

GZ.: A14 – 009517/2016/0014

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

04.24.0 Bebauungsplan

Graz, 17.11.2016

„Wiener Straße 34 – Grüne Gasse“

IV. Bez., KG Lend

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Eigentümer (GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnbau und Siedlungswesen m.b.H.) der Liegenschaften 1548/1 und 1549/1 KG 63104 Lend haben um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Das Bebauungsplangebiet umfasst des weiteren die Liegenschaft 1548/2 und weist gesamt eine Größe von ca. 11 754 m² auf.

Das Planungsgebiet liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,2.

4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) im „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2.

Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-Auflage:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Gestaltung eines öffentlich zugänglichen Platzes

Das Planungsgebiet liegt gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept von Graz im Bereich eines „Wohngebietes hoher Dichte“ überlagert mit „Industrie und Gewerbe“.

Das Planungsgebiet liegt gemäß dem 4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) von Graz im Bereich eines „Wohngebietes hoher Dichte“.

Als Grundlage für den Bebauungsplan liegen folgende

Vorplanungen/Untersuchungen/Technische Berichte/Stellungnahmen vor:

- Wettbewerbsergebnisse „Wiener Straße 34“, Platzer & Schwarz
- Verkehrsgutachten ZIS+P, Februar
- Schalltechnisches Gutachten, Tomberger- BBM GmbH vom März 2015

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

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 15.06.2016 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 04.24.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Wiener Straße 34– Grüne Gasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 29.06.2016.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 30.06.2016 bis zum 25.08.2016 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 05.07.2016 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 30.06.2016 bis 25.08.2016 langten 5 Einwendungen bzw. 4 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 04.24.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

Die wichtigste Änderung betrifft die Nettobauplatzgröße der Bauplätze und die jeweilige Bebauungsdichte – siehe dazu § 3.

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Bauplatz A hat eine Nettobauplatzgröße von ca. 5.746 m²
- (2) Bauplatz A: Bebauungsdichte mindestens: 0,6, höchstens: 1,3
- (3) Bauplatz B hat eine Nettobauplatzgröße von ca. 3.109 m²

- (4) *Bauplatz B: Bebauungsdichte mindestens: 0,6, höchstens: 2,24*
 (5) *Bauplatz C ist mit einem denkmalgeschützten Haus bebaut.*

Im §4 Abs. 6 wurden Festlegungen für das denkmalgeschützte Gebäude (Grüne Gasse 17) ergänzt.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, DENKMALGESCHÜTZTES GEBÄUDE

- (6) *Für das denkmalgeschützte Gebäude (Grüne Gasse 17) sind Zu- und Umbauten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, sowie Nutzungsänderungen, zulässig.*

§5 (4) – entfällt.

Aus Sicht der Platzgestaltung sollte die TG-Einhausung so unscheinbar/transparent wie möglich ausfallen, ist jedoch im Baubewilligungsverfahren eine Tiefgaragen-Einhausung aufgrund der Emissionen notwendig, kann bzw. muss diese natürlich errichtet werden.

PLANWERK:

Die Bauflucht- und Baugrenzlinien wurden im Bereich des Bauplatzes B adaptiert.

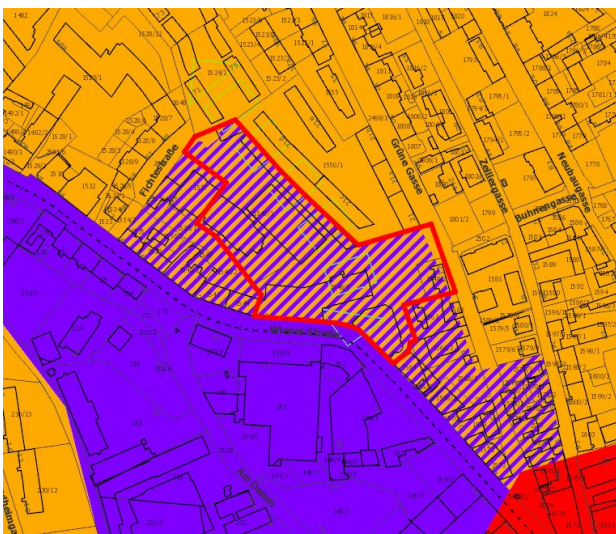
Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 11 574m² brutto auf.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

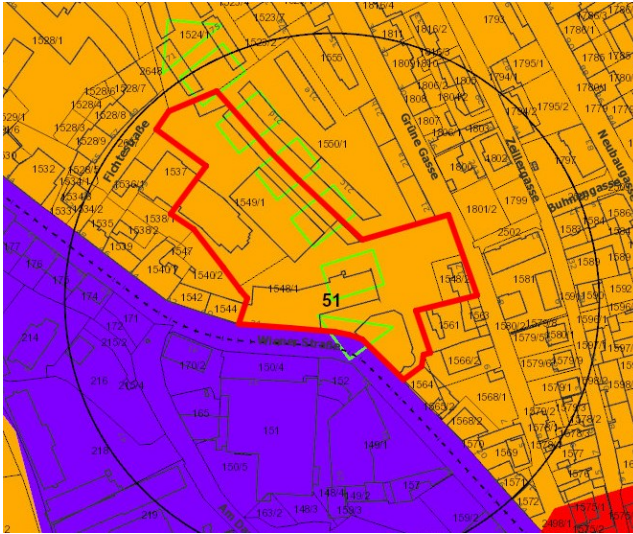
- 4.0 Stadtentwicklungskonzept 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-Auflage):
4.0 Stadtentwicklungskonzept (seit 30.05.2013 rechtswirksam):
 „Wohngebiet hoher Dichte“ überlagert mit „Industrie und Gewerbe“



Auszug aus dem
4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die roten Umrandungen
bezeichnen das BBPL-Areal.

