.
Allenfalls wäre in Bezug auf die Mindestinhalte des BPLs auf die Rechtsgrundlage des StROG mit Stand der Baulandfestlegung des FWP abzustellen.*

- Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in BPLen 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 das Planungsgebiet dem Bereichstyp „Blockrandbebauung“ zugeordnet ist und für diesen Bereichstyp im Räumlichen Leitbild ua. ausschließlich die geschlossene Bauungsweise mit straßenraumbildender bzw. straßenbegleitender Bauung sowie eine Funktionsdurchmischung: „Im Zuge von Bauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen“ festgelegt sind, ist es derzeit nicht nachvollziehbar, warum bei den nun geplanten Festlegungen des BPLs von einer Übereinstimmung mit den Vorgaben des Räumlichen Leitbildes ausgegangen wird. Die Entwicklung einer straßenbegleitenden, allseits geschlossenen Blockrandbebauung im eigentlichen Sinn mit beruhigter Innenhoflage ist aufgrund der Festlegungen des BPLs insbesondere zur Bauungsweise iVm den geplanten Baugrenz- und -fluchtlinien mit zum Teil isolierter, von der Straßenflucht deutlich rückversetzter Lage im Grunde nicht möglich bzw. ausgeschlossen.

Auf die Vorgaben des STEK 4.00 idgF – insbesondere auf die Bestimmungen des § 26 (26) zur Pflicht zur Erstellung von BPLen für Bereiche mit bestehender bzw. angestrebter Blockrandbebauung, auf die einleitenden Erläuterungen des BPLs zu § 2 auf Seite 20 sowie auf die „Sicherung der Qualität von Innenhöfen“ [...] –, auf die in den Erläuterungen des BPL angeführte Zielsetzung zur Hofentkernung bzw. Hoffreihaltung sowie auf die Ausnahmebestimmungen für bestehende Gebäude gemäß § 10 der Entwurfsunterlagen des BPLs wird ergänzend hingewiesen.

Auch hinsichtlich der im Räumlichen Leitbild vorgegebenen „Funktionsdurchmischung“ ist darzulegen, wie diese Vorgabe im BPL verbindlich umgesetzt wird.

Allenfalls sind ergänzende Festlegungen im BPL erforderlich, um den Vorgaben des Räumlichen Leitbildes hinreichend zu entsprechen.

- In § 2 (1) werden für das gesamte Planungsgebiet im Grunde keine einschränkende Festlegungen hinsichtlich der Bauweisen gemäß § 4 Z18 Stmk. BauG getroffen, weshalb die folgende Konkretisierung in § 2 (2) des BPLs, dass für das Grundstück .261 KG Baierdorf eine offene Bauung an der westlichen Grundgrenze möglich ist, nicht nachvollzogen werden kann. Um Prüfung wird ersucht.
- Zu § 2 (3) wird mit Verweis die Bestimmung des § 2 (1) Z24 StROG sowie auf die Definition der „Wohnnutzfläche“ gemäß § 7 (4) des BPLs um eine Klarstellung des Begriffs „Nutzfläche“ ersucht. Auch in § 7 (9) ist eine entsprechende Klarstellung zur „Nutzfläche“ erforderlich.
- Unter Berücksichtigung der Mindestinhalte gem. § 41 (1) Z2 StROG ist für sämtliche Teilflächen des Planungsgebietes der zulässige Bauungsgrad festzulegen.
- Eine über einen BPL mögliche Überschreitung der im FWP festgelegten Bauungsdichte bedarf einer Begründung im Sinne der Bestimmung des § 3 Abs. 1 der Bauungsdichteverordnung. Dabei ist die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich. Die Festlegung des § 3 (3) des BPLs und die Erläuterungen sind entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.
- Die geplante Festlegung des § 3 (4), dass bei Erhalt des Hofgebäudes eine Dichteüberschreitung des straßenseitigen Gebäudes unzulässig ist, ist aus fachlicher Sicht in dieser Form auf Ebene des BPLs nicht möglich. Allenfalls wären zur Umsetzung dieser Zielsetzung Adaptierungen von Festlegungen des BPLs und/oder zivilrechtliche Vereinbarungen erforderlich.

