

A 14-04310_2008

Graz, am 25.5.2010

Dok: 08_11_0_ERL Teil B

8.11.0 Bebauungsplan - Teil B
STERNÄCKERWEG – JOHANN-WEITZER-WEG
VIII. Bez., KG. KG St. Peter

Artés

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit einem am 10. November 2008 im Stadtplanungsamt eingegangenen Schreiben ersuchte der vom Grundstückseigentümer Bevollmächtigte für Teile der Liegenschaft Gst. Nr. 39/16 KG Graz St. Peter um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Die Auflage bezog sich auch auf die Grundstücksnummern 966, 967, KG Graz-Stadt Messendorf. Aufgrund diverser Einwendungen bzw. noch offener, inhaltlicher Fragen die Teile der Gst. Nr.:39/16 betreffend, wurde der Bebauungsplan in Teil A und Teil B aufgeteilt.

Der südliche Bereich 08.11.0 Bebauungsplan Teil A Sternäckerweg – Johann-Weitzer-Weg, VIII. Bezirk, KG Graz-Stadt Messendorf, wurde bereits am 20.5.2010 vom Gemeinderat beschlossen.

Das Planungsgebiet weist eine Größe von ca. 5.568 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet für Reines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,6 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens sind folgende Vorplanungen vorgelegen:

- Für den bebauungsplanpflichtigen Gebietsbereich existiert ein Gestaltungskonzept, verfasst von Architekt DI Zieseritsch, Liebiggasse 22, 8010 Graz.
- Seitens der Eigentümervereiner, der Raiffeisenbank Graz - St. Peter sind unterschiedliche Baumassenverteilungskonzepte vorgelegt worden.
- Die Abteilung Verkehrsplanung hat einen Lageplan für die geplante Straßenführung, nämlich die Anbindung an den Sternäckerweg samt den erforderlichen Straßenquerschnitten vorgelegt.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan nach fachlich vertiefter Prüfung sämtlicher mündlicher und schriftlicher vorgetragener Einwendungen unter Rücksichtnahme des Gebietscharakters und der relevanten umliegenden Festlegungen sowie der städtebaulichen Ziele durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.:10.2.3 („Wohngebiet geringer Dichte“) für den gegenständlichen Bereich:

- Verbesserung der klimatischen Gegebenheiten durch Maßnahmen hinsichtlich der Energieversorgung
- Keine weiteren Betriebsansiedelungen
- Geringe Bodenversiegelung und intensive Durchgrünung
- Festlegung der Bebauungsdichte unter Beachtung des Gebietscharakters

2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 24.6.2009 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 8.11.0 Bebauungsplan – Entwurfes Sternäckerweg – Johann-Weitzer-Weg informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan - Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 8.7.2009

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 9.7.2009 bis zum 23.9.2009 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 17.9.2009 durchgeführt.

Eine teilweise Berücksichtigung von Einwendungen des Eigentümerversprechers machte eine erste Teilanhörung erforderlich. Aufgrund von neuerlichen Einwendungen der Eigentümerversprechers war eine weitere Abänderung gegenüber dem Auflageentwurf und der ersten Teilanhörung von der Stadtplanung zu prüfen. Die fachlich vertiefte Prüfung hat den Entwurf für die zweite Teilanhörung zugeführt. Nach erfolgter zweiter Teilanhörung wird der Bebauungsplan nun in der zuletzt abgeänderten Form zum Beschluss vorgelegt.

Während der Auflagefrist vom 9.7.2009 bis 23.9.2009 sowie aufgrund der durchgeführten Teilanhörungen langten Einwendungen von Anrainern, der Steiermärkischen Landesregierung und der Eigentümervertreter im Stadtplanungsamt ein.

Die schriftliche Verständigung der EinwenderInnen erfolgt entsprechend dem Bericht an den Gemeinderat.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 5.568m² brutto lt. digitaler Ermittlung auf und steht derzeit in privatem Eigentum.