4.02 Stadtentwicklungskonzept – Entwurf – 2. Auflage (GR -Beschluss vom 16.06.2016):
„Wohngebiet hoher Dichte“



Auszug aus dem Entwicklungsplan
des 4.02 Stadtentwicklungs-
konzept Entwurf – 2. Auflage

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.

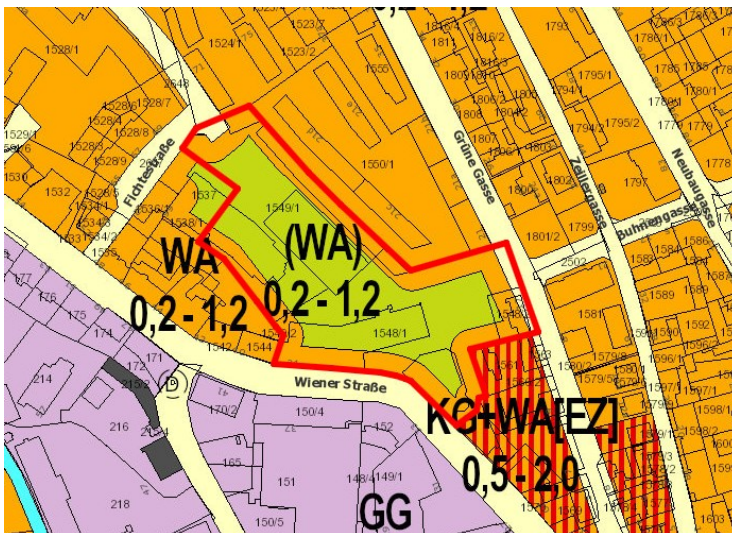
Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept und
4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2.Auflage):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Lage innerhalb der Kernstadt
 - Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Das Planungsgebiet ist frei von Nutzungsbeschränkungen.

- Verkehr (Deckplan 3):
 - Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
 - „Innerstädtische Bedienqualität“
 - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Obwohl der Gebietsbereich derzeit nicht im Einzugsbereich einer Straßenbahnlinie liegt, ist er durch mehrere Buslinien sehr gut erschlossen.
- Verkehrslärm (Deckplan 4):

Wiener Straße:	65-70 dB (LAeq, Nacht)
Grüne Gasse, nördlicher Teil:	50-55 dB (LAeq, Nacht)
Grüne Gasse, südlicher Teil:	55-60 dB (LAeq, Nacht)
Fichtestraße:	45-50 dB (LAeq, Nacht)
- o Flächenwidmungspläne
 - 3.0 Flächenwidmungsplan 2002
 - Die Grundstücke sind im 3.0 Flächenwidmungsplan als „Aufschließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,2 ausgewiesen.



Auszug aus dem 3.0.Flächenwidmungsplan 2002.

Die roten Umrandungen bezeichnen das BBPL-Areal.

Als **Aufschließungserfordernisse** wurden festgelegt:

- Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Prüfung der, vom Straßenverkehr ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund des öffentlichen Interesses wurde festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):

- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität gemäß § 29 Abs 3 Z 2 StROG 2010
- Gestaltung eines öffentlich zugänglichen Platzes

Deckpläne zum 3.0 Flächenwidmungsplan:

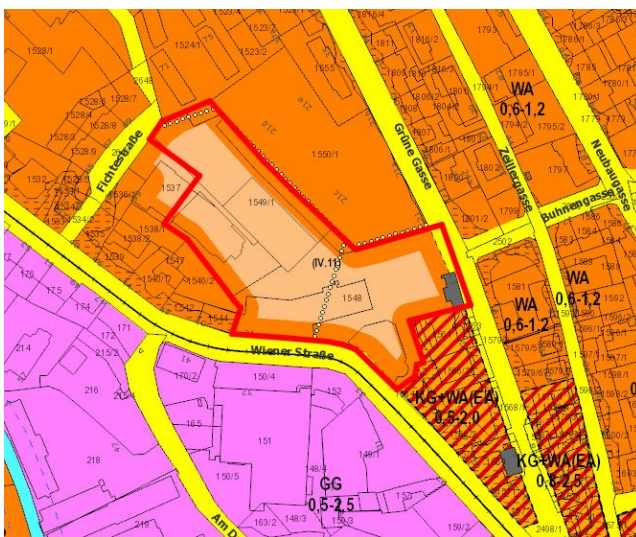
- Baulandzonierung (Deckplan 1):
Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung
- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. § 30(7) StROG 2010 iVm § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (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.