- Zur möglichen Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände gem. § 3 (5) des BPLs wird auf die Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG hingewiesen.
- Gemäß § 5 (3) ist im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss die Höhe der Fußbodenoberkante dieser Räume 0,80m vom [...] Gehsteigniveau anzuheben. Insbesondere iVm nachträglichen Nutzungsänderungen in Erdgeschossen ua. von gebietskonformen Geschäfts- und Gewerbenutzungen hin zu Wohnnutzungen wird eine Prüfung der geplanten Festlegung angeregt.
- In § 5 (4) sind die „zulässigen“ Dachformen durch verbindliche bzw. einschränkende Formulierungen (vgl. zB §§ 9 (1) u. (4) „ausschließlich/nur“) zu ersetzen, da andere Dachformen derzeit im Wortlaut nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
- IVm Festlegungen, die sich auf die „Hofseite bzw. Höfe“ beziehen (vgl. ua. § 6 (3), § 7 (6)), wird im Sinne der gebotenen Rechtssicherheit insbesondere für die beiden abgesetzten bebaubaren Bereiche auf den Grundstücken 316/2 und 316/31 eine Klarstellung als erforderlich erachtet, wie in entsprechenden Fällen die Hofseite zu interpretieren ist.
- Zu den Bestimmungen des § 6 (9), dass großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden [...] unzulässig sind, sind im Sinne des Determinationsgebotes Klarstellungen erforderlich, welches Ausmaß (zB m²) die Vorgabe „großflächig“ umfasst.
Zudem ist es derzeit nicht nachvollziehbar, warum diese Bestimmung ausschließlich bei Neubauten, jedoch nicht bei Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten und allenfalls auch bei Zu- und Umbauten bei auf Grundlage des BPLs bewilligten, künftigen Bestandsobjekten angewandt werden soll. Es wird um eine Prüfung ersucht.
Auch bei weiteren Bestimmungen ua. in § 6 (8) u. § 7 ist es nicht nachvollziehbar, dass diese ausschließlich bei Neubauten, jedoch bspw. nicht bei Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten angewandt werden sollen.
- In § 8 (4) ist das „geringfügige Ausmaß“ von befestigten Flächen eindeutig zu definieren.
- Zum Teil sind Entscheidungsgrundlagen für einzelne Verordnungsinhalte (ua. zu Mindestwohnungsgrößen) nicht hinreichend erkennbar. Generell sind unterschiedliche Festlegungen für Teilflächen – ua. von Baugrenz- u. -fluchtlinien, Tiefe der bebaubaren Bereiche, Bebauungsgrad, Höhenentwicklungen udgl. – unter Berücksichtigung der Bestandssituation, der geplanten Entwicklung und im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung vertieft zu begründen.
- Zu den Erläuterungen des Bebauungsgrades wird darauf hingewiesen, dass bei dessen Berechnung nicht nur Teile eines Gebäudes, sondern gegebenenfalls auch Teile baulicher Anlagen wie überdachte KFZ-Abstellflächen/Carports zu berücksichtigen sind (vgl. auch § 4 Z17 Stmk. BauG).
- Die Erläuterungen zu PKW-Abstellflächen umfassen ergänzend zu den im Wortlaut verbindlichen Festlegungen für Wohn- und Büronutzungen weitere Vorgaben auch für andere Nutzungen, weshalb um Prüfungen bzw. Klarstellungen ersucht wird. Entsprechende Prüfungen bzw. Klarstellungen iVm den Wortlautfestlegungen sind auch bei den einleitenden Erläuterungen zu Pkt. 6. – ua. verpflichtende Baumpflanzungen bei 150/250m² Hoffläche? – auf Seite 25 erforderlich.
- Für die verbindliche Umsetzung der in den Erläuterungen angeführten frei zugänglichen Fahrrad-Besucherparkplätze wären entsprechende Wortlautfestlegungen erforderlich.“

Einwendungsbehandlung:

Ad. Pkt. „Bodenversiegelung“

Die Reglementierungen des Versiegelungsgrades erfolgen durch die Vorgaben hinsichtlich Grünflächen, Bepflanzungen und unterschiedliche Bebauungsgrade. Diese Einwendung wird insofern aufgenommen, als dass der Erläuterungsbericht dahingehend präzisiert und ergänzt wird.

Ad. Pkt. „Räumliches Leitbild“

Die Inhalte des 1.0 Räumlichen Leitbildes sind im Erläuterungsbericht zum 14.38.0 Bebauungsplan bereits ausreichend dargelegt. Eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut der Verordnung ist daher nicht angedacht.