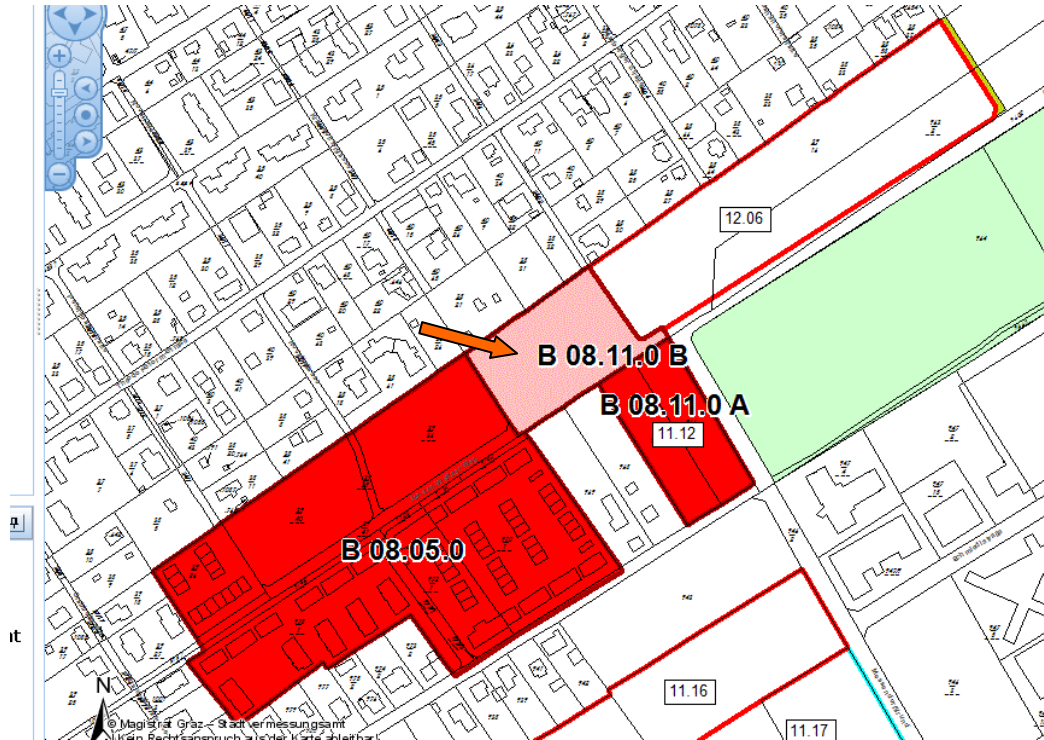
- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:**
 - 3.0 Stadtentwicklungskonzept: „Wohngebiet geringer Dichte“
 - 3.0 Flächenwidmungsplan: Baulandkategorie: „Reines Wohngebiet“, Bebauungsdichte: 0,2 – 0,6



Ausschnitt aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002

Deckpläne:

- Deckplan 1 – Baulandzonierung: Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geregelten Siedlungsentwicklung



Ausschnitt aus dem Deckplan 1 - Baulandzonierung – Teil des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002

- Deckplan 2 – Beschränkung für feste Brennstoffe: betroffen
- Deckplan 3 – Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche: Es sind keine Hochwassergefährdungen bekannt.

Kartenbeilagen zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

- Karte 1 – Abwasserentsorgung:
Bauland kanalisiert
- Karte 2 – Verkehrslärmkataster $L_{A,eq}$ (Nacht):
Johann-Weitzer-Weg:
keine Angabe, da das öffentliche Gut in diesem Bereich noch nicht existiert.
- Karte 3 – Versorgung mit Fernwärme und Erdgas:
Fernwärme Vorranggebiet – Bestand
- Karte 4 - Räumliches Leitbild:
Verdichtete Wohngebiete mit mäßiger Höhenentwicklung

• **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt nord-nordwestlich des Industrie- und Gewerbegebietes Messendorf und ca. ab 550m westlich der St. Peter Hauptstraße.



Luftbild Befliegung
Okt.2007

Kleinräumige Umgebung:

Großteils Ein- bis Zweifamilienwohnhausgebiet - Reines Wohngebiet mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,4.

Im Osten: verbleibende Aufschließungsgebietflächen – derzeit landwirtschaftlich genutzt. Südlich bzw. östlich des Sternäckerweges: Trainingszentrum des SK Sturm Graz

Im Süd-Osten und Süd-Westen: großteils Wohngebiet mit dichteabhängiger Nutzungsintensität. Der Bebauungsplan 08.11.0 Teil A Sternäckerweg – Johann-Weitzer-Weg wurde bereits am 20.5.2010 vom Gemeinderat beschlossen. Die zwei länglichen Liegenschaften mit den Grdst.Nr. 968 und 969 sind mit einer Dichte von 0,2 bis 0,4 ausgewiesen.

