

GZ.: A14 – 017307/2015 -0027

Bearbeiterin:
Dlⁱⁿ Elisabeth Mahr

06.23.0 Bebauungsplan

„Hafnerriegel“
VI. Bez., KG Jakomini

Graz, 22.09.2016

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Eigentümer (Benediktinerstift Admont) der Liegenschaft 1744/9, 1736/1 und 1744/10 KG 63106 Jakomini haben um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.
Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 7 672 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 1,4 ausgewiesen.
Gemäß der Verordnung zur 3.22. Flächenwidmungsplan-Änderung wurde für die Liegenschaften die Bebauungsplanpflicht festgelegt.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage (GR-Beschluss vom 23.04.2015) liegt das Bebauungsplangebiet im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,4.

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

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes liegt das Planungsareal im „Wohngebiet hoher Dichte“.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13.04.2016 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 06.23.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Hafnerriegel“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6

Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 27.04.2016.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 28.04.2016 bis zum 23.06.2016 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 31.05.2016 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 28.04.2016 bis 23.06.2016 langten 21 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 06.23.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 4 BAUGRENZLINIEN, ABSTÄNDE

(3) *Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.*

Der Absatz wurde nach rechtlicher Prüfung durch die Juristen der Bau- und Anlagenbehörde umformuliert. Inhaltlich gab es keine Änderungen.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

(1) *Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschossanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:*

<i>Geschossanzahl:</i>	<i>Maximale Gebäudehöhe:</i>
<i>5 G</i>	<i>max. 17 m</i>
<i>6 G</i>	<i>max. 20 m</i>
<i>7 G</i>	<i>max. 23 m</i>
<i>8 G</i>	<i>max. 26m</i>

Die Tabelle wurde aufgrund einer Reduzierung der Geschossanzahl im Planwerk ergänzt. Die maximale Gebäudehöhe für 5 Geschosse beträgt 17m.

§ 8 SONSTIGES

(1) *Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen zu Spiel- und Sportfläche, deren Verwendungszweck eine andere Höhe erfordern (z.B. Abgrenzung zu Sport- und Ballspielflächen und dergleichen).*

Der Absatz wurde nach rechtlicher Prüfung durch die Juristen der Bau- und Anlagenbehörde umformuliert. Inhaltlich gab es keine Änderungen.

PLANWERK:

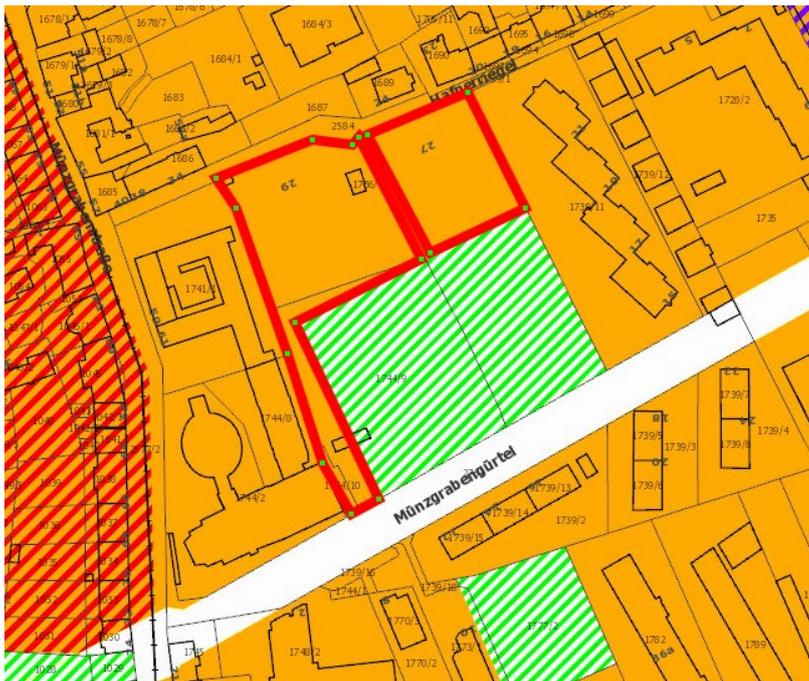
Im Planwerk wurde im Planungsgebiet B, die Geschosshöhe des L-förmigen Baukörpers im Bereich parallel zum Hafnerriegel um 1 Geschoss, in einer Tiefe von 8m, auf maximal 5 Geschosse, reduziert.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 7 672m² brutto auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von Benediktinerstift Admont.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept 4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf- 2.Auflage:
4.0 Stadtentwicklungskonzept (seit 30.05.2013 rechtswirksam):
„Wohngebiet hoher Dichte“