Ad. Pkt. „Blockrandbebauung“

Der vorliegende Bebauungsplan wurde unter Bedacht der teils in Ansätzen vorhandenen Blockrandstruktur entlang der Königshoferstraße, Gaswerkstraße und Karl-Morre-Straße sowie unter Berücksichtigung der Gebietsverträglichkeit im Sinne des Erhalts des bestehenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes erstellt. In Hinblick auf die Bestandsituation beidseits der Bauernfeldstraße wurde in Anlehnung an den südlich angrenzenden 14.18.0 Bebauungsplan „Reininghausstraße – Bauernfeldstraße – Karl-Morre- Straße – Gaswerkstraße“ eine Fortführung der offenen bzw. gekuppelten Bebauungsstruktur in diesem Bereich vorgesehen.

Die Entwicklung einer straßenbegleitenden, allseits geschlossenen Blockrandbebauung im eigentlichen Sinn kann nur in Zusammenspiel mit dem südlich angrenzenden Geviert entlang der Karl-Morre-Straße, Reininghausstraße und Gaswerkstraße verstanden werden. Der angestrebte Innenhof erstreckt sich folglich über beide Gevierte und wird lediglich durch die wenig frequentierte Bauernfeldstraße als Stichstraße unterteilt.

Einen Ausnahmefall stellen ebenso die freistehenden und im Bestand bereits vorhandenen Geschoßwohnbauten innerhalb der o. e. Innenhofsituation dar, die unter Beachtung der Belichtung und Besonnung der bestehenden Wohnnutzung sowie hinsichtlich der vorliegenden Hofweite als Ergänzung der angestrebten Blockrandstruktur gesehen werden können.

Ad. Pkt. „Bebauungsweise gem. § 2 (2) des Bebauungsplans“

Hierbei wird die Intention verfolgt, dass bei einer Neubebauung des Grundstück Nr. .261, KG Baierdorf nicht zwingend eine Brandwand zum westlich angrenzenden Grundstück Nr. 321/5, KG Baierdorf ausgebildet werden muss, sondern die Möglichkeit einer Fassade mit Fensteröffnungen geschaffen wird.

Ad Pkt. „Klarstellung des Begriffs Nutzfläche“

Der § 2 (3) des Verordnungstextes wurde konkretisiert:

„Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² Wohnnutzfläche zu betragen.“

Das Stadtplanungsamt bietet Auskunfts- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung erläutert und die Bürger:innen 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.

Ad Pkt. „Bebauungsgrad“

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes - Baufluchtlinien, Baugrenzl意思 in Planwerk und der formalen Gestaltung im § 6 der Verordnung ist der mögliche Bereich für zukünftige Bebauung dermaßen eingeschränkt, dass die Festlegung von konkreten Zahlen für sämtliche Teilflächen des Planungsgebietes als überflüssig erscheint.

Ad Pkt. „Überschreitung Bebauungsdichte gem. § 3 (3) des Bebauungsplans“

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes in allen drei Dimensionen – Länge, Tiefe, Höhe – durch Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Gebäudehöhen- bzw. Gesamthöhen-Begrenzungen und die teilweise Festlegung des Bebauungsgrades ist die mögliche Bruttogeschossfläche und somit die mögliche Bebauungsdichte definiert, auch wenn keine konkrete Zahl festgelegt worden ist.

Ad Pkt. „Bebauungsdichte gem. § 3 (4) des Bebauungsplans“

Nach juristischer Abklärung mit der Bau- und Anlagenbehörde kann im Bebauungsplan ein Abbruch der Hofbebauung zu Gunsten eines straßenseitigen Gebäudes festgelegt werden, wenn dies entsprechend begründet ist.

Im Erläuterungsbericht wurde die Festlegung der Bebauungsdichte-Überschreitung dahingehend ergänzt, dass zum Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen im geschlossenen Siedlungsbereich zunächst bestehende und die Innenhofsituation störende Baumassen abzubrechen sind bevor ein zusätzliches straßenseitiges Gebäude errichtet werden kann. Der Bebauungsplan verfolgt den immanenten Ansatz, dass erst durch den Abbruch von Hofgebäuden der Erhalt und der weitere Ausbau des Grünraumes als eine notwendige Voraussetzung für die Sicherung der Qualität der Hofsituation erfolgen kann.