Westlich der Liegenschaft: die Inhalte des bestehenden Bebauungsplanes 08.05.0 Sternäckerweg mit Rechtswirksamkeit vom 12.4.2002 wurden zwischenzeitlich baulich verwirklicht.

Räumlich strukturell handelt es sich in der unmittelbaren Umgebung teilweise um gewachsene, stark durchgrünte Ein- bis Zweifamilienhausgebiete, teilweise um neuere, mäßig verdichtete Wohngebiete mit Reihenhaus- und Geschossbaucharakter.

Die Gebäudehöhen der umgebenden Bauwerke sind großteils über die Luftbildauswertung des Stadtvermessungsamtes bzw. teilweise anhand der Bauakte ermittelt worden.

Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand:

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben und stellt derzeit eine Ackerfläche ohne nennenswerte Baum- oder Strauchvegetation dar.

Umwelteinflüsse:

Gemäß Stellungnahme vom Umweltamt ist entlang des Sternäckerweges, einen Meter von der Straßenachse, ein Emissionspegel $L_{A,eq}^1 = 68$ dB bei Tag und $L_{A,eq}^1 = 55$ dB bei Nacht gegeben. Entlang des Johann-Weitzer-Weges sind für die Wohnnutzung übliche Lärmemissionen zu erwarten.

Weitere Emittenten sind die weiter südöstlich ansässigen industriell- gewerblich genutzten Betriebe mit überwiegender Büronutzung sowie das Trainingszentrum des SK Sturm Graz östlich bzw. südöstlich des Planungsgebiets.

Infrastruktur:

Der Bereich ist infrastrukturell mittelmäßig erschlossen. Die nächstgelegenen Stadtteilzentren mit regionaler Bedeutung im Sinne des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes sind das Stadtteilzentrum Sankt Peter etwa 1 km nördlich sowie das Stadtteilzentrum Liebenau etwa 1,7 km westlich des Planungsgebietes.

Im Kreuzungsbereich des Sternäckerweges mit der St. Peter Hauptstraße, also ca. 550 Meter nordöstlich des Planungsgebiets, besteht eine Volksschule sowie eine Allgemein Höhere Schule („Waldorf Schule“).

Erschließung/Verkehr:

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist über den Sternäckerweg sowie längerfristig auch über den Johann-Weitzer-Weg gewährleistet.

Straßenraumaufteilung gem. Stellungnahme der Verkehrsplanung vom 25.5.2010: Sternäckerweg von der Denggasse in Richtung Westen – Gesamtbreite der Regulierung 12,0m - und von Nord nach Süd (Zitat – Auszug): „Grünraum mit einer Breite von 2,0 bis 3,0m; Fahrbahnbreite 5,5m; Grünraum mit einer Breite von 1,5 bis 2,5m und Gehweg 2,0m. Als Gestaltungsvariante ist auch eine Ausformung des Grünraumes mit Baumpflanzungen und PKW-Abstellplätzen in Ausarbeitung (in Zusammenarbeit mit dem A 10/5).

Ostseite – Denggasse: Gesamtbreite der Regulierung im nördlichen Abschnitt 4,0m mit einem mittigen 3,0m breiten Fuß- und Radweg der baulich an die bestehende nördliche Denggasse anzuschließen ist, im südlichen Abschnitt dient der Geh- und Radweg auch als Zufahrt zu einer Tiefgarage. Von dieser Tiefgaragenzufahrt bis zum Johann-Weitzer-Weg ist die Denggasse mit einer Breite von 5,0m auszubauen.

Westseite - Kranewittergasse: Da die Kranewittergasse nördlich des Bebauungsplangebietes keine Fortsetzung – auch langfristig – finden kann, wird auf eine Regulierung und damit einer Abtretung ins öffentliche Gut der Stadt Graz aus verkehrsplanerischer Sicht verzichtet.“

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist von geringer Qualität und erfolgte bisher durch die Buslinie 36 mit der Haltestelle Sternäckerweg in der St. Peter Hauptstraße, etwa 550 Meter nordöstlich des Planungsgebiets.