4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf – 2.Auflage (GR -Beschluss vom 16.06.2015):
„Wohngebiet hoher Dichte“



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes

Die roten Umrandungen bezeichnen das BBPL-Areal.

§ 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

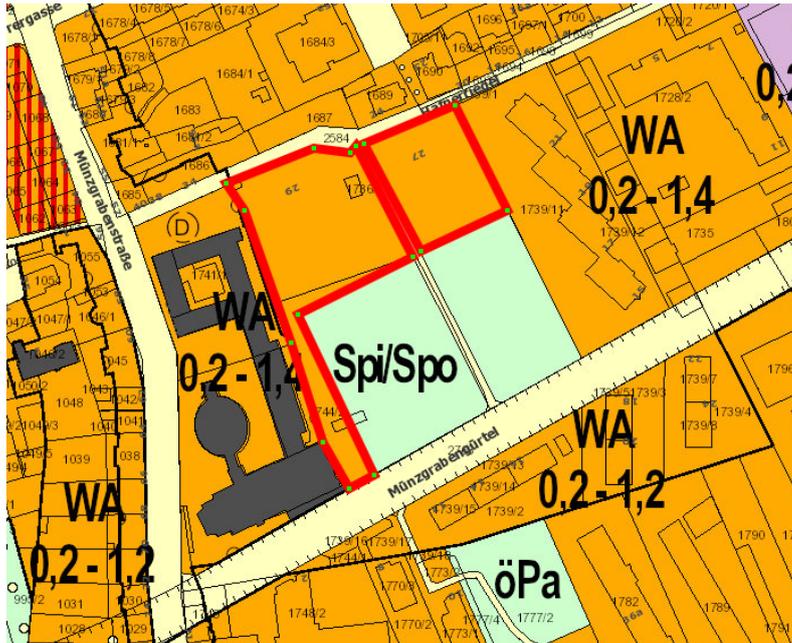
(6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.

(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 und
4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf -2.Auflage:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Lage innerhalb der Kernstadt
 - Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Keine
- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
„Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
- Verkehrslärm (Deckplan 4):
Hafnerriegel: 50 bis 55 dB (LAeq, Nacht)
Münzgrabengürtel: 55 bis 60 dB (LAeq, Nacht)
- Flächenwidmungspläne
3.0 Flächenwidmungsplan 2002
Die Grundstücke sind im 3.0 Flächenwidmungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,4 ausgewiesen.



Auszug aus dem
3.0.Flächenwidmungs-
plan 2002.

Die roten
Umrandungen
bezeichnen das BBPL-
Areal.

Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ist die Pflicht zur **Erstellung eines Bebauungsplanes** verordnet.

Deckpläne zum 3.0 Flächenwidmungsplan:

