

Änderung des 14.01.1
„Eckertstraße 5 und 7“

2. Änderung

XIV. Bez., KG Baierdorf

Graz, 20.09.2018

Zur Fassung:

GZ: A14-016299/2017/0004

14.01.2 Bebauungsplan

„Eckertstraße 5 und 7“

2. Änderung

XIV. Bez., KG Baierdorf

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 14.01.1 Bebauungsplan „Eckertstraße 5 und 7“, GZ: A 14-016299/2017/0001 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 14.01.1 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 14.01.2 Bebauungsplanes, 2. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,5 ausgewiesen.

Im Kerngebiet sind gemäß dem steiermärkischen Raumordnungsgesetz folgende Nutzungen möglich:

Kerngebiete, das sind Flächen mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für bauliche Anlagen für

- Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke,*
- Handels- und Dienstleistungseinrichtungen,*
- Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten,*
- Verwaltung und Büros*

und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde für ein Einkaufszentrum III erstellt, um nun Qualitäten für eine mögliche Wohnbebauung zu sichern, wurden in der Verordnung einige Punkte übernommen, die speziell für eine Wohnbebauung verordnet werden. Des Weiteren wurden die

raumordnungsrelevanten Planungsinstrumente – 4.02 Stadtentwicklungskonzept, das 1.0 Räumliche Leitbild – Entwurf (2.Auflage), der 4.0 Flächenwidmungsplan berücksichtigt und in die Verordnungspunkte eingearbeitet.

Verfahren

Anhörung

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

Während der Anhörungsfrist ist eine Einwendung eingelangt.

Gegenstand der Änderung

VERORDNUNG:

§ 5 ÄNDERUNG des §5 Bauweise des BEBAUUNGSPLANS 14.01.1

Zusätzlich zu offenen Bauweise, wurde auch noch die geschlossene und die gekuppelte Bauweise festlegt. Um mögliche und vielleicht notwendige Abschirmungen zur Bahnstrecke zu ermöglichen.

§ 8 ÄNDERUNG des §8 Baugrenzlinien des BEBAUUNGSPLANS 14.01.1

Dieser Paragraph wurde nur anders formuliert. Es kommt zu keiner inhaltlichen Änderung.

§ 9 ÄNDERUNG des §9 traufenseitige Gebäudehöhen des BEBAUUNGSPLANS 14.01.1

Für den Bauplatz 1 beliebt die traufenseitigen Gebäudehöhen unverändert. Für den Bauplatz 2 wurde die traufenseitige Gebäudehöhe auf höchstens 16,50 m festgelegt. Durch die Anhebung der Gebäudehöhe wird ein flexibler Umgang mit den Geschosshöhen garantiert. Büros, Dienstleistungsbetriebe oder gewerbliche Nutzungen brauchen andere Raumhöhen, als die Wohnnutzung.

§ 11 ÄNDERUNG des §11 Kfz-Abstellplätze des BEBAUUNGSPLANS 14.01.1

Der Paragraph der Verordnung wurde um einen Absatz ergänzt. Im Falle einer Wohnnutzung auf dem Bauplatz 2 sind die PKW-Stellplätze im Gebäude integriert oder in Tiefgaragen herzustellen.

Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grün- und Freiflächen für die zukünftigen Bewohner zur Verfügung stellen.

§ 12 ÄNDERUNG des §12 Dächer, begrünte Flachdächer des BEBAUUNGSPLANS 14.01.1

Der Paragraph der Verordnung wurde um zwei Absätze ergänzt, um Festlegungen des raumordnungsrechtlich übergeordneten 4.02 Stadtentwicklungskonzept zu berücksichtigen und keine unnötigen Widersprüche zu erzeugen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind mit einer Substrathöhe von mindestens 8 cm zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen

sowie technisch erforderliche Ausbildungen, z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.

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

§ 13 ÄNDERUNG des §13 Anlegung von Grünflächen und Pflanzungen, Kompakte Freiflächen des BEBAUUNGSPLANS 14.01.1

Dieser Paragraph wurde gänzlich überarbeitet und an das 4.02 Stadtentwicklungskonzept, das 1.0 Räumlichen Leitbild – Entwurf (2.Auflage), den 4.0 Flächenwidmungsplan und an die Freiraumplanerischen Standards angepasst.

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (2) Im Falle einer Wohnnutzung auf dem Bauplatz 2 sind zwei kompakte Freiflächen in folgendem Ausmaß zu errichten:
 Fläche OST: 550 m²
 Fläche SÜD: 600 m²
- (3) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (4) Bäume sind als Laubbäume, mit einem Mindeststammumfang von 18 | 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in Baumschulqualität 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 hat

bei Laubbäume in 1. Ordnung (großkronig)	mind. 10,0 m
bei Laubbäume in 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
bei Laubbäume in 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

 zu betragen.
 Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.
- (8) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (9) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.
- (10) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 29.9.1999 beschlossenen 14.01 Bebauungsplan – 2. Fassung „Einkaufszentrum III“ GZ.: A 14-K-618/1998-20 und des 14.01.1 Bebauungsplan „Eckertstraße 5 und 7“, 1. Änderung bleiben aufrecht.

Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

2. ALLGEMEINES

- Der 14.01.2 Bebauungsplan „Eckertstraße 5 und 7“, 2. Änderung besteht aus dem Verordnungstext und dem Erläuterungsbericht.
- Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

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

Für den Gemeinderat:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)