Gemäß „Kategorisierung des ÖV – Netzes (Stadtplanungsamt - Stand Juni 2006)“ befindet sich der Bereich außerhalb des Anschlusses an den öffentlichen Verkehr. Lt. Abteilung für Verkehrsplanung wurde zwischenzeitlich die Buslinie 75U (ca. 30 Minutentakt) eingerichtet.

Pro Wohneinheit sind – inkl. Besucheranteil - 1,8 KFZ- Stellplätze herzustellen, welche außerhalb des öffentlichen Gutes in Gebäude integriert, auf Abstellplätzen im Freien innerhalb der mit P bezeichneten Fläche (ungefähre Lage) sowie in Tiefgaragen zu errichten sind. Dabei ist innerhalb der überlagerten Fläche der Baugrenzlinien mit der Fläche P eine Überbauung ab dem 1. OG mittels Hauptgebäude möglich. Hinsichtlich der Fahrradabstellplätze ist ein Abstellplatz je 50 m² Gesamtwohnfläche erforderlich, welche überdacht, witterungsgeschützt und leicht erreichbar auszuführen sind.

Ver- und Entsorgung:

Der Gebietsbereich ist wie folgt erschlossen:

Seitens des Kanalbauamts wurde mittels Schreiben vom 3.2.3009 und unter Beilage des Kanalkatasterauszugs bekannt gegeben, dass im Sternäckerweg ein öffentlicher Kanal besteht, in welchen grundsätzlich nur Schmutzwässer eingeleitet werden dürfen. Für die schadlose Beseitigung der anfallenden Oberflächenwässer ist ein Entwässerungsprojekt zu erstellen, wobei Oberflächenwässer über geeignete Sickeranlagen, Grünzonen oder wasserdurchlässige Oberflächenstabilisierungen (Betongittersteine oder dgl.) dem Grundwasser zuzuführen sind und belastete Meteorwässer vor Versickerung gereinigt werden müssen.

Weiters verlaufen laut Leitungskataster der Stadt Graz- Stadtvermessungsamt folgende Leitungen im Sternäckerweg:

- UPC- Netzleitung
- Strom (diverse Leitungen)
- Mischwasserkanal
- Gas- Hochdruckleitung

Im Zuge des Bauverfahrens ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen. Von den 20 kV- Kabelleitungen sind die Mindestabstände gemäß ÖVE-L20 einzuhalten. Im Anfall ist die Verlegung dieser Leitungen technisch möglich.

4. Aufhebung des Aufschlieβungsgebietes

Gründe für die Ausweisung als 12.06 Aufschlieβungsgebiet (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs. 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002):

a) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschlieβung:

2.) Innere Erschlieβung (Verkehr und technische Infrastruktur)

b) Öffentliche Interessen:

4.) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßiger gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

ad a) 2) Die innere Erschlieβung ist mittels Anbindung an den Sternäckerweg durch Herstellung des Johann-Weitzer-Weges und der Denggasse nach Angaben der Stadt Graz sichergestellt. Die technische Infrastruktur ist gegeben.

ad b) 4) Die geordnete Siedlungsentwicklung wurde unter Beachtung des Gebietscharakters sowie der Möglichkeit der Erschaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke unter Beachtung der Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sichergestellt.

Die Aufschließungserfordernisse sind aus folgenden Gründen erfüllt:

- Die infrastrukturelle Aufschließung ist gegeben.
- Die geordnete Siedlungsentwicklung und die Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke sowie die Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind durch die Inhalte des Bebauungsplanes sichergestellt.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 8.11.0 Bebauungsplanes Teil B Sternäckerweg – Johann-Weitzer-Weg wird gemäß § 23 Abs. 3 Stmk. Raumordnungsgesetz 1974 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Teilflächen des Aufschließungsgebietes Nr. 12.06 aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,6 erfolgen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: Bebauung

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Innerhalb der Baugrenzlinien sind alle Bauweisen möglich, um eventuelle Teilungsabsichten zu ermöglichen. Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Die laut 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 max. zulässige Bebauungsdichte von 0,6 ist, bezogen auf die jeweilige Nettobauplatzfläche, einzuhalten. Hierdurch wird ein maßvoller Übergang vom Reinen Wohngebiet mit der geringen Bebauungsdichte 0,2 bis 0,4 zu einem mäßig verdichteten Wohngebiet mit der mittleren Bebauungsdichte 0,2 bis 0,6 sowie die wirtschaftliche Ausnutzung von Bauland gewährleistet.