Kartenbeilagen zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

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

4.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf-2. Auflage

Der Bauplatz liegt gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan 2002 (Entwurf-2.Auflage) in einem „Aufschließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2.



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

Die roten
Umrandungen
bezeichnen das BBPL-
Areal.

Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2.Auflage:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben

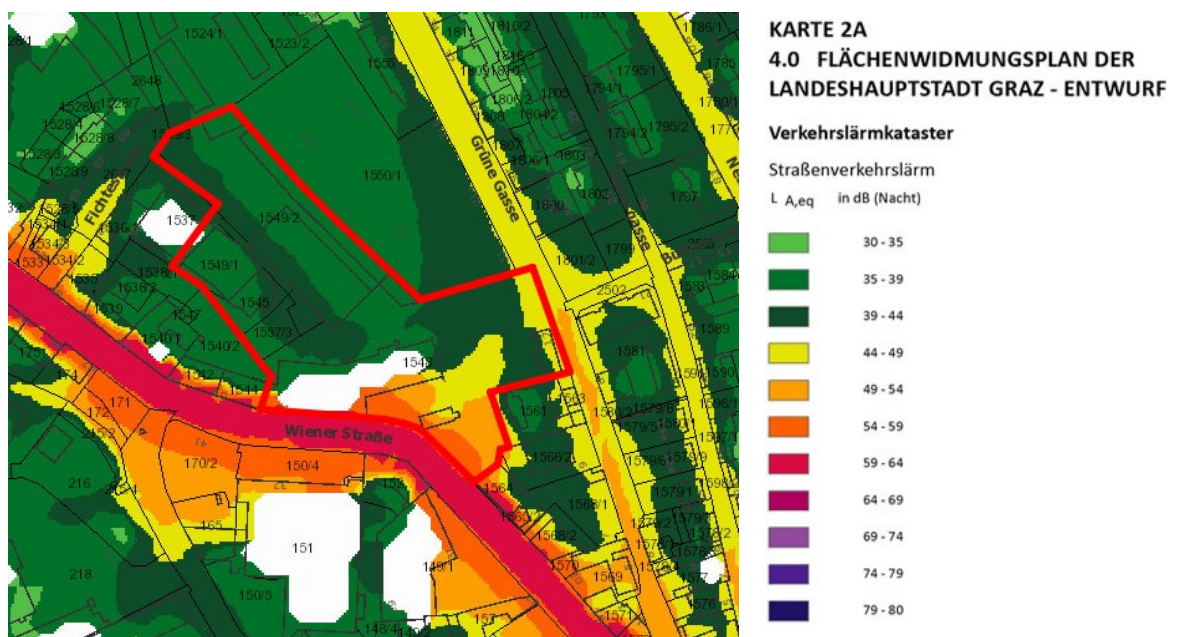
- Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Gestaltung eines öffentlich zugänglichen Platzes

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2.Auflage):
Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung
- Beschränkungen 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 - 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.

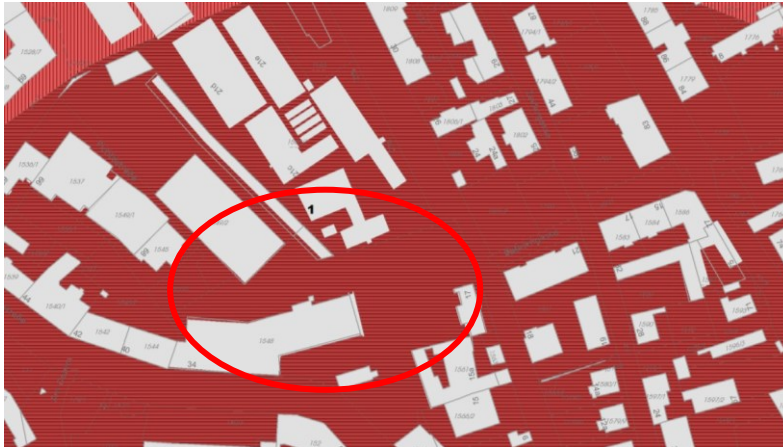
Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2.Auflage):

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



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

- KEK 2011
„aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet“
- Stadtklimaanalyse
Klimatop-Karte:
Gebiet Nr. 1 (dunkelrote Fläche), Städtische Wärmeinsel (Kernzone ganzjährig)



Stadtklimaanalyse:
Auszug aus der
Klimatop-Karte

Die rote Ellipse
bezeichnet das
Bebauungsplan -
Areal.

Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:

- Klimatische Besonderheit: (1) Wärmeiselnbereich mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwind
- Planerische Empfehlung: (1) Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung

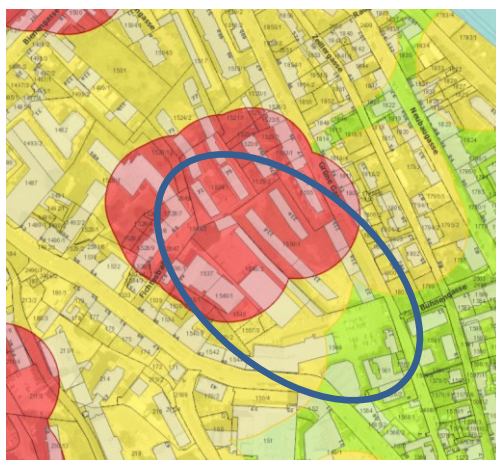
- Sicherheitsstadtkarte Belastungskategorien: Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz:

Die Liegenschaft ist von der grünen, gelben und roten Zone betroffen

Grüne Zone: Hier ist das Vorhandensein von Kampfmitteln unwahrscheinlich.

