

**04.20 Teilbebauungsplan  
„Wiener Straße 95–95a“  
IV. Bez., KG Lend**

Bearbeiterin: DI<sup>in</sup> Angelika Lingenhölle-Kohlbach

**Beschluss**

Graz, 9.07.2015

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Die Siedlungsgenossenschaft Rottenmann als grundbücherliche Eigentümerin des Grundstückes Nr.: 1453/2, KG Lend begehrt die Teilaufhebung des Aufschließungsgebietes.

Der Eigentümer wurde durch das Stadtplanungsamt über die Sachlage mündlich informiert.

Für das Grundstück Nr. 1453/2, KG Lend wurde im Jahre 2012 ein einstufige, steiermarkweites, offenes Gutachterverfahren durchgeführt um ein möglichst qualitätsvolles Projekt als Grundlage zur Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten.

Preisträger dieses Wettbewerbes ist Architekturbüro Gaft&Onion ZT-KG.

Aufbauend auf das Wettbewerbsergebnis wurde in Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen der Bebauungsplan-Entwurf ausformuliert.

Der Bauplatz liegt gemäß dem 3.15 Flächenwidmungsplan 2002 – 15. Änderung 2009 in einem „Allgemeinen Wohngebiet – Teil eines Aufschließungsgebietes“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,2.

Gemäß Verordnung zur 3.15 Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde das ehemalige Gewerbegebiet mit dem Aufschließerfordernis der „Lärm- und Erschütterungsfreistellung“ zu einem Allgemeinen Wohngebiet - Aufschließergebiet umgewidmet. Gleichzeitig wurde die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet (ausgenommen Gst.1440/3 und 1441, KG Lend).

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen/Stellungnahmen vor bzw. sind Besprechungen mit folgenden Abteilungen geführt worden:

- Wettbewerbsentwurf der Wohnbebauung, offener, einstufiger Architektenwettbewerb inklusive der Überarbeitung des Projektes
- Abteilung Grünraum- und Gewässer: Begutachtung des Baumbestandes vom 10.08.2012.
- Stellungnahme der Verkehrsplanung vom 1.04.2015 und 2.04.2015
- Stellungnahmen des Amt der Stmk. Landesregierung, A14 Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit vom 20.01.2014 und 22.01.2015.
- Umweltamt, Referat Lärmbekämpfung und Schallschutz

## 2. Verfahren:

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 22.04.2015 über den Inhalt und über das Anhörungsverfahren des 04.20.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Wiener Straße 95-95a“ informiert.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Einflussbereich des Bebauungsplan liegenden Grundstücke wurden Ende April schriftlich informiert. Der Bebauungsplan lag bis zum 15.05.2015 (mehr als 2 Wochen) zur allgemeinen Einsichtnahme auf (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010). Bis zu dieser Frist konnten Einwendungen schriftlich und begründet bekanntgegeben werden.

Während der Anhörungsfrist bis zum 15.05.2015 langte 1 Einwendung von der Wasserkraft Marienplatz GmbH, 1 Einwendung von Anrainerinnen, 1 Stellungnahme von der Abteilung 16 der Steiermärkischen Landesregierung – Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum ein.

### **Bezüglich der Einwendungserledigung zum 04.20.0 Bebauungsplan hat es 1 inhaltliche Änderung gegeben.**

In der **Verordnung** wurde im § 6 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN der Punkt (1) präziser formuliert:

*Die im Bebauungsplan dargestellten ~~Grünflächen~~ Freiflächen (ausgenommen Notzufahrten, Erschließungswege und dergleichen) und zu pflanzende Bäume sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten.*

Diese Änderung hat keine Rückwirkung auf Dritte.

## 3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet besteht aus den Gst.Nr. 1453/2 und 1457/5, KG Lend und weist eine Fläche von 6.465m<sup>2</sup> brutto auf.

Das Grundstück Nr.: 1453/2 steht im grundbürgerlichen Eigentum der Siedlungsgenossenschaft Rottenmanner (blaue Umrandung). Das Grundstück Nr.: 1457/5 steht im grundbürgerlichen Eigentum der Wasserkraft Marienplatz GmbH (violette Umrandung).