Der maximal zulässige Bebauungsgrad beträgt 0,35, gewährleistet ein ausgewogenes und gebietstypisches Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Flächen und ist auf den maximalen Versiegelungsgrad – das ist das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche inkl. bebauter Flächen zur Bauplatzgröße - von 0,40 abgestimmt.

Die Baugrenzlinien ermöglichen in Verbindungen mit den zulässigen Geschossanzahlen eine maßvolle Baumassenverteilung mit geschützten Wohn- und Freiräumen im Inneren der Wohnsiedlung. Die Baumasse fügt sich in den Bestand ein, ohne auf ihre Eigenständigkeit einer zukunftsorientierten städtischen Entwicklung zu verzichten.

Die gegenüber den standardisierten Gebäudehöhen in Zusammenschau mit der Geschossigkeit um 1,50m erhöhten Gebäudehöhen sollen eventuell erforderliche Brüstungsmauern für Dachterrassen bzw. eine intensive Flachdachbegrünung ermöglichen. Die Gesamthöhen gemäß § 4 Ziff. 31 Stmk. BauG 1995 sind die maximalen Firsthöhen bei gering geneigten Dächern. Die Gesamthöhen entsprechen jener

Gebäudehöhe, welche bereits in den mäßig verdichteten Wohnbebauungen der Umgebung bestehen. Bis zu dreigeschossige Bereiche sind innerhalb der im Plan dargestellten Baugrenzlinien zulässig. Aus ökologischen Gründen sind die mit max. 8° limitierten Dachflächen großteils zu begrünen. Hierdurch werden anfallende Niederschlagswässer teilweise retentiert und sind positive, kleinklimatische Auswirkungen innerhalb der Wohnanlage zu erwarten. Im § 5 Abs 6 werden die Ausnahmen definiert, wobei die Dachbegrünung aus den o. a. Gründen überwiegen muss.

Entlang des öffentlichen Gutes sind offene Laubengänge unzulässig, um das Straßenbild nicht durch ortsunüblich überdimensionierte, offene Gänge an Stelle von aufgehendem Mauerwerk zu beeinträchtigen und die damit verbundene Störung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes zu verhindern.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §§ 7, 8)

Der § 7 und die im Plan dargestellten Verkehrsflächen regeln die Zufahrt für verschiedene Bauoptionen. Besonderes Augenmerk ist auf den geringstmöglichen Flächenverbrauch für die interne Verkehrserschließung zu legen. Das Ziel der möglichst autoverkehrsfreien Siedlung ist zu verfolgen.

In Abstimmung mit der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz sind im Bebauungsplan folgende verkehrsplanerische Vorgaben enthalten:

Für den Johann-Weitzer-Weg wird eine Gesamtbreite von 12m festgelegt. Für die Denggasse wird eine Breite von 5m bzw. im Norden von 4m festgelegt. Längs der westlichen Grenze ist eine Verkehrsfläche auf privatem Grund ausgewiesen. Diese im Flächenwidmungsplan eingetragene Verkehrsfläche wird aufgrund der im Bebauungsplan festgelegten Erschließung aufgelassen.

Die ehemalige Planungsvorgabe der Durchführung der Kranewittergasse im Westen des Bebauungsplanes wird aus verkehrlicher Sicht nicht mehr benötigt.

Dies basiert auf folgender Rechtsgrundlage:

Gemäß Änderung zum 3.04 Flächenwidmungsplan 2002 wurde der § 7 des Verordnungswortlautes um den Absatz 5 ergänzt:

„Für aufgelassene oder rückübereignete Teile von Landes- oder Gemeindestraßen und öffentlichen Interessentenwegen gilt als zeitliche Nachfolgenutzung die jeweils angrenzende, in der graphischen Darstellung ausgewiesene Baugebiets- oder Freilandnutzung.“ Sinngemäß gilt dies auch für nicht in Anspruch genommene Straßen.

Der Ausbau dieser Straßenflächen innerhalb der Abtretungsflächen hat mit einem niveaugleichen Gehweg inkl. Entwässerung, Grünstreifen und Baumpflanzungen im Sinne des Bebauungsplanes im Zuge der Errichtung des Wohnprojektes zu erfolgen. Die Verbringung der Oberflächenwässer hat wie bisher auf eigenem Grund zu erfolgen.