Ad Pkt. „Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände gem. § 3 (5) des Bebauungsplans“

Eine Unterschreitung der Gebäude- bzw. Grenzabstände kann lt. Juristen in der Bau- und Anlagenbehörde im Bebauungsplan festgelegt werden, wenn dies entsprechend begründet ist.

Dementsprechend wurde im Erläuterungsbericht auf der Seite 23 folgendes ergänzt:

„Die Gebäude- bzw. Grenzabstände sind teilweise bereits im Bestand unterschritten. Die bestehenden Gebäude wurden im Bebauungsplan gesichert und durch Bauflucht- und Baugrenzlinien beschrieben. Die Blockrandbebauung verfügt als kompakte straßenraumbildende Bebauung über ein klares Ordnungsprinzip. Sie zeichnet sich im Regelfall durch eine vorwiegend einheitliche Traufhöhe, eine durchgehende straßenseitige Bauflucht und einen grünen bauplatzübergreifenden Innenhof aus. Daher wurde auch im Bereich der Karl-Morre-Straße, Königshoferstraße und Gaswerkstraße eine weitestgehend einheitliche Gebäude- und Gesamthöhe festgelegt.

Es wird auch darauf geachtet, dass innerhalb der Baugrenzlinien eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit wirtschaftlichen Grundrissen sowie adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Unterschreitungen der Gebäudeabstände sind, wenn überhaupt denkbar, durch die Festlegung der Baugrenzlinien und Gebäude- bzw. Gesamthöhen bestimmt.“

Ad Pkt. „Geschosshöhe der Erdgeschosszonen gem. § 5 (3) des Bebauungsplans

Die Festlegung zur Höhe der Erdgeschosszone in § 5 (3) der Verordnung wurde geändert; nunmehr wird klargestellt, dass die Höhe in Bezug auf die Oberkante des Fußbodens im 1. OG mindestens 3,80 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen hat. Der Hinweis zur nachträglichen Nutzungsänderungen in Erdgeschossen ua. von gebietskonformen Geschäfts- und Gewerbenutzungen hin zu Wohnnutzungen wird dankend zur Kenntnis genommen.

Ad Pkt. „Dachformen gem. § 5 (4) des Bebauungsplans

Die Verordnung unterscheidet im Wesentlichen zwischen Satteldächern sowie Flachdächern und flachgeneigten Dächern. Etwaige andere Dachformen (mit Ausnahme des Tonnendaches in der Bauernfeldstraße 26) sind als gebietsuntypisch zu bezeichnen und werden demzufolge in der gegenständlichen Verordnung ausgeschlossen.

Im § 5 (4) wird festgelegt, dass innerhalb des Planungsgebietes „ausschließlich“ die o.a. Dachformen zulässig sind.

Ad Pkt. „Hofseite bzw. Höfe“ gem. § 6 (3) und § 7 (6) des Bebauungsplans

Für die Gst. Nr. 316/2 (Bauernfeldstraße 34) und Gst. Nr. 316/31 (Bauernfeldstraße 36) wurden in Anlehnung an die Bestandsobjekte die Baugrenzlinien im Planwerk derart festgelegt, dass wiederum eine von der Straße abgerückte, offene Bebauung ermöglicht wird. Zumal es sich hierbei um freistehende Baukörper im Innenhofbereich handelt, können somit alle vier Außenwandflächen als *hofseitig* betrachtet werden.

Ad Pkt. „Fassadengestaltung“ gem. § 6 (8) und § 6 (9) des Bebauungsplans

Im Hinblick drauf, dass die Einschränkung möglicher Materialien, Farben sowie Oberflächenbehandlungen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in den „Kann-Bestimmungen“ (unter Abs. 2 Z. 9) mit dem Hinweis „*fließend bis Maximalinhalt*“ enthalten ist, bleibt eine diesbezügliche Anwendung offensichtlich der Gemeinde überlassen. Unter Berücksichtigung des Gebietsbereiches sowie hinsichtlich der Struktur und des Erscheinungsbildes der Bestandsbebauung, wurde von einer dezidierten Quadratmetervorgabe von Fassadenflächen abgesehen, zumal die Einfügung zukünftiger Bauvorhaben in das Straßen-, Orts und Landschaftsbild unabhängig von den Festlegungen der Bebauungsplanverordnung gemäß den Festlegungen des Steiermärkischen Baugesetzes im Bauverfahren zu beurteilen ist.

Zum Thema der Farbgestaltung und Materialität von Fassadenflächen wurde die Bestimmung zur Ausführung ebenfalls auf Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten ergänzt.