Luftbild (2011): Auszug aus den Geodaten (Graz)

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:
  - 4.0 Stadtentwicklungskonzept (seit 30.05.2013 rechtswirksam):  
 „Wohngebiet hoher Dichte“ (südwestlichster Bereich: Industrie, Gewerbe /Wohnen hoher Dichte)



Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept  
 Die blaue Umrandung bezeichnet das Bebauungsplan-gebiet.

#### § 13 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte (Signatur „Wohnen“ - orange)

- (1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.
- (2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.
- (3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)
- (4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.
- (5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

#### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Deckplan 1 REPRO  
 „Vorrangzone Siedlungsentwicklung gemäß REPRO §5 (3)“
- Deckplan 2 Nutzungsbeschränkungen  
 Der Bauplatz liegt in keiner Gefährdungszone

- o Deckplan 3 Verkehr

Kategorie 1:

„Innerstädtische Bedienqualität“

Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende

Planungsgebiet grenzt nördlich an den Einzugsbereich der Eisenbahn mit 1000 m



Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept, Deckplan 3  
Die blaue Umrandung bezeichnet das Bebauungsplan-gebiet.

- o Deckplan 4 Verkehrslärmkataster

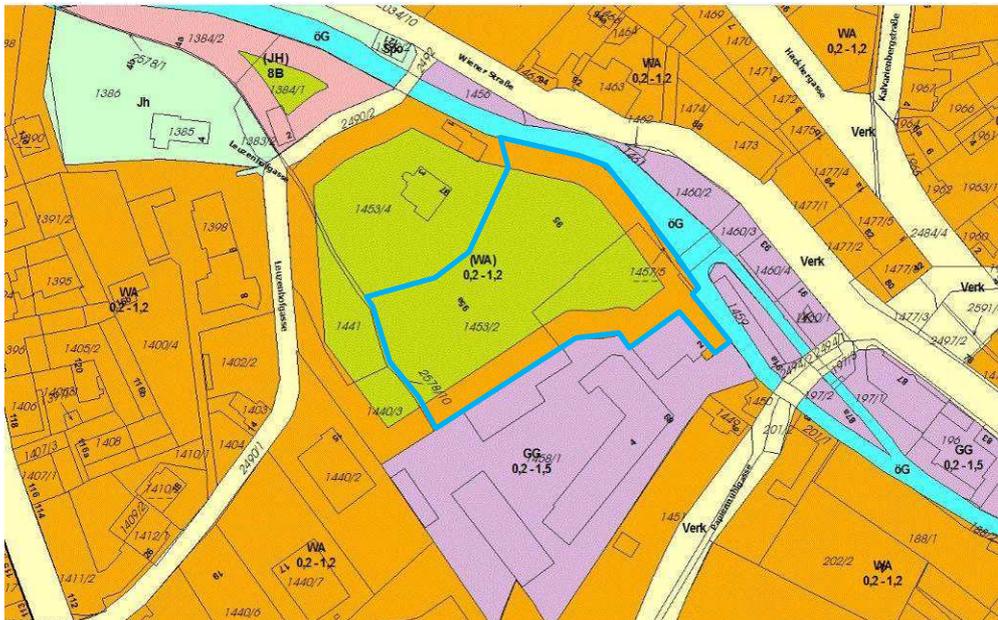
Straßenverkehrslärm

Wiener Straße; 55-60 dB (LAeg) Nacht



Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept, Deckplan 4  
Die blaue Umrandung bezeichnet das Bebauungsplan-gebiet.

- 3.15 Flächenwidmungsplan 2002 – 15. Änderung 2009  
„Allgemeines Wohngebiet“ - Aufschließungsgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-1,2