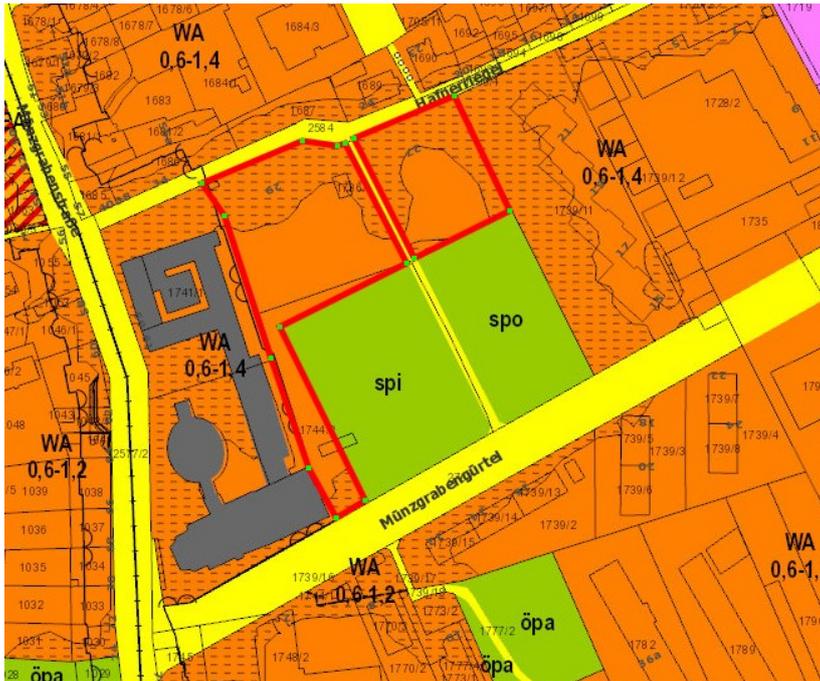
- Baulandzonierung (Deckplan 1):
Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung
- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. § 30(7) StROG 2010 iVm § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (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 m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss und Gefahrenzonenplan (Deckplan 3):
Der Bauplatz liegt außerhalb von Gefährdungszonen.

Kartenbeilagen zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

- Abwasserentsorgung (Karte 1 zu 3.0 FLÄWI 2002):
Zentral entsorgt

4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2.Auflage (GR-Beschluss 16.06.2016)

Der Bauplatz liegt gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2.Auflage in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,4.



Auszug aus dem
4.0.Flächenwidmungs-
plan Entwurf – 2. Auflage

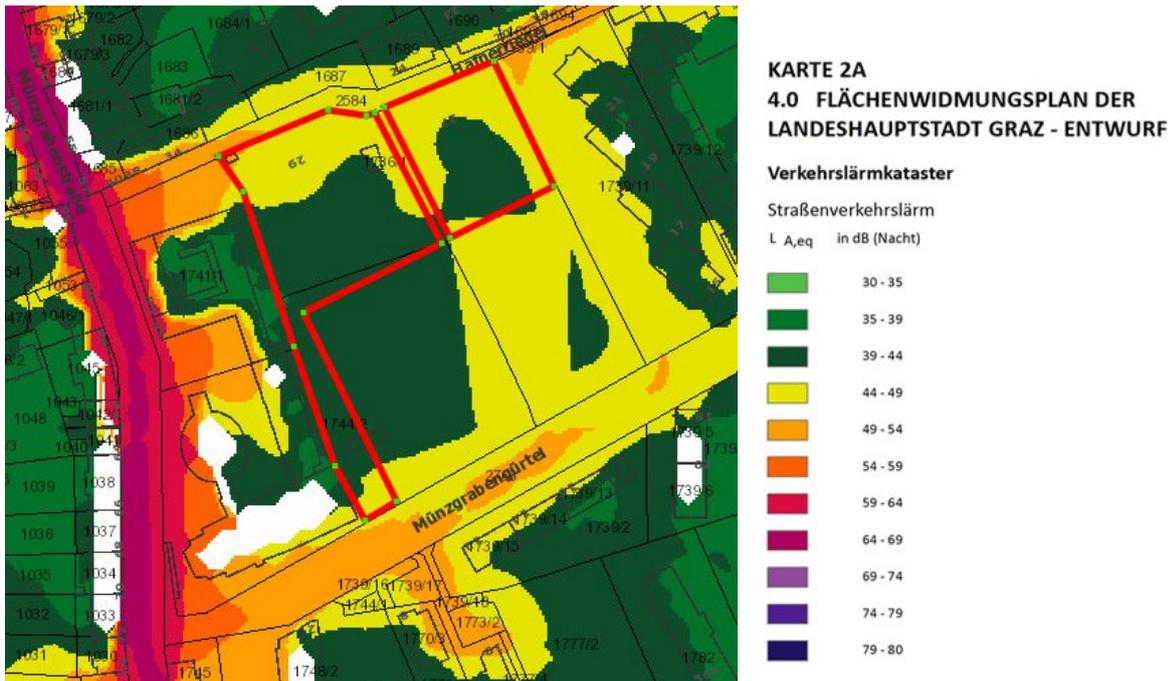
Die roten
Umrundungen
bezeichnen das BBPL-
Areal.