Um die verkehrsplanerischen Zielsetzungen umsetzen zu können, ist Folgendes zu berücksichtigen: Die Beschlussfassung durch den Gemeinderat zur Aufhebung der Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet gemäß § 23 Abs. 3 ROG74 idgF. (Vollwertigkeitserklärung) erfolgt aufgrund der Sicherstellung der Übernahme der Verkehrsflächen in das öffentliche Gut sowie sonstige, für die reale Umsetzung erforderliche Maßnahmen.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 8 der VO)

Die erforderlichen PKW- Abstellplätze sind oberirdisch nur innerhalb der mit „P“ bezeichneten Bereiche oder in die geschlossenen Gebäude integriert zu situieren, um die Freiraumqualitäten abzusichern und nachteilige Verkehrsbewegungen im Inneren der Siedlung zu verhindern. Alle anderen PKW- Abstellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. Die gegenüber dem Stmk. BauG 1995 erhöhte Mindestanzahl der Stellplatzanzahl pro Wohneinheit ist entsprechend der Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung mit 1,8 Stellplätze / Wohneinheit zu ermitteln, da die Erschließung des Planungsgebiets mit öffentlichem Verkehr keine hohe Qualität aufweist.

Die Festlegungen für die im Planungsgebiet erforderlichen Fahrradabstellplätze beruhen auf der Stellungnahme durch die Abteilung für Verkehrsplanung.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 9 der VO)

Die angeführten Punkte resultieren im Wesentlichen aus den fachlichen Grundlagen verschiedener Freiraumplanungen, wie z.B. der Richtlinie der „Freiraumplanerischen Standards“ oder dem „Grünen Netz“ und gewährleisten die Verbesserung der Freiraumqualitäten entlang der Straßenräume sowie eine intensive, das Wohnumfeld verbessernde und standortgerechte Durchgrünung des Wohngebiets.

Um eine angemessene Freiraumqualität und die langfristige Erhaltung der Bepflanzungen zu gewährleisten, ist im Bauverfahren ein Außenanlagenplan zur fachlichen Begutachtung vorzulegen und werden die in der Verordnung festgelegten Punkte wie folgt präzisiert:

Bei den im Planwerk eingetragenen Baumpflanzungen stellen die kleineren Baumsymbole kleinkronige Laubbäume und Strauchpflanzungen mit einem unverbauten Wurzelraumvolumen mit 6m^3 und offenen Baumscheiben mit $2\text{m} \times 2\text{m}$ dar. Die größeren Baumsymbole stellen mittel- bis großkronige Laubbäume dar. Diese sind mit einem unverbauten Wurzelraumvolumen mit 24m^3 und offenen Baumscheiben mit $4\text{m} \times 4\text{m}$ und mit einer Pflanzqualität gem. ÖNORM L1110 zu konzipieren.

Grundsätzlich sind bei allen Bepflanzungsmaßnahmen standortgerechte Gehölze, also auf den jeweiligen Standort (Bauplatz) bezogene und geeignete Gehölze zu verwenden.

Für KFZ- Stellplätze werden gemäß Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer mittel- bis großkronige Laubbäume der Sorte Amerikanischer Rotahorn ((*Acer rubrum*) bzw. gleichwertige gutachtlich empfohlen und beträgt der Mindestplatzbedarf dieser Bäume mindestens eine Stellplatzgröße.

Die Abstellflächen sind aus versickerungs- und vegetationsfähigen Belägen herzustellen.

8. SONSTIGES

(siehe dazu §§ 10 der VO)

Der Ausschluss von Plakatwänden sowie Vorgaben bzgl. der Gestaltung von Einfriedungen bzw. Zäunen ist erforderlich, um Freiraumqualitäten sowie bedeutende Blickbeziehungen zu erhalten und nachteilige Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

Der Absatz 3 wurde eingefügt, um einer künftigen Oberflächenwasserproblematik bestmöglich vorzubeugen.

9. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

Der Bebauungsplan 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 Stadtplanes von Graz. Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Freiflächen- u. Grünraumgestaltung in schwarzer und grüner Farbe dargestellt sind.

Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz. Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen bzw. ist im Internet unter www.graz.at/bebauungsplanung einzusehen.

Für den Gemeinderat:

(DI Josef Rogl)