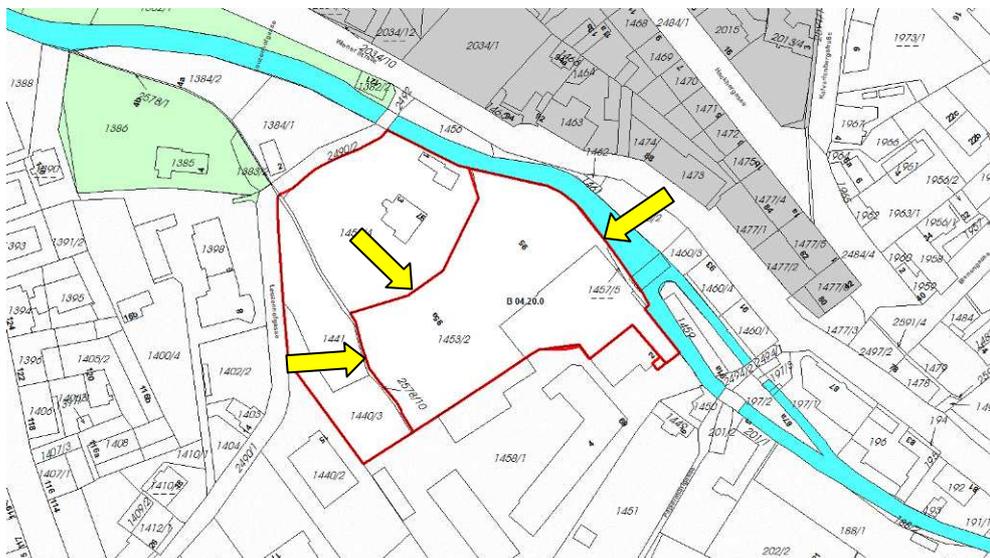
Auszug aus dem  
3.15  
Flächenwidmungs-  
plan

Die blaue  
Umrandung  
bezeichnet das  
Bebauungsplan-  
gebiet.

Gemäß Verordnung zur 3.15 Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde das ehemalige Gewerbegebiet mit dem Aufschließungserfordernis der „Lärm- und Erschütterungsfreistellung“ zu einem Allgemeinen Wohngebiet - Aufschließungsgebiet umgewidmet. Gleichzeitig wurde die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet (ausgenommen Gst.1440/3 und 1441, KG Lend).

#### Deckpläne zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

- Deckplan 1 Baulandzonierung  
Bebauungsplan erforderlich (Siehe dazu Verordnung zur 15. Änderung des 3.0 Flächenwidmungsplan 2002).



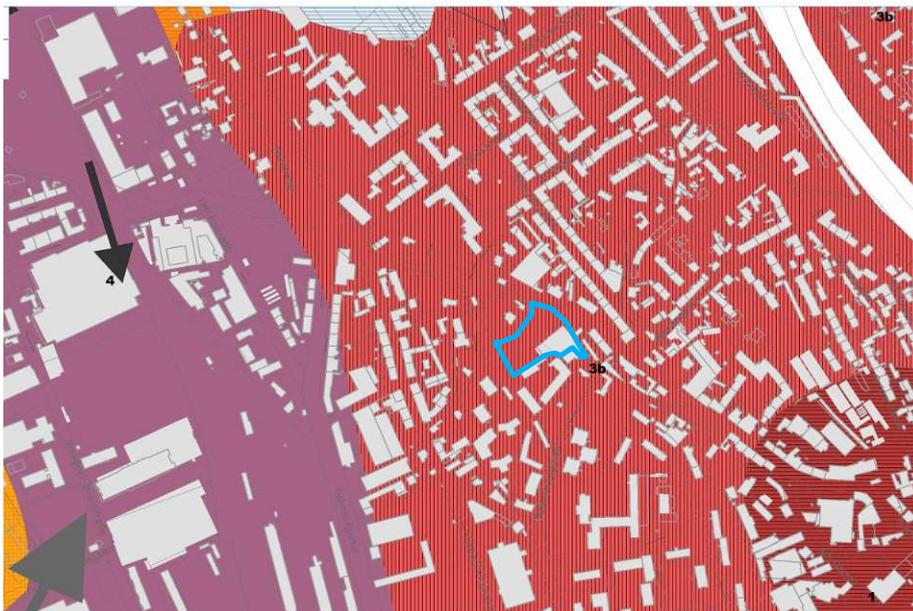
Auszug aus dem  
3.0  
Flächenwidmun-  
gsplan 2002

Die gelben  
Pfeile zeigen auf  
das rot  
umrandete  
Bebauungsplan-  
gebiet.

