

A 14\_K\_810/2001\_17

Graz, am 19.11.2009

08.07.1\St. Peter Gürtel\Erl-Be

Raj

### **08.07.1 Bebauungsplan**

#### **„St. Peter Gürtel“**

VIII. Bez., KG. Graz Stadt-Messendorf

## **1. Änderung**

### **ERLÄUTERUNGEN**

#### **Ausgangssituation:**

Der 08.07. Bebauungsplan „St. Peter Gürtel“ wurde am 16.10.2003 im Gemeinderat beschlossen und im Amtsblatt Nr. 4 vom 5.Mai.2004 kund gemacht.

Infolge geänderter Planungsvoraussetzungen hat die AFS ProjektentwicklungsgmbH um geringfügige Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes angesucht. Im Zuge der Bearbeitung des 08.07 Bebauungsplanes wurde die Verordnung zum Bebauungsplan auf den derzeit rechtlichen Standard angepasst. Die AFS ProjektentwicklungsgmbH als Antragsteller beabsichtigt die am St. Peter Gürtel liegende mit Baugrenzlinie punktuell festgelegte Bauplatzfläche für eine neue Betriebsansiedelung zu erweitern.

Weiters wurde im Zuge der Überprüfung des Bebauungsplanes festgestellt, dass eine Baugrenzlinie keine schlüssige Verbindung aufweist, die eine Bebauung innerhalb dieser Baugrenzlinien ermöglicht.

Aufgrund dieser Sachverhalte ist eine Änderung des Bebauungsplanes durch Korrektur bzw. Neufestlegung der Baugrenzlinien erforderlich.

#### **A. Städtebaulicher Befund:**

Aufgrund der geänderten städtebaulichen und strukturellen Situation bzw. des Änderungswunsches des Antragstellers wird die Plandarstellung des 08.07 Bebauungsplanes „St. Peter Gürtel“ geändert:

- Die Baugrenzlinie zwischen der Zone 1 und der Zone 2 wurde nicht schlüssig verbunden. Durch die Korrektur dieser Linien und die Verbindung beider Zonen mit der Baugrenzlinie wird eine kontinuierliche weitere Bebauung ermöglicht und sind die städtebaulichen Festlegungen in Bezug auf Gebäudehöhe und Baukörperausformung nicht betroffen.
- Erweiterung der Baugrenzlinie entlang des St. Peter Gürtels bis auf Höhe der nach Süden verlaufenden Baugrenzlinie der Zone 1. Die neue bebaubare Fläche wird, bezogen auf die bestehende Baugrenzlinie entlang des St. Peter Gürtels, um ca. 5 m nach Süden verschoben. Die Gebäudehöhen bleiben in diesem geänderten Bereich unverändert.

Zur Aufrechterhaltung des Individualverkehrs wird die Erdgeschosszone jeweils in den Bereichen der bestehenden Erschließungsstraßen mit den Zu- und Abfahrten wahlweise nicht bebaut.

- Änderung der Verordnung:

§ 4 Planungsgebiet  
entfällt

§ 5 Bebauungsdichte  
Entfällt

§ 9 Verwendungszweck (gemäß Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBl Nr. 97/2002)  
Entfällt

§ 12 KFZ – Abstellplätze

Lautet nun:

Bei der Neuerrichtung und bei Zubauten von EZ sind die Mindestanzahl der nach §71 Abs. 3 des Stmk BauG erforderlichen Abstellplätze in Hochgaragen oder Tiefgaragen bereitzustellen:

Hochgaragen sind Gebäude oder Teile von Gebäuden, die zum Abstellen von Kraftfahrzeugen in mindestens zwei oberirdischen Geschossen oder in ein mehrgeschossiges Gebäude integriert, bestimmt sind.

§ 13 Anlegung von Grünflächen und Bepflanzungen

Lautet nun:

- (1) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.
- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (3) Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in ein Meter Höhe durchzuführen. Baumscheiben haben Mindestgröße von 6,00 m<sup>2</sup> und eine Mindestbreite von 2,00 m aufzuweisen.
- (4) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (5) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 9,0 m<sup>3</sup> und eine offene Baumscheibe von mind. 6,0 m<sup>2</sup> vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt 5,0 m.

- (6) Für mittelkronige, kleine bis halbhohle Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von 6,0 m<sup>3</sup> und eine offene Baumscheibe von mind. 4,0 m<sup>2</sup> vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt 4,0 m.
- (7) Mindestens pro 8 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung ist ein Laubbaum 18/20 in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von 18/20 in 1m Höhe fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (8) Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) und Böschungsmauern sind unzulässig.
- (9) Schallschutzwände sind beidseitig zu begrünen.
- (10) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.
- (11) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

Das Bebauungsplangebiet wurde aufgrund damals vorliegender Gestaltungsentwürfe auf dieses Gestaltungskonzept abgestimmt.

Diese neugeschaffene bebaubare Fläche umfasst ca. 1000 m<sup>2</sup>.

## **B. Städtebauliche Beurteilung:**

Bezugnehmend auf den gesamten Bebauungsplan wird die bebaubare Fläche geringfügig erweitert. Die Erweiterung erfolgt ausschließlich im straßenzugewandten Bereich, sodass eine Einflussnahme auf das südlich angrenzende Wohngebiet nicht gegeben ist. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich die bereits bestehende Möglichkeit eines straßennahen Baukörpers bis zum Ampel geregelten Ein- und Ausfahrtsbereich erweitert.

Durch geringfügige Vergrößerung der Bebauungsmöglichkeit und die Aufrechterhaltung der städtebaulichen Kenngrößen, sind gestalterische und räumliche Auswirkungen nicht zu erwarten und haben deshalb auch keine inhaltlichen Auswirkungen auf den rechtswirksamen Bebauungsplan.

Alle städtebaulichen Festlegungen der Verordnung des rechtswirksamen Bebauungsplanes bleiben weiterhin aufrecht.

Die Verordnung zum Bebauungsplan und der Erläuterungsbericht bleiben von dieser Änderung unberührt.

Die Plandarstellung wird auf diese Veränderung abgestimmt.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Michael Redik)