Gelbe Zone: Hier ist das Vorhandensein von Kampfmitteln gering.

Roten Zone: mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln ist hier zu rechnen!



Sicherheitsstadtkarte:

Die blaue Ellipse
bezeichnet das
Bebauungsplan -Areal.

- Situierung und Umgebung
Das Planungsgebiet befindet sich nördlich des Lendplatzes und nördlich der Kreuzung Wiener Straße und der Grünen Gasse.

Die Bebauung des Gebietsbereiches ist hinsichtlich Maßstäblichkeit, Gebäudehöhe, Alter der Bausubstanz heterogen. Die Nutzungen teilen sich in Geschäfts- und Gewerbenutzung, Büro bzw. Wohnen auf.



Luftbild (2015): Auszug aus den Geodaten (Graz). Die roten Umrandungen markieren das Bebauungsplangebiet.

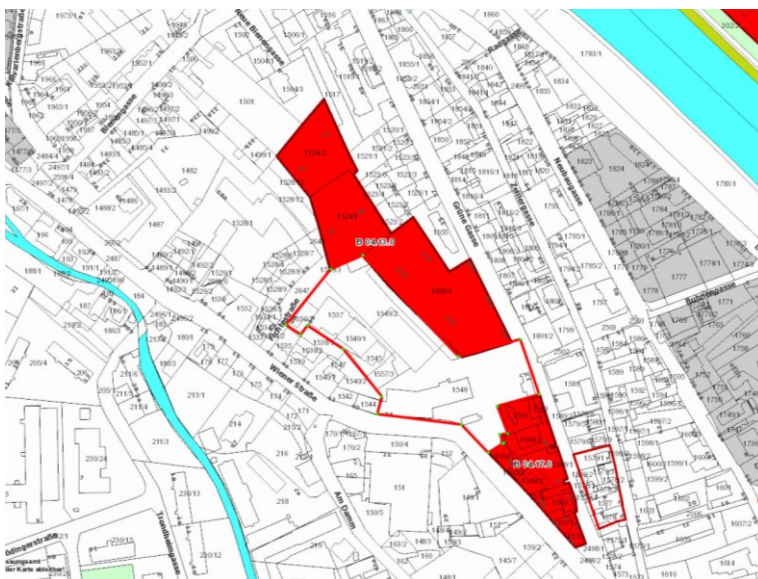
Kleinräumige Umgebung:

Das Planungsgebiet grenzt an die Wiener Straße, die Fichtegasse und die Grüne Gasse. Innerhalb des Planungsgebietes steht das Haus Grüne Gasse 17 unter Denkmalschutz. Die Liegenschaft 17 ist derzeit unbewohnt.

In unmittelbarer Nähe Grenzen zwei rechtswirksame Bebauungspläne an das Planungsgebiet an.

Im Nordosten: 04.13.0 Bebauungsplan „Fichtegasse – Grüne Gasse“ (Wohnbebauung)

Im Südosten: 04.17.0 Bebauungsplan „Wiener Straße – Grüne Gasse“ (Im Erdgeschoss ist die Wohnnutzung ausgeschlossen, darüber Wohnbebauung)



Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan
Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.



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

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung und Neigungskarte annähernd eben und es ist kein Baumbestand auf der Liegenschaft vorhanden.
Alle Gebäude, abgesehen von dem denkmalgeschützten Haus „Grüne Gasse 17“ (Bauplatz C), werden abgebrochen. Schon für den vorrangegangenen Wettbewerb wurde als Wettbewerbsgrundlage festgelegt, dass die ehemaligen Werkstätten- Hallengebäude der Firma Salis & Braunstein abgebrochen werden und nicht ein die spätere Wohnbebauung eingegliedert werden müssen.
Das Gebäude Grüne Gasse 17 (Bauplatz C) wird saniert und umgebaut.
- **Infrastruktur**
Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen durch die Nahelage zum Stadtzentrum und zum öffentlichen Verkehr gut erschlossen.
In unmittelbarer Nähe gibt es mehrere kleiner Geschäftslokale, sowie Gastronomiebetriebe.

Nächstgelegene Schulen:

VS Gabelberger, Gabelbergerstraße 1, ca. 400m Entfernung

NMS Graz-Kepler, Keplerstraße 52, ca. 400m Entfernung

BRG Kepler, Keplerstraße 1, ca. 400m Entfernung

Nächstgelegener Kindergarten:

Städtischer Kindergarten Kinkgasse, Kinkgasse 2, ca. 600m Entfernung

Betriebskindergarten AVL List GmbH, Am Damm 47, ca. 250m Entfernung

- Erschließung/Verkehr
Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Wiener Straße.
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300m Radius (Buslinie) und ca. 750 m Radius (Straßenbahn) gegeben.