- Deckplan 2 Baulandzonierung Beschränkungszonen für die Raumheizung gem. § 30(7) StROG 2010 iVm § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan  
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.  
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.  
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Deckplan 3 Hochwasserabfluss und Gefahrenzonenplan bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung)  
Der Bauplatz liegt in keiner Gefährdungszone

#### Karten zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 / Planungen / Verordnungen:

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011  
Kurz- und mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2013 bis ca. 2025)
- Fernwärmeanschlussbereich 2013 gem. § 22 (9) StROG 2010  
-
- Räumliches Leitbild  
Mehrgeschossige dichte Wohnbebauung in Form von freistehenden Volumen
- Fließpfadkarte  
kein Hinweis
- Stadtklimaanalyse  
Gründerzeitgürtel mit noch starker Überwärmung (Nord)



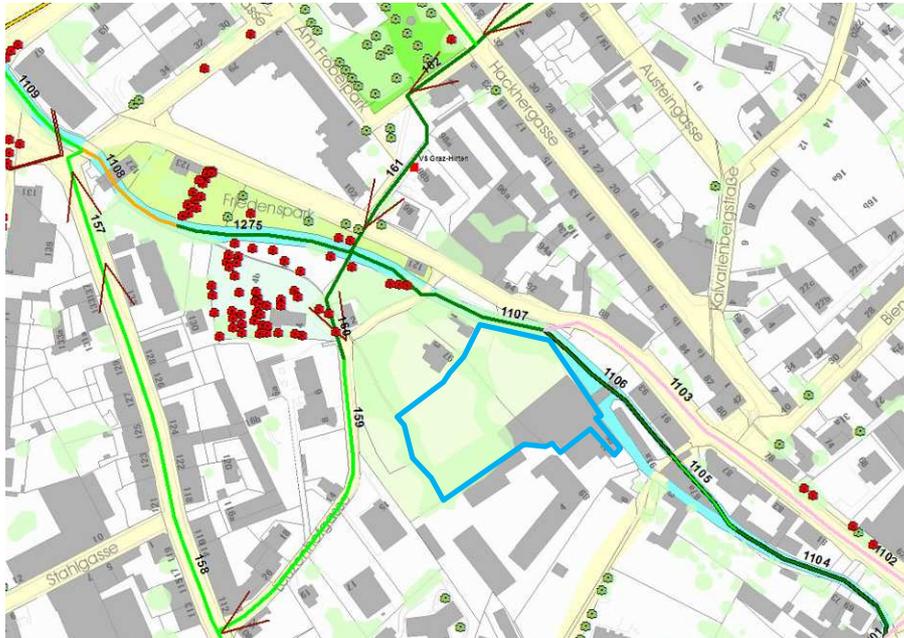
Auszug aus  
Klimatopkarte

Die blaue  
Umrandung  
bezeichnet das  
Bebauungsplan-  
gebiet.

Planerische Empfehlung:

Straße und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen

- Baumschutzverordnung  
Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung
- Grünes Netz Graz  
Anhand der Karte des Grünen Netz Graz ist ersichtlich, dass die ökologische Grünverbindung im Bereich des Mühlganges erhalten bleiben soll.



Auszug aus dem Grünen Netz Graz (GNG)

Die orange Umrandung bezeichnet das Bebauungsplan-gebiet.

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt ca. 300 m östlich des Bahnhofsgürtel, ca. 500 m westlich der Mur und ca. 700 m nördlich des Lendplatzes.

Allgemein ist die Bebauung des Quartiers in Maßstäblichkeit, Höhe, Alter und Nutzung heterogen.

Der Gebietsbereich wird neben fragmentarisch vorhandener, vorstädtischer Bebauung von dichten, freistehenden Volumen, Abschnitten mit gründerzeitlicher Straßenrandbebauung, flächig gewerblich genutzten Liegenschaften sowie von intensiven Begrünungen entlang des Mühlganges geprägt.

Insbesondere im Bereich Leuzenhofgasse – Mühlgang sind einige parkähnlich gestaltete Grünflächen vorhanden.

Nur wenige Erschließungsstraßen verlaufen orthogonal, hauptsächlich zeigt sich ein historisch gewachsenes Wegenetz.



Luftbild (2011):  
Auszug aus den  
GeoDaten-Graz

Die blaue  
Umrandung  
bezeichnet das  
Bebauungsplan-  
gebiet.

#### Kleinräumige Umgebung:

Nördlich grenzt an das Planungsgebiet eine parkähnlich durchgrünte, mit einer historischen Villa bebauten Fläche (Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet 0,2 – 1,2). Weiter nördlich der Leuzenhofgasse erstreckt sich ein intensiv durchgrünte Zone, welche sich aus dem Friedenspark östlich des Mühlganges, einer Vorbehaltsfläche für öffentlichen Park westlich des Mühlganges und weiter westlich aus der Liegenschaft des Jugendzentrums Echo bildet.