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage):
Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung
- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage:
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 m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage):
Der Bauplatz liegt außerhalb von Gefährdungszonen.

Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2. Auflage):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Zentral entsorgt
- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2.Auflage, Verkehrslärmkataster, Karte 2A
 Die roten Umrandungen markieren das Planungsgebiet.

- KEK 2011
 „aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet“
- Grünes Netz
 Das „Grüne Netz“ in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für Flächenwidmungs-, Bebauungsplanung, wie auch für diverse Behördenentscheidungen.
 Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.



Auszug aus dem
Grünen Netz Graz
(GNG).

Der rote Kreis
bezeichnet das
Bebauungsplan -
Areal.

Dabei soll der Straßenraum des Geh- und Radweges gestalterisch aufgewertet und vorhandene Grünelemente erhalten bzw. gepflegt werden.

○ Stadtklimaanalyse

Klimatop-Karte:

„Gründerzeitgürtel mit noch starker Überwärmung (Nord)“



Stadtklimaanalyse:
Auszug aus der
Klimatop-Karte

Der rote Kreis
bezeichnet das
Bebauungsplan -
Areal.

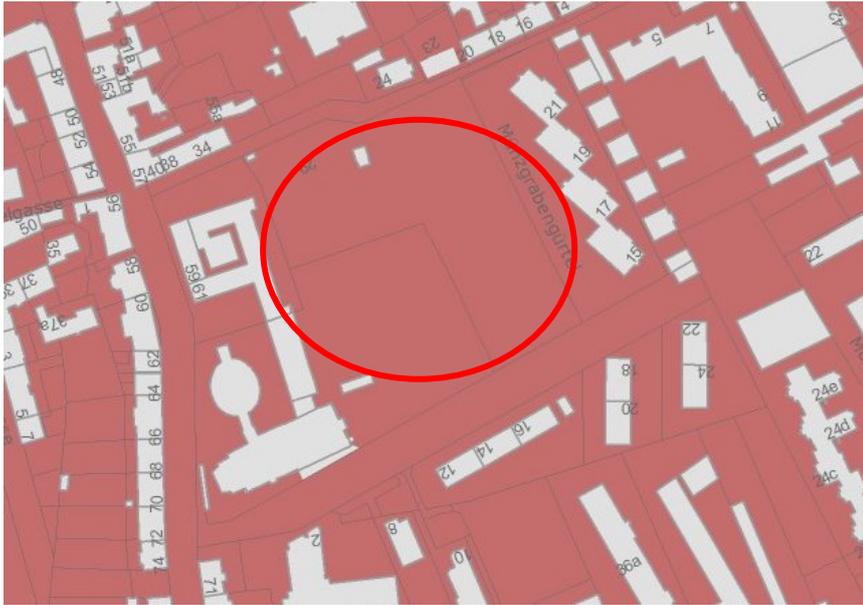
Planerische Hinweise der Stadtklimaanalysen:

Klimatische Besonderheit:

„Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwind, Frischluftzufuhr aus den Seitentälern“

Planerische Empfehlung:

„Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung gemäß nächtlicher Strömungsrichtung“



Stadtklimaanalyse:
Auszug aus der Karte
der planerischen
Hinweise

Der rote Kreis
bezeichnet das
Bebauungsplan -
Areal.

- **Situierung und Umgebung**



Luftbild (2011): Auszug aus den Geodaten (Graz). Die roten Umrandungen markieren das Bebauungsplangebiet.

Großräumige Lage:

Das Bebauungsplanpflichtige Gebiet liegt im Bezirk Jakomini. Das Areal östlich der Pfarre Münzgrabenstraße, zwischen den Straßenzügen Hafnerriegel und Münzgrabengürtel gelegen, soll bebaut werden.