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

- Buslinie 40 und 67, Haltestelle Zeilergasse , ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Straßenbahnlinie 4 und 5, Haltestelle Kepler Brücke, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Regionalbuslinie G 10 (110,120,121,140) Haltestelle Lendplatz, ca. 30 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr

Im Bereich des Lendplatzes besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz. In der Grünen Gasse ist eine „Radroute in einer Tempo 30-Straße“ vorhanden und im nördlichen Abschnitt ein Radfahrstreifen in Gegenrichtung zur Einbahn vorhanden.

- Ver- und Entsorgung
Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz in der Wiener Straße zu erfolgen. Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund mittels eines Oberflächenentwässerungssystems zur Versickerung zu bringen. Bei Starkregen kann es in diesem Bereich zu Überlastungen der Entwässerung im Straßenbereich kommen. Daher sollte besonders Augenmerk auf normgemäße Rückstausicherungen gelegt werden.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Folgende **Aufschließungserfordernisse** wurden im **rechtswirksamen 3.0 Flächenwidmungsplan 2002** festgelegt:

- Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Prüfung der, vom Straßenverkehr ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund des öffentlichen Interesses wurde festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):

- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität gemäß § 29 Abs 3 Z 2 StROG 2010
- Gestaltung eines öffentlich zugänglichen Platzes

Folgende **Aufschließungserfordernisse** wurden **4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage** festgelegt:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Gestaltung eines öffentlich zugänglichen Platzes

Zu: Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz bzw. Anbindung an das übergeordnete Straßennetz:

Das Zivilingenieurbüro Sammer und Partner (ZIS+P) hat im Auftrag des Grundeigentümers ein Verkehrserschließungsgutachten (Stand Februar 2015) erstellt.

Straßenraumgestaltung

Die im Verkehrsgutachten von ZIS+P (Stand Februar 2015) dargestellte Straßenraumgestaltung der Wiener Straße mit dem Szenario einer Straßenbahnhaltestelle inklusive Radfahrstreifen/Radweg und der Grüne Gasse wurde berücksichtigt. Straßenfluchtlinien sind im Planwerk eingetragen, eine vertragliche Vereinbarung über die Grundabtretung befindet sich in Vorbereitung und wird bis zur Beschlussfassungen des Bebauungsplanes als unterfertigtes Dokument vorliegen.

Hauptzufahrt

Die im Verkehrsgutachten von ZIS+P (Stand Februar 2015) durch Pfeile dargestellte Lage der Zufahrt in der Wiener Straße wurde im Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt. Die Anbindung der Tiefgarage hat über diese Zufahrt zu erfolgen.

Stellplätze

Die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze hat in einer Tiefgarage zu erfolgen oder auf Abstellflächen im Freien, die im Planwerk mit P gekennzeichnet sind.

Die Hauptzufahrt erfolgt über den Wiener Straße. Zusätzlich gibt es noch zwei untergeordnete Zufahrten von der Fichtegasse und der Grüne Gasse. (siehe dazu die Eintragung im Plan).

Wiener Straße: ca. 15 Parkplätze für den Supermarkt der am Bauplatz B im EG einziehen soll

Grüne Gasse: ca. 10 Parkplätze, als Besucherparkplätze für die zukünftige Siedlung bzw. als Parkplätze für die gewerbliche Nutzung am Bauplatz C (Grüne Gasse 17)

Fichtegasse: ca. 8 Parkplätze als Besucherparkplätze für die zukünftige Siedlung

Seitens der Verkehrsplanung wurde ein Stellplatzschlüssel für die Wohnnutzung, für Verkaufsflächen und für Büroflächen 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.

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je 40 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.

Durchwegungen

Im Verkehrsgutachten von ZIS+P (Stand Februar 2015) ist eine Durchwegung für Fuß und Rad zwischen Wiener Straße und Grüne Gasse sowie eine Anbindung dieser Durchwegung an den bestehenden Geh- und Radweg des nördlich gelegenen Bebauungsplans 04.13.0 dargestellt. Diese Durchwegungen wurde berücksichtigt. Die Anbindung an den bestehenden Geh- und Radweg des nördlich gelegenen Bebauungsplans 04.13.0 soll direkt im südwestlichen Eckbereich des nördlichen Bebauungsplangebietes erfolgen. Der „Platz“ wird zukünftiges öffentliches Gut. Ein privatrechtlicher Vertrag diesbezüglich wurde zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz abgeschlossen. Somit ist eine Verbindung zwischen der Grüne Gasse und der Wiener Straße für FußgängerInnen und RadfahrerInnen gesichert. Zusätzlich wurde auch eine Verbindung zwischen dem bestehenden Geh- und Radweg auf der Nachbarliegenschaft (Gst. Nr.: 1551, KG Lend) im Norden des Bebauungsplangebietes und dem zukünftigen Platz durch einen Servituts-Vertrag gesichert

Zu: Innere Erschließung bzw. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

Die Anlage selbst ist überwiegend verkehrsfrei. Die Zu- und Abfahrten zum Planungsareal erfolgen ausschließlich über Gemeindestraßen. Der „Platz“ wird zukünftiges öffentliches Gut. Ein privatrechtlicher Vertrag diesbezüglich wurde zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz abgeschlossen. Somit ist eine Verbindung zwischen der Grüne Gasse und der Wiener Straße für FußgängerInnen und RadfahrerInnen gesichert. Zusätzlich wurde auch eine Verbindung zwischen dem bestehenden Geh- und Radweg auf der Nachbarliegenschaft (Gst. Nr.: 1551, KG Lend) im Norden des Bebauungsplangebietes und dem zukünftigen Platz durch einen Servituts-Vertrag gesichert.