Ad Pkt. „Grünflächen“ gem. § 8 (4) des Bebauungsplans

Im Hinblick drauf, dass die Gestaltung von Grün- und Freiflächen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 8) mit dem Hinweis „*fließend bis Maximalinhalt*“ enthalten ist, bleibt eine diesbezügliche Anwendung offensichtlich der Gemeinde überlassen.

Unter Berücksichtigung der Struktur und des Erscheinungsbildes des Planungsgebietes wurde im § 8 (4) des Verordnungstextes von einer eindeutigen Festlegung von befestigten Flächen abgesehen, zumal die Einfügung zukünftiger Bauvorhaben samt dazugehöriger Freiflächen in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unabhängig von den Festlegungen der Bebauungsplanverordnung gemäß den Festlegungen des Steiermärkischen Baugesetzes im Bauverfahren zu beurteilen ist.

Ad. Pkt. „Erläuterung zur Berechnung des Bebauungsgrades“

Im Erläuterungsbericht wurde die Festlegung des Bebauungsgrades wie folgt ergänzt, dass zu dessen Berechnung die oberirdischen Gebäude und Bauteile sowie gegebenenfalls auch Teile baulicher Anlagen wie überdachte Kfz-Abstellflächen/Carports herangezogen werden.

Ad Pkt. „Erläuterung zu § 7 PKW-Abstellplätze“

Im Hinblick drauf, dass die Regelungen für den ruhenden Verkehr bezüglich Reduktion oder Erhöhung der Anforderungen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in den „Kann-Bestimmungen“ (unter Abs. 2 Z. 3) mit dem Hinweis „*fließend bis Maximalinhalt*“ enthalten ist, bleibt eine diesbezügliche Anwendung offensichtlich der Gemeinde überlassen. Mit Bedachtnahme auf den Gebietscharakter wurden die wesentlichen Kennwerte für die Wohn- und Büronutzung in der Verordnung festgelegt. Für etwaige gesonderte Nutzungen sind im Erläuterungsbericht diesbezüglich ergänzende Angaben zur Anzahl von PKW-Abstellplätzen definiert.

Ad Pkt. „Baumpflanzungen bei 150/250m² Hoffläche“

Eine redaktionelle Bereinigung ist in der Beschlussfassung erfolgt.

Ad Pkt. „Erläuterung zu den frei zugänglich auszuführenden Fahrrad- Besucherparkplätzen“

Hierzu darf festgehalten werden, dass entsprechende Möglichkeiten zur Festlegung ausschließlich in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 4) enthalten sind. In diesem Zusammenhang kann die Forderung nach ergänzenden Festlegungen zur Erschließung von frei zugänglichen Fahrrad-Besucherparkplätzen innerhalb der gegenständlichen Bebauungsplan-Verordnung nur als unschlüssig bezeichnet werden.

Einwendung 5 (OZ 0011)

„Zum Betreff 14.38.0 Bebauungsplan-Entwurf Königshoferstraße - Gaswerkstraße... wende ich ein, dass bei der Grünraumgestaltung/Baumbestand beim Grundstück 323/30 bei den angeführten schützenswerten Bäumen (... Eschen?), die auch Richtung Königshoferstraße gepflanzt wurden in der Fortsetzung, ebenfalls Königshoferstraße - Richtung Grundstück 331 eine wunderschöne Felsenbirne (ich zumindest erachte sie als schützenswert, da eher selten), ein bereits stattlicher Baum nicht eingezeichnet ist. [...]“

Einwendungsbehandlung:

Die Felsenbirne ist ein Strauch und fällt daher nicht in die Grazer Baumschutzverordnung.

Einwendung 6 (OZ 0012)

„[...] Mit dem Schreiben vom 29. Mai 2020 ersucht die IMVEA Immobilien GmbH, außerbücherliche Eigentümerin der Liegenschaften Karl-Morre-Straße 69 / Königshoferstraße 37a, Gst. Nr. .457, 318/16, EZ 1361, KG 63109 Baierdorf und Karl-Morre-Straße 71, Gst. Nr. .458, 318/22, EZ 853, KG 63109 Baierdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Im Planungsgebiet befinden sich noch folgende Liegenschaften: .457, 318/16, 316/23, .262, 322/4, 323/33, .320, .331, .332, 324/21, .333, 324/20, .392, 323/30, .261, 322/6, 321/5, 316/2, 316/31, 318/24, 318/23, 316/16, .458, 318/22, alle KG 63109 Baierdorf.