Kleinräumige Umgebung:

Westlich der Münzgrabenstraße wird der Gebietscharakter von zwei- bis fünfgeschossigen straßenbegleitenden, teilweise Gründerzeitlichen Bebauungen geprägt, östlich der Münzgrabenstraßen und westlich des Bebauungsplangebietes prägt das Dominikanerkloster das Gebiet. Nördlich des Hafnerriegels und des Bebauungsplan-Areals wird das Straßengeviert „Hafnerriegel – Münzgrabenstraße – Steyrergasse – Stichstraße Steyrerstraße“ einerseits von hoher und dichter straßenbegleitender, überwiegend gründerzeitlicher bzw. geschlossener Bebauung geprägt, andererseits von einem 12-geschossigen Hochhaus.

Östlich des Bebauungsplangebiets sind vier schräggestellten 8-Geschossigen Wohnhäusern situiert. Südlich des Bebauungsplangebietes erstrecken sich ca. 10 040 m öffentlich zugängliche Park-/Sport-/ und Spielfläche, weiter südlich, südlich des Münzgrabengürtels prägen mehrere 8-geschossige und einige 4- bis 5-geschossige Wohnhäuser.

Der Münzgrabengürtel weist eine große Breite auf, welche zusätzlich zu den benötigten Fahrspuren als oberirdische PKW-Stellplätze genutzt wird. Diese befinden sich im gebührenpflichtigen Gebiet der Stadt und werden vom städtischen Parkraum-Service bewirtschaftet.



Luftbild 2: Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria;
Blick Richtung Norden

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet A und B sind gemäß der Luftbildauswertung weitgehend eben, zwischen den Planungsgebieten, im Bereich des Geh- Und Radweges, gibt es einen Höhensprung von ca. 3 m.

Das Bebauungsplanareal weist kaum Bestockung auf.

Das Planungsgebiet ist unbebaut, lediglich im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes steht ein altes Glashaus.

- **Infrastruktur**

Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen durch die Nahelage zum Stadtzentrum und zum öffentlichen Verkehr gut erschlossen.

In unmittelbarer Nähe gibt es ein Lebensmittel-Vollsortimenter, mehrere kleiner Geschäftslokale, sowie mehrere Gastronomiebetriebe.

Folgende Bildungseinrichtungen befinden sich in einem Umkreis von 1000m:

Nächstgelegene Kinderkrippen:

Volkshilfe Kinderkrippe Messequartier, Klosterwiesgasse 101 a
Kinderkrippe Petersgasse, Petersgasse 94

Nächstgelegener Kindergarten:

Städtischer Kindergarten Münzgraben, Münzgrabenstr.16
Kindergarten Sacre Coeur, Petersgasse 1
Waldorfkindergarten, Mandelstraße 39
Kindergarten Regenbogen, Mandelstraße 31
GIP Kindergarten La Balance, Hafnerriegel 37 a
Volkshilfe Kindergarten Messequartier, Klosterwiesgasse 101 a
Evangelischer Kindergarten, Moserhofgasse 3a

Nächstgelegener Hort:

Städtischer Hort Krones, Kronesgasse 3

Nächstgelegene Volksschulen:

Private Volksschule Sacre Coeur, Petersgasse 1
VS Niebelungengasse, Niebelungengasse 52
VS Krones, Münzgrabenstraße 98
Private VS der Projektschule, Moserhofgasse 3a
VS Neufeld, Brucknerstraße 51

Höherbildende Schulen:

Privatgymnasium Sacre Coeur, Petersgasse 1
Internationales Musikonservatorium IMUK, Schörgelgasse 52
WIKO BRG Sandgasse, Sandgasse 40
BRG Petersgasse, Petersgasse 110
Landesberufsschule, Hans-Brandstetter-Gasse
BHAK Media HAK, Monsbergerstraße 16
Neue Sportmittelschule Brucknerstraße, Brucknerstraße 49
NMS St.Peter, Brucknerstraße 53

- Erschließung/Verkehr
Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über Hafnerriegel und den Münzgrabengürtel.

Öffentlicher Verkehr:

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Innerstädtische Bedienqualität“

Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Nördlich des Bbauungsplangebietes gibt es die Straßenbahnhaltestelle „Neue Technik“ und südlich die Haltestelle „Moserhofgasse“, beides Haltestellen der Straßenbahnlinie 6.