Östlich wird das Planungsgebiet vom Mühlgang begrenzt. Die zwischen Mühlgang und Wiener Straße verlaufende, schmale Grünfläche mündet gegen Süden in eine Parkplatzfläche und darauffolgend auf ein 4-geschossiges Gebäude (Gewerbegebiet 0,2 -1,5). Südöstlich befindet sich über dem Mühlgang das Kleinkraftwerk (Wasserkraft Marienplatz).

Südlich des Planungsareal liegt das als Gewerbegebiet (GG) ausgewiesene Autohaus Winter mit 2 unmittelbar an das Planungsgebiet grenzenden 1- bis 2-geschossigen Gebäude.

Entlang der westlichen Grundgrenze verläuft ein Gehölzsaum, wobei Hinweise auf ein fließendes Gewässer - „Entenbach!“ gemäß Ortsaugenschein nicht vorzufinden sind. Im westlichen Anschluss befindet sich eine durchgrünte mehr als 2.000 m<sup>2</sup> große Spielplatzfläche, welche zu den 15 bzw. 16-geschossigen Wohnhochhäusern Leuzenhofgasse 15 und 17 gehört.

- **Topographie**  
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 2.12.2014 annähernd eben.
- **Baumbestand**  
Bei der Besichtigung des Grundstückes durch die Abteilung für Grünraum- und Gewässer am 10.08.2012 wurde festgestellt, dass der Baumbestand bereits stark überaltert und zum Großteil abgestorben oder stark bruchgefährdet ist.

Der erhaltenswerte Baumbestand befindet sich im Bereich des Mühlganges, jedoch kann bei einer Sanierung der Mühlgangeinfassung, welche bereits stark eingefallen und baufällig ist, dieser Bestand nicht mehr erhalten werden, da es zu viel zu großen Eingriffen in den Wurzelraum der Bäume kommen würde.

Der restliche Bestand am Grundstück besteht aus Erlen, Kirschen, Apfelbäumen, Nussbäumen und ein paar alten Birken. Es konnte jedoch bei diesen Bäumen kein explizit erhaltenswertes Exemplar feststellen werden.

- Gebäudebestand

Die vormals auf dem Grundstück existierenden gewerblichen Gebäude wurden bereits entfernt.

- Umwelteinflüsse / Schallimmissionen, Erschütterungen

Gemäß Gutachten des Ingenieurbüros Dr. Tomberger-BMM über Lärmbelastung vom 31.05.2012 ist auf dem Grundstück Nr. 1453/2 ein Emissionspegel von  $L_{A,eq}^1 = 48$  bis 55 dB bei Tag und  $L_{A,eq}^1 = 39-50$  dB bei Nacht gegeben. Untersucht wurden hierbei die Immissionshöhen 1,5 m, 4,0 m und 17 m. In den Immissionshöhen 1,5 m und 4,0 m liegt der Großteil des Planungsgebietes innerhalb der Planungsrichtwerte der Widmungskategorie 3 (Allgemeines Wohngebiet). In 17 m Höhe treten aufgrund der verminderten Abschirmung der umliegenden Gebäude und der Einwirkung entfernter Straßenzügen vergleichsweise höhere Schallimmissionen auf.

Als maßgebliche Schallquelle wurde in erster Linie der Straßenverkehr auf den umliegenden Straßenzügen angeführt.

Bezüglich Schallimmissionen aus der Wasserkraftanlage am Mühlgang wurde ein gesondertes Gutachten des Ingenieurbüros Dr. Tomberger-BBM vom 3.6.2015 erstellt:

Bei Schallmessungen in der Nacht vom 1. auf 2. Juni wurde bei Normalbetrieb der Anlage an den zukünftigen Fassaden ein energieäquivalenter Dauerschallpegel  $L_{A,eq}$  von 46 und 48 dB und ein mittlerer Spitzenpegel  $L_{A,eq1}$  von 51 und 53 dB ermittelt. Bei Rechenreinigung wird ein energieäquivalenter Dauerschallpegel  $L_{A,eq}$  von 54 und 56 dB und ein mittlerer Spitzenpegel  $L_{A,eq1}$  von 61 und 68 dB ermittelt. Diese Schallimmissionen an der exponiertesten, zukünftigen Fassade liegen über den Planungsrichtwerten der gegenständlichen Widmungskategorie 3 (Allgemeines Wohngebiet). Gemäß Gutachten sind folgende Maßnahmen zur Reduktion der Schallbelastung möglich: Sanierungsmaßnahmen an der Kraftwerksanlage selbst und /oder Schallschutzmaßnahmen an der Fassade des geplanten Wohngebäudes gemäß OIB Richtlinie 5, sowie Maßnahmen an den Balkonen und Schlafzimmerfenstern (geschlossene Balkonbrüstungen, Schalldämmflüster etc.).