Das Planungsgebiet weist eine Fläche von etwa 15.000 m² auf.

Aus dem Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):

„Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen gemäß § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.“

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor.

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

Entsprechend den Darstellungen im Erläuterungsbericht und im Bebauungsplan sind künftig Abstellplätze in den Höfen nicht mehr zulässig.

Andererseits ist die Errichtung von Tiefgaragen im Bereich des mehrfach durch bestehende Wohnblocks gegliederten Innenhofes vorgesehen.

Mit der Errichtung der Tiefgaragen sind mehrere Baustellen innerhalb von mehreren Jahren zu befürchten und von den bestehenden Ruhezeiten werden nur wenige die Bauphase überstehen.



Diese beiden ehemaligen Wohngebäude sind der Anlass für diesen Bebauungsplan und die sich viele Jahre dahinziehenden Bautätigkeiten auf den 2 eigenen Parzellen, aber auch in den vielen Teilen dieses großen Innenhofes.

Somit möchte ich lediglich generell um die Berücksichtigung von StROG §§ 3, 40 und 41 ersuchen und in Zukunft auch um die konsequente Anwendung.“

Beantwortung:

Die vorliegende Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 1 (OZ 0006)

**Energie Graz GmbH & Co KG
Schönaugürtel 65
8010 Graz**

„[...] Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 14.38.0 keine Einwände.

Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

Keine Einwände

Zusatz Energie Graz – Fernwärme

Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme (KEK).

Eine Versorgung von Objekten im Bereich des Bebauungsplans ist aus allen genannten Straße möglich, ein Großteil der bestehenden Objekte ist bereits mit Fernwärme versorgt.

*Seitens Netz Fernwärme gibt es **keine Einwände** gegen den Bebauungsplan.*

Zusatz Energie Graz – Licht

Es gibt keine Einwände der KL – Straßenbeleuchtung

Zusatz Stromnetz Graz

Beim Bauvorhaben Königshoferstraße–Gaswerkstraße–Bauernfeldstraße–Karl-Morre-Straße befinden sich im angegebenen Areal Hausanschlüsse (Niederspannung) und in der Königshoferstraße 33 eine Umspannstation mit Hochspannungsleitungen. Am öffentlichen Gut in der Königshoferstraße im Gehsteig, befindet sich eine Hochspannungstrasse. Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der

*Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), Abbruchbescheid, sowie einem neuen Anschlusskonzept (Verlegung Umspannstation) Rücksprache zu halten.
Von Seiten der Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan kein Einwand.*

Beantwortung:

Die Stellungnahme der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren.

Stellungnahme 2 (OZ 0008)

**Mag. Abt. 10/1 – Straßenamt
Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen**

„[...] nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplanes 14.38.0 „Königshoferstraße – Gaswerkstraße – Bauernfeldstraße – Karl-Morre-Straße“ darf seitens A10/1 mitgeteilt werden, dass zur beabsichtigten Verordnung grundsätzlich keine Einwände bestehen.

In Ergänzung zu den lt. Erläuterungsbericht angeführten Eckabschrägungen werden ebenso entsprechende Abtretungsflächen bzw. Eckabschrägungen im Kreuzungsbereich der Königshoferstraße mit der Karl-Morre-Straße angeregt. Ebenso möchten wir darauf hinweisen, dass der Gehsteig südseitig der Königshoferstraße im Bereich der Liegenschaft Gst.-Nr. 318/16, KG Baierdorf nur eine Breite von rund 1,5m aufweist und entspricht dies nicht mehr dem Stand der Technik. Eine Verbreiterung der Verkehrsflächen für den Fußgängerverkehr nach den Vorgaben der Verkehrsplanungsrichtlinie (Regelbreite Gehsteig 2,0m) iVm entsprechenden Grundabtretungsflächen ist allfällig zu beachten.

Jene Teilflächen die ins öffentliche Gut übergehen, sind von Einbauten und dgl. freizuhalten. Von Seiten des Straßenamtes besteht der Wunsch, diese Flächen kosten- und lastenfrei ins öffentliche Gut übertragen zu lassen. Dies ist entweder in den jeweiligen Baubescheiden oder mittels privatrechtlichen Verträgen festzuhalten.