Zu: Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen bzw. Lärmfreistellung

Vom Büro Tomberger – BBM wurde im März 2015 ein Schalltechnisches Gutachten für die gegenständlichen Liegenschaften erarbeitet. Diese waren auch Grundlagen für den vorrangegangenen Wettbewerb.

In Gutachten wurde nachgewiesen, dass die dominanteste Schallquelle der Straßenverkehr der Wiener Straße ist. Es wurde eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Wiener Straße im Anschluss an die bestehende Nachbarbebauung (Lückenschluss/Endglied) umgesetzt. Diese Art der Bebauung erzeugt durch die abschirmende Wirkung eine deutliche Reduzierung der Schallimmissionen im Planungsgebiet.

Der Bauplatz A ist daher ausreichend geschützt. In den exponierten Randbereichen auf dem Bauplatz B sind zusätzlich bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B: eingeschnittene, eventuell verglaste Loggien) notwendig. Balkone zur Straße sind per Bebauungsplan-Verordnung ausgeschlossen. Am Bauplatz B ist im Erdgeschoss die Wohnnutzung unzulässig.

Zu: Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010

Diese wird hiermit mit dem gegenständlichen Bebauungsplan erfüllt.

Zu: Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität gemäß § 29 Abs 3 Z 2 StROG 2010

Durch die Abtretungen entlang der Wiener Straße und der Grüne Gasse werden die zukünftigen Straßenausbauprojekte flächenmäßig gesichert. In der Wiener Straße sind die Umsetzung einer ÖV-Trasse und die damit verbundenen und benötigten Straßenbahnhaltestellen möglich. In der Grüne Gasse ein Teil der Straße ausgebaut werden.

Die Durchwegung für FußgängerInnen und FahrradfahrerInnen ist ebenso vertraglich gesichert worden. Die überwiegende Anzahl der PKW-Stellplätze ist in der Tiefgarage untergebracht. Im Erdgeschoss des Bauplatz B ist die Wohnnutzung unzulässig, somit werden sich in diesen Flächen Einrichtungen für den täglichen Bedarf (z.B.: Supermarkt) ansiedeln. In den Eingangsbereichen der zukünftigen Gebäude, wurden Nebengebäude-Zonen im Bebauungsplan eingetragen, die eine sichere, komfortable und eingangsnah Unterbringung für Fahrräder und Kinderwagen garantiert.

Zu: Gestaltung eines öffentlich zugänglichen Platzes

Am Bauplatz B und C soll eine ca. 2000 m² große Platzfläche der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. (gemäß den Aufschließungsgründen).

Auf diesem Platz wird es Baumpflanzungen und eine Möblierung geben, die genaue Gestaltung wird aber über ein Gutachterverfahren (ähnlich anderer Plätze in Graz) ermittelt. Dieses Verfahren wird von der Stadtplanung organisiert und abgehalten. Eine vertragliche Vereinbarung über die genauen Abmessungen des Platzes und die Eigentumsverhältnisse (Servitut, Öffentliches Gut,...) wurde ausgearbeitet und liegt der Beschlussfassungen des Bebauungsplanes als unterfertigtes Dokument vor. Dieser Platz soll sich in seiner gestalterischen Ausformulierung auch weiter bis zum Projekt Prinzessin Veranda, im Gültigkeitsbereich des benachbarten 04.17.0 Bebauungsplan „Wiener Straße – Grüne Gasse“. Diesbezüglich vertragliche Vereinbarungen sind derzeit in Ausarbeitung.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Bauweise

Im Bebauungsplan wurde die offene und gekuppelte Bauweise festgelegt.

Bauplätze und Bebauungsdichte:

Im Zuge des Wettbewerbsverfahrens wurden Überlegungen zur Überschreitung des Höchstwertes der Bebauungsdichte gegenüber der Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan angestellt, wobei der Mehrwert im Sinne der öffentlichen Interessen und gemäß § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBl. Nr. 58/2011 zu begründen waren. Die diesbezüglichen, entscheidenden Entwurfskriterien liegen überwiegend in einem hochwertigen öffentlichen Platz, zugunsten einer optimierten Straßenraumgestaltung (z.B.: Raum für zukünftige (Straßenbahn-) Haltestellen) und in einer optimierten Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Das Wettbewerbsergebnis hat gezeigt, dass ein Einfügen des im Bebauungsplan definierten Rahmens in das städtebauliche Umfeld gerechtfertigt ist (*Einfügung in die umgebende Bebauung*). Im Rahmen des Wettbewerbes, wurde zu Gunsten einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss (Lebensmittelmarkt bzw. Dienstleistungsunternehmen,...) eine höhere Dichte zugestanden. Dieser Mehrwert der Erdgeschosszone steigert die Wohnqualität nicht nur für die zukünftigen Bewohner im Bebauungsplangebiet, sondern kommt dem ganzen Bezirk zu gute.

