

GZ: A14 – 000629/2014/0013

05.23.0 Bebauungsplan

„Lazarettgürtel – Kärntner Straße“

V. Bez., KG Gries

Bearbeiterin : DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

Graz, 17.11.2016

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Nach Abschluss eines geladenen Architektur-Wettbewerbes nach dem „Grazer Modell“ ersucht der Grundeigentümer (BVM Immo GmbH & Co KG) um die Erstellung eines Bauungsplanes.

Das Planungsgebiet des Bauungsplanes umfasst die Grundstücke Nr. 1348, 1350, 1351, 1352, 1353/1, 1354/1, 1354/2, 1355/1, 2230/1, 2205/1 und 1353/2.

Das Planungsareal weist eine Gesamtgröße von 21.421 m² auf.

Gemäß **3.0 Flächenwidmungsplan 2002** der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5-2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan befindet sich der Bereich innerhalb einer bebauungsplanpflichtigen Zone. Ziel des Bauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage** (GR-Beschluss vom 16.06.2016) liegt das Bauungsplangebiet im „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8-2,5.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes** und gemäß **4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf- 2.Auflage** liegt das Planungsareal im Bereich „Bezirk-/Stadtteilzentrum“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gestaltungskonzept, hervorgegangen aus dem geladenen Architektur-Wettbewerb; Verfasser: Architekt DI Ewald Wastian
- Städtebauliche Entwicklungsstudie Gürtel-Don Bosco
Verfasser: Architekt DI Hierzegger, 2006
- Verkehrskonzept Verkehrserschließung und Grundlagen für den Bauungsplan und für den Ausbau der Lazarettkaserne
Verfasser: ZIS+P Verkehrsplanung u. Zivilingenieurbüro Sammer vom 2012

- Schalltechnisches Gutachten;
Verfasser: Dr. Pfeiler, Juni 2013
- Soziologische Analyse Standort Lazarettgürtel, Projektstandort- und Zielgruppenanalyse
Verfasser: SCAN – Agentur für Markt- und Gesellschaftsanalytik, August 2012
- Baubewertung
Verfasser: Monsberger Gartenarchitektur GmbH, Juli 2013

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes 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 06.07.2016 über die beabsichtigte Auflage des 05.23.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 20.07.2016

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 21.07.2016 bis zum 29.09.2016 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 15.09.2016 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 21.07.2016 bis 29.09.2016 langten 6 Einwendungen bzw. 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.23.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

In der Verordnung wurde der §7 Pkw-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze um das Wort Zubauten ergänzt.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Bei Zu- und Neubauten ist je 100 - 115 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze. Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.

In der Verordnung wurde der §8 Freiflächen, Grüngestaltung noch überarbeitet und ergänzt.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

Abs. 1 wurde durch diese Formulierung ersetzt:

- (1) Pro 250 m² Hofgröße ist zumindest ein Laubbaum 2.Ordnung (mittelkronige Bäume) zu pflanzen und zu erhalten.

Folgende Festlegungen wurden ergänzt:

- (8) Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten ist bei kleinkronigen (Bäume 3. Ordnung) und mittelkronigen Bäumen (Bäumen 2. Ordnung) die Vegetationstragschicht um die Bäume auf 1,0 m zu erhöhen.
- (9) Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten ist bei großkronigen Bäumen (Bäumen 1. Ordnung) die Vegetationstragschicht um die Bäume auf 1,5 m zu erhöhen.
- (10) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

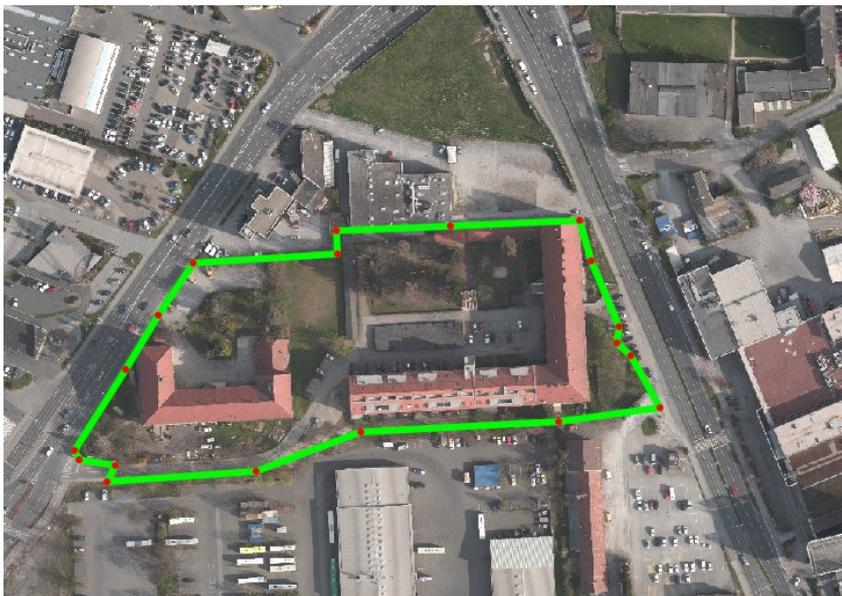
PLANWERK:

Im Planwerk wurden keine Änderungen vorgenommen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Bebauungsplangebiet, bestehend aus dem Grundstück Grundstücke Nr. 1348, 1350, 1351, 1352, 1353/1, 1354/1, 1354/2, 1355/1, 2230/1, 2205/1 und 1353/2, KG Gries, befindet sich östlich der Kärntner Straße westlich des Lazarettgürtels. Das Areal weist eine