Durch mögliche Baumpflanzungen südseitig der Königshoferstraße dürfen weder verkehrssicherheitstechnisch höchstrelevante Sichtbeziehungen (Zufahrten, Knotenpunkte, Schutzwege u.dgl.) noch die Beleuchtung des Straßenraumes beeinträchtigt werden. Diese Beurteilung ist im vorliegenden Entwurf ob der fehlenden Details derzeit nicht möglich.“

Beantwortung:

Die Stellungnahme des A10/1 - Straßenamts wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren.

Nullmeldung 1 (OZ 0004)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau
Stempfergasse 7
8010 Graz**

„Zum gegenständlichen Akt wird seitens der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum in Abstimmung mit der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, eine Nullmeldung erstattet.“

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.38.0 Bebauungsplan „Königshoferstraße – Gaswerkstraße – Bauernfeldstraße – Karl-Morre-Straße“ in folgenden Punkten geändert.

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

VERORDNUNG

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

- (3) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² Wohnnutzfläche zu betragen.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (2) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Gst.Nr. .458 und 318/22; EZ 853

max. Bebauungsgrad: 0,47 ~~0,42~~

Gst.Nr. .457 und 318/16; EZ 1361

max. Bebauungsgrad: 0,65 ~~0,60~~

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (3) Die ~~Geschosshöhe~~ Höhe der Erdgeschosszonen hat in Bezug auf die Oberkante des Fußbodens im 1. Obergeschoss mindestens 3,80 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen.
- (4) Zulässige Dachformen: Ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 45 Grad, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten. Für das Grundstück Nr. 318/22, KG Baierdorf ist ein Anbauen von Balkonen an die bestehende Brandwand möglich.
- (8) Bei Neubauten und Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 40 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 80 nicht überschritten werden.
- (9) Bei Neubauten und Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (5) Ab einer unbebauten Bauplatzfläche von 250m² ist zumindest ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

PLANWERK

Die Eckabschrägungen wurden gemäß den Vorgaben der A10/8 Abteilung für Verkehrsplanung für folgende Kreuzungsbereiche geändert:

- Kreuzungsbereich Königshoferstraße - Gaswerkstraße: Eckabschrägung von 3,0 x 3,0 m
- Kreuzungsbereich Karl-Morre-Straße – Königshoferstraße: Eckabschrägung von 3,0 x 3,0 m
- Kreuzungsbereich Gaswerkstraße – Bauernfeldstraße: Eckabschrägung von 3,0 x 3,0 m

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der Erläuterungsbericht wurde betreffend die geänderten Inhalte ergänzt und berichtigt.
Die Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere Eigentümer:innen bzw. Dritte.

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 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. 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

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 14.38.0 Bebauungsplan „Königshoferstraße – Gaswerkstraße – Bauernfeldstraße – Karl-Morre-Straße“ bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:

DI Thomas Wagner
(elektronisch unterschrieben)

Für den Abteilungsleiter:

i.V. DI Michael Mayer
(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin

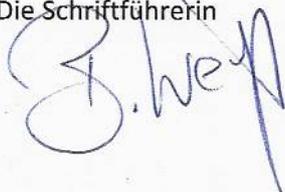
Mag.^a Judith Schwentner
(elektronisch unterschrieben)

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

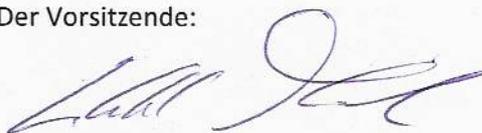
Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am 14.12.2012

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

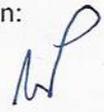
bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 15.12.22

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja, Datum: September 2021
- Die BürgerInnenbeteiligung 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 Eggenberg wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 14.38.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat 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
- Entsiegelung
- Freihaltung der (Innen-)Höfe
- Sicherung und Revitalisierung der Vorgartenzonen
- Extensive Dachbegrünung
- Festlegung des Bebauungsgrades
- Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, Hecken, ...)
- Sicherung der Baumstandorte
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume (Baumpflanzungen, ...)
- Helle Fassadengestaltung/Farbgebung

	Signiert von	Wagner-Bornik Thomas
	Zertifikat	CN=Wagner-Bornik Thomas,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-12-06T08:29:56+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Mayer Michael
	Zertifikat	CN=Mayer Michael,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-12-06T08:30:57+01:00
	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	2022-12-06T09:22:43+01:00
	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	2022-12-06T11:47:34+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.