Zwischen den beiden Planungsgebieten verläuft ein öffentlicher Geh- und Radweg, somit 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 Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten. Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

4. Inhalt des Bbauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-5 der VO)

Bauweise

Im Bbauungsplan wurde die offene Bbauungsweise festgelegt.

Bbauungsdichte und Bbauungsgrad

Es sind keine Abtretungsflächen in das öffentliche Gut vorgesehen. Die erforderlichen Verkehrsflächen (Geh- und Radweg zwischen den beiden Planungsgebieten) wurden bereits im 3.22 Flächenwidmungsplan – 22. Änderungen berücksichtigt.

Die Bbauungsdichte ist somit gemäß der Ausweisung im Flächenwidmungsplan mit maximal 1,4 festgelegt.

Der Bbauungsgrad ist mit maximal 0,4 festgelegt.

Baugrenzlinien, Abstände

Bei der Festlegung der Baugrenzlinien wurden einerseits die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden überprüft, aber auch Gebäudeabstände, Beschattungsstudien berücksichtigt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bbauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bbauung müssen sinnvolle

Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen. Es ist nicht möglich nur rechnerisch Flächen festzulegen, die dann einer errechneten maximalen Bruttogeschossfläche entsprechen.

Im Planwerk des Bebauungsplanes wird die Maximale Kubatur der zukünftigen Bebauung festgelegt, außerhalb der Baugrenzlinien ist die Situierung von Baukörpern oder Bauteilen (Balkonen, Laubengängen, Lifttürmen,...) unzulässig. Diese Kubatur weist eine gewisse Großzügigkeit auf, da zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung noch kein konkretes Projekt vorliegend war.

Zusätzlich ist sowohl im Flächenwidmungsplan als auch im Bebauungsplan die Maximaldichte mit 1,4 verordnet. Wenn der Baukörper die maximalen Abmessungen (Länge und Breite) der Baufluchtlinien ausnutzt, wird das Gebäude die festgelegten maximal Höhen nicht erreichen können, wenn das Gebäude schmaler oder kürzer in seiner Längsausdehnung wird, kann die maximale Geschossigkeit ausgenutzt werden. Nach der öffentlichen Auflage wurden alle Einwendungen fachlich geprüft und der Entwurf überarbeitet.

Im Planwerk wurde im Planungsgebiet B, die Geschosshöhe des L-förmigen Baukörpers im Bereich parallel zum Hafnerriegel um 1 Geschoss, in einer Tiefe von 8m, auf maximal 5 Geschosse, reduziert. Die maximale Gebäudehöhe für 5 Geschosse beträgt 17m.

Die Abstände zu den Spiel- und Sportflächen wie zum öffentlich zugänglichen Geh- und Radweg (Verkehrsfläche) wurden geringe Abstände festgelegt, um zu den nachbarlichen Bebauungen mehr Abstand halten zu können.

Zur östlichen Bebauung müssten bei 6 Geschossen gemäß den gesetzlichen Vorschriften eigentlich nur 8m Grenzabstand eingehalten werden, in diesem Bebauungsplan wurden 9m als Mindestabstand eingetragen. Der Gebäudeabstand zu den bestehenden Gebäuden (Münzgrabengürtel 15-21) beträgt an der geringsten Stelle 27m.

Prinzipiell ist gemäß dem steiermärkischen Baugesetz zum öffentlichen Gut ein null Meter Abstand möglich. Nördlich des Hafnerriegels sind fast alle Gebäude entlang der Straßenfluchtlinie situiert. Ausnahmen bilden die Liegenschaft Hafnerriegel 24 und das unbebaute Grundstück Gst.Nr. 1687.

Im Planungsgebiet A beträgt der Abstand zum Hafnerriegel (öffentliches Gut) 14 m. Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 7 und 8 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist, müsste der Grenzabstand maximal 9 bzw. 10 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 14 m stellt eine deutlich Erhöhung der Mindestabstände dar.