Betreffend auftretender Erschütterungen und daraus resultierender, sekundärer Luftschallimmissionen in den geplanten Gebäuden können im Bereich der geplanten Fundamente Maßnahmen vorgesehen werden, um allfällige Immissionen auf ein zulässiges Niveau zu reduzieren.

- Mühlgang - Wasserwirtschaft:

Entlang des Mühlganges ist ein mind. 10,0 m breiter Uferstreifen ab der Böschungskante von jeder Widmung, Intensivnutzung und Bebauung freizuhalten. (Siehe dazu auch das „Regionale Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Graz und Graz-Umgebung/REPRO G- GU 2005 und die 4.0. STEK §5 (3).

Gemäß Wasserwirtschaftliche Stellungnahme der Abteilung– Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit vom 20.01.2014 und nachfolgend vom 22.01.2015 kann im gegenständlichen Bereich, da im Umfeld bereits eine dichte Verbauung entlang des Mühlganges vorhanden ist, dieser Uferstreifen auf mind. 5 m Breite verringert werden. Dies

gilt für alle geringen Verbauungen und Intensivnutzungen (z.B. Parkplätze, Müllplatz usw.), jedoch nicht für Widmungen und Gebäude bzw. Bauobjekte. Punktuell kann dieser Uferstreifen auf 3,0 m für die Parkplatzzone unterschritten werden.

- Brücke über Mühlgang  
Die bestehende Brücke soll abgebrochen und etwas östlich versetzt eine neue Brücke mit einer Breite von ca. 5,0 m errichtet werden (Wasserrechtliche Bewilligung GZ.: A 17 – 017723/2014/0009 erfolgte dazu am 16.10.2014).

- Infrastruktur (Distanzen- Gehlinie)  
Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Lebensmittelmärkte) befinden sich in ca. 600 m Entfernung.

Nächstgelegene Schulen:

Volksschule Graz-Hirten	Am Fröbelpark 1	ca. 150 m
Neue Mittelschule Graz-Fröbel	Am Fröbelpark 1	ca. 150 m
Private AHS Modellschule	Fröbelgasse 28	ca. 250 m

Nächstgelegener Kindergarten:

Heilpädagogischer Kindergarten Mosaik	Wiener Straße 148	ca. 550 m
WIKI Kindergarten und Kinderkrippe	Überfuhrungasse 6	ca. 850 m

- Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Rad- Fußwege)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Wiener Straße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300 m Radius gegeben.

Haltestellen befinden sich in ca. 250 m Entfernung (Gehlinie).

Stadtbus 67, Haltestelle „Am Fröbelpark“, ca. 10 min Takt

Stadtbus 40, Haltestelle „Am Fröbelpark“, ca. 10 min Takt

Stadtbus 52, Haltestelle „Kalvariengürtel“, ca. 15 min Takt

Mit der Leuzenhofgasse (Radfahrstreifen in Gegenrichtung zur Einbahn) besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- Ver- und Entsorgung  
Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Wiener Straße.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Im Zuge des Bauverfahrens ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

#### **4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet**

Gemäß Verordnung zur 3.15 Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde das ehemalige Gewerbegebiet in ein „Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ überführt. Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung wurde die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet.

Als Aufschließungserfordernis gilt die „Lärm- und Erschütterungsfreistellung“.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 04.20 Bebauungsplanes wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben.

Zu: Geordnete Siedlungsentwicklung:

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Zu: Lärm- und Erschütterungsfreistellung:

Die vorrangig von Lärmemissionen betroffenen Zonen im Nahbereich zur Wiener Straße und in den oberen Geschossen können durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an der Fassade gemäß OIB Richtlinie 5 sowie durch Maßnahmen an den Balkonen und Schlafzimmerfenstern (geschlossene Balkonbrüstungen, Schalldämmlüfter etc.) geschützt werden, sowie durch entsprechende Grundrissgestaltung (mindestens 1 Schlafräum in ruhigerer Lage) optimiert werden.