Laut § 3 Abs. 1 der **Bebauungsdichteverordnung** idF LGBl. Nr. 58/2011 „*können die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen [...] in Betracht.*“

Für den Bauplatz A wurde daher eine Dichte von maximal 1,3 festgelegt, bezogen auf den Nettobauplatz von ca. 5.746 m².

Für den Bauplatz B sind folgende Abtretungs- und Verkehrsflächen erforderlich:

196,0 m ²	Abtretung entlang der Wiener Straße, für den zukünftigen Straßenausbau (ÖV-Trasse, Haltestellenbereich)
158,5 m ²	Abtretung entlang der Grüne Gasse, für den zukünftigen Straßenausbau (Straßenverbreiterung)
1.322 m ²	Öffentliche Platzfläche
623,1 m ²	Verkehrsfläche/Parkplatz (Für gewerbliche Nutzung am Bauplatz B)
84,6 m ²	Verkehrsfläche/Parkplatz (Besucherparkplätze für Bauplatz B)
56,7 m ²	Verkehrsfläche/Parkplatz (Besucherparkplätze für Bauplatz C)

Daraus resultieren für den Bauplatz B ein Nettobauplatz von ca. 3109 m² und eine maximale Bebauungsdichte von 2,24.

Weiteres spricht die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Kategorie 1, siehe Befund) sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze sind überwiegend in der Tiefgarage zu situieren, siehe § 7 der Verordnung) für die, nach den Kriterien der Bebauungsdichteverordnung zu begründenden Dichteüberschreitung.

Gemäß § 15 Abs 1 des 4.0 STEK (siehe „bestehende Rechts- u. Planungsgrundlagen“) ist die „...*gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung*“ verankert.

Abstände

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

Baukörperstellung/Lärmfreistellung:

Vom Büro Tomberger – BBM wurde im März 2015 ein Schalltechnisches Gutachten für die gegenständlichen Liegenschaften erarbeitet. Diese waren auch Grundlagen für den vorrangigen Wettbewerb.

In Gutachten wurde nachgewiesen, dass die dominanteste Schallquelle der Straßenverkehr der Wiener Straße ist. Es wurde eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Wiener Straße im Anschluss an die bestehende Nachbarbebauung (Lückenschluss/Endglied) empfohlen. Diese Art der Bebauung erzeugt durch die abschirmende Wirkung eine deutliche Reduzierung der Schallimmissionen im Planungsgebiet.

Der Bauplatz A ist daher ausreichend geschützt. In den exponierten Randbereichen auf dem Bauplatz B sind zusätzlich bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B: eingeschnittene, eventuell verglaste Loggien) notwendig. Balkone zur Straße sind per Bebauungsplan-Verordnung ausgeschlossen.

Denkmalgeschütztes Haus

Das Gebäude Grüne Gasse 17 (Bauplatz C) soll saniert und umgebaut. Zu- und Umbauten, sowie Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen sind nur in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz und der Stadtplanung möglich. Für den Bauplatz C wurde in der Verordnung § 4 Absatz 6 ergänzt.

Eine gewerbliche bzw. öffentliche Nutzung (Cafe, Gasthaus,...) ist für das Gebäude vorgesehen.

Die gegenständliche Liegenschaft ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete sind Flächen die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z.B.: Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art, soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen für die Bewohnerschaft verursachen.

Der Bebauungsplan legt für das Gebäude Grüne Gasse keine Nutzung fest, somit kann erst in einem späteren Bewilligungsverfahren (z.B. Gewerberechtlichen Verfahren) geprüft werden, welche Nutzungen vorgesehen sind und welche Immissionen/Emissionen entstehen.

Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Nebengebäude,

Die Verteilung der Baumassen wird durch Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien festgelegt.

Im Planwerk sind für Bereiche/Zonen eingetragen, in denen die Errichtung von Nebengebäuden erlaubt ist. Diese Zonen sind für die Fahrradabstellflächen, Müllhäuser, etc. vorgesehen. Um die Zone der Nebengebäude aufzulockern sind, zwischen den einzelnen Nebengebäuden Baupflanzungen und Grünflächen vorzusehen.

Unter Einhaltung der Baumassenverteilung gibt es punktuelle Abstandsunterschreitungen. Allgemein sind Abstandsunterschreitungen nach dem Steiermärkischen Baugesetz nur dann möglich, wenn Belichtung & Belüftung (OIB) und Aussicht je nach Nutzungsart ausreichend berücksichtigt werden.

Geschossanzahl, Gebäudehöhen und Dächer

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

Für den Bauplatz A und die Bauplatz B und C wurden Höhenbezugspunkte festgelegt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: PKW-ABSTELLPLÄTZE. FAHRRADABSTELLPLÄTZE

(siehe dazu § 7 der VO)

Das Zivilingenieurbüro Sammer und Partner (ZIS+P) hat im Auftrag des Grundeigentümers ein Verkehrserschließungsgutachten (Stand Februar 2015) erstellt.