Im Planungsgebiet wurde im Zuge der Einwendungsbehandlung zwar die Baukörperstellung nicht verändert jedoch die Geschossanzahl reduziert. Die maximale Gebäudeschossanzahl ist mit 5 und 6 Geschossen festgelegt. Unabhängig von der Regelung, dass zum öffentlich Gut auch ein null Meter Abstand möglich ist,

müsste der Grenzabstand maximal 7 bzw. 8 m betragen. Der festgelegte Abstand mit 9 m stellt ebenfalls eine Erhöhung der Mindestabstände dar.

Zur westlichen Nachbarliegenschaft (Dominikanerkloster) wurde der Abstand mit 7m festgelegt. Dies stellt eine Unterschreitung des möglichen Grenzabstandes dar, jedoch kann der Gebäudeabstand zwischen dem bestehenden Gebäude und dem zukünftigen Gebäude eingehalten werden. An der engsten Stelle beträgt der Gebäudeabstand 12 m auf.

Geschossanzahl, Gebäudehöhen und Dächer

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahlen (5G, 6G, 7G, 8G) eingetragen und in der Verordnung sind für die maximal zulässigen Geschossanzahlen die maximalen Gebäudehöhen festgelegt.

Aufgrund des Geländesprunges zwischen dem Planungsgebiet A und B wurden zwei Höhenbezugspunkte festgelegt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: PKW-ABSTELLPLÄTZE. FAHRRADABSTELLPLÄTZE

(siehe dazu § 6 der VO)

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Jänner 2015 eine verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweis durch das Verkehrsplanungsbüro IKK erstellt. Diese Untersuchung hat gezeigt, dass für das gegenständliche Bebauungsplangebiet eine einzige Zufahrt ausreichend ist.

Die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze hat ausschließlich in einer Tiefgarage zu erfolgen. Die Zufahrt erfolgt ausschließlich über den Münzgrabengürtel. (siehe dazu die Eintragung im Plan).

Seitens der Verkehrsplanung wurde ein Stellplatzschlüssel für die Wohnnutzung festgelegt. Diese Werte sind als Ober- und Untergrenze zu verstehen.

Hinweis: Die Wohnnutzfläche wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Eine Zufahrt über den Hafnerriegel ist nur Einsatzfahrzeuge, Müllfahrzeuge, etc. vorgesehen.

Oberirdische PKW- Stellplätze sind im Bebauungsplangebiet nicht vorgesehen.

Die Festlegung je 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz für Wohnen entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen zu situieren sind. Sie müssen zumindest schiebend, im besten Fall fahrend, möglichst einfach „von innen“ und „von außen“ erreichbar sein und sind diebstahlhemmend auszuführen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 7 der VO)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Die Bodenversiegelung wird mit 40%, bezogen auf die 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).

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen. Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen: oberirdische und unterirdische Bebauung

- Freiflächen begrünt
- Freiflächen befestigt
- Ausmaß der Vertikal- und Dachbegrünung
- Bäume
- Neupflanzung
- Leitungen

Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm zu überdecken. Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Flachdächer müssen extensiv begrünt werden, dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, Ausbildungen technischen sowie energietechnischen Erfordernisses, Solaranlagen u.dgl.

Im Zuge des Bauverfahrens wird auch der bestehende Pflanzenbestand bewertet, mögliche schützenswerte Baumbestände vermerkt und eventuell notwendige Neubepflanzungen vorgesehen. Die Bestimmungen der ÖNORM L1121 „Schutz von Gehölzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind verbindlich für die zu erhaltenden Bäume einzuhalten.

Nachdem sich das Planungsgebiet innerhalb der Schutzzone der Grazer Baumschutzverordnung befindet, ist für eventuelle Baumentfernungen ein Verfahren nach der Grazer Baumschutzverordnung einzuleiten.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 9 der VO)

- Der 06.23.0 Bebauungsplan „Hafnerriegel“ 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 der erfolgten Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes werden die innerhalb der Anhörungsfrist eingegangenen Einwendungen bearbeitet. Der Bebauungsplan wird gemeinsam mit den Einwendungsbehandlungen dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden.

Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz, ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-09-13T08:38:24+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.