Betreffend auftretender Erschütterungen und daraus resultierender, sekundärer Luftschallimmissionen in den geplanten Gebäuden können im Bereich der geplanten Fundamente Maßnahmen vorgesehen werden, um allfällige Immissionen auf ein zulässiges Niveau zu reduzieren.

Da es sich hier jedoch um detaillierte Maßnahmen in speziellen Planungssituationen handelt, können diese baulichen Vorkehrungen jedoch nicht im Bebauungsplan definiert werden, sondern die explizite Erschütterungs- und Lärmfreistellung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

#### **5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

(siehe dazu §§ 2, 3, 4,5 und 7 der VO)

Das Gestaltungskonzept (des Wettbewerbsiegers) wurde geprüft, weiterentwickelt und weitgehend als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Die Baumassenverteilung wird durch die Baugrenzlieführung - sinngemäß entsprechend des Gestaltungskonzeptes- festgelegt und ermöglicht eine Bebauung mit zwei frei stehenden Kuben. Gemäß Eintragung im Planwerk sind max. 6 Geschosse möglich.

Als Dachform sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer vorgesehen.

Unabhängig von den Baugrenzliefen gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.



Wettbewerbsentwurf Architekturbüro Gaft&Onion ZT-KG.



Modellfoto Wettbewerb: Architekturbüro Gaft&Onion ZT-KG.

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §§ 3, 5 der VO)

Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt von der Wiener Straße aus über eine neu zu errichtende Brücke (Wasserrechtliche Bewilligung vom 16.10.2014, GZ.:A17-017723/2014/0009).

Gemäß der verkehrspolitischen Zielsetzungen der Stadt Graz wird ein niedriger Stellplatzschlüssel angestrebt.

Je 80 bis 90 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche ist ein KFZ–Stellplatz vorzusehen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

Die erforderlichen KFZ–Stellplätze sind großteils in Tiefgaragen unterzubringen.

Freie PKW-Abstellplätze können nur in den im Planwerk mit („P“) dargestellten Flächen vorgesehen werden. Die Lage der Tiefgarageneinfahrt wird durch die Eintragung im Planwerk in ungefährender Lage vorgegeben. Die Wohnanlage kann dadurch in den restlichen Bereichen praktisch autofrei konzipiert werden.

Zur weiteren internen Erschließung dienen Gehwege und ein auf das erforderliche Maß zu reduzierende Notzufahrten. Details werden im Rahmen des jeweiligen Bauverfahrens mittels eines noch zu erstellenden Außenanlagenplanes geklärt werden.

Dabei wird darauf verwiesen, dass jedenfalls in den mit PKW's frequentierten Bereichen außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen auf die Einhaltung des jeweiligen Widmungsmaße an der Grundgrenze Rücksicht zu nehmen ist.

Je 40 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist 1 Fahrradabstellplatz erforderlich. Für Besucher ist zusätzlich 1 Fahrradabstellplatz je 250 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche vorzusehen.

## 7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §§ 5, 6 der VO)

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

Die Bodenversiegelung wird mit max. 40% der Nettobauplatzfläche begrenzt, wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw.

Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden.

Ausführung	Versiegelung
Begrüntes Dach 8 – 15 cm (Substrathöhe)	60 %
Begrüntes Dach 15 – 30 cm (Substrathöhe)	45 %
Begrüntes Dach 30 – 50 cm (Substrathöhe)	20 %
Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen	50%
Wassergebundene Decke	50%
Rasengittersteine	50%
Porenpflaster in Kies- / Splittbett	50%
Pflastersteine im Sandbett	67%
Asphalt	100%
Pflastersteine und –platten im Mörtelbett	100%

Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient neben grünräumlicher Aspekte dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit).

Über unterirdischen Gebäude(teile)n, z.B. Tiefgaragen, ist eine 70 cm hohe Erdschüttung vorzusehen.

PKW-Abstellplätze in freier Anordnung sind zu durchgrünen. Dabei ist mindestens pro 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

## **8. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u.8 der VO)

- Der 04.20.0 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 Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Nach 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.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)