Straßenraumgestaltung

Die im Verkehrsgutachten von ZIS+P (Stand Februar 2015) dargestellte Straßenraumgestaltung der Wiener Straße mit dem Szenario einer Straßenbahnhaltestelle inklusive Radfahrstreifen/Radweg und der Grüne Gasse wurde berücksichtigt.

Straßenfluchtlinien sind im Planwerk eingetragen, eine vertragliche Vereinbarung über die Grundabtretung befindet sich in Vorbereitung und wird bis zur Beschlussfassungen des Bebauungsplanes als unterfertigtes Dokument vorliegen.

Hauptzufahrt

Die im Verkehrsgutachten von ZIS+P (Stand Februar 2015) durch Pfeile dargestellte Lage der Zufahrt in der Wiener Straße wurde im Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt. Die Anbindung der Tiefgarage hat über diese Zufahrt zu erfolgen.

Die Zufahrt für mögliche Anlieferungen für den Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss des Bauplatzes B erfolgt von der Grüne Gasse, die Ausfahrt über die Wiener Straße. Somit wird ein möglicher Reversivorgang vermieden.

Die Anlieferung zum Lebensmittelmarkt darf nicht über eine später errichtete Haltestelle geführt werden.

Das Büro ZIS+P hat in seinem Verkehrsgutachten die Leistungsfähigkeit der Zufahrt untersucht. Laut Aussage des Verkehrsgutachtens ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben.

PKW-Stellplätze

Die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze hat in einer Tiefgarage zu erfolgen oder auf Abstellflächen im Freien, die im Planwerk mit P gekennzeichnet sind.

Die Hauptzufahrt erfolgt über den Wiener Straße. Zusätzlich gibt es noch zwei untergeordnete Zufahrten von der Fichtegasse und der Grüne Gasse. (siehe dazu die Eintragung im Plan).

- Wiener Straße: ca. 15 Parkplätze für den Supermarkt der am Bauplatz B im EG einziehen soll
- Grüne Gasse: ca. 10 Parkplätze, als Besucherparkplätze für die zukünftige Siedlung bzw. als Parkplätze für die gewerbliche Nutzung am Bauplatz C (Grüne Gasse 17)
- Fichtegasse: ca. 8 Parkplätze als Besucherparkplätze für die zukünftige Siedlung

Seitens der Verkehrsplanung wurde ein Stellplatzschlüssel für die Wohnnutzung, für Verkaufsflächen und für Büroflächen 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.

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je 40 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.

Durchwegungen

Im Verkehrsgutachten von ZIS+P (Stand Februar 2015) ist eine Durchwegung für Fuß und Rad

zwischen Wiener Straße und Grüne Gasse sowie eine Anbindung dieser Durchwegung an den

bestehenden Geh- und Radweg des nördlich gelegenen Bebauungsplans 04.13.0 dargestellt. Diese Durchwegungen wurde berücksichtigt. Die Anbindung an den bestehenden Geh- und Radweg des nördlich gelegenen Bebauungsplans 04.13.0 soll direkt im südwestlichen Eckbereich des nördlichen Bebauungsplangebietes erfolgen.

Der „Platz“ wird zukünftiges öffentliches Gut. Ein privatrechtlicher Vertrag diesbezüglich wurde zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz abgeschlossen. Somit ist eine Verbindung zwischen der Grüne Gasse und der Wiener Straße für FußgängerInnen und RadfahrerInnen gesichert. Zusätzlich wurde auch eine Verbindung zwischen dem bestehenden Geh- und Radweg auf der Nachbarliegenschaft (Gst. Nr.: 1551, KG Lend) im Norden des Bebauungsplangebietes und dem zukünftigen Platz durch einen Servituts-Vertrag gesichert

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen. Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

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.

Außenanlagenplan

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

Öffentlicher Platz

Am Bauplatz B und C soll eine ca. 2000 m² große Platzfläche der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. (gemäß den Anschließungsgründen).

Auf diesem Platz wird es Baumpflanzungen und eine Möblierung geben, die genaue Gestaltung wird aber über ein Gutachterverfahren (ähnlich anderer Plätze in Graz) ermittelt. Dieses Verfahren wird von der Stadtplanung organisiert und abgehalten. Eine vertragliche Vereinbarung über die genauen Abmessungen des Platzes und die Eigentumsverhältnisse (Servitut, Öffentliches Gut,...) wurde ausgearbeitet und liegt der Beschlussfassungen des Bebauungsplanes als unterfertigtes Dokument vor.

Baumpflanzungen

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.

8. SONSTIGES

(siehe § 9 der VO)

Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, zulässig.

Am Bauplatz B ist ein freistehender Werbeflyer bis zu einer Höhe von maximal 6 m zulässig.

Am Bauplatz A sind Einfriedungen ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Am Bauplatz B und C sind Einfriedungen jeglicher Art ausgeschlossen.

9. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)


- Der 04.24.0 Bebauungsplan „Wiener Straße 34 – Grüne Gasse“ 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
(elektronisch unterfertigt)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-11-04T15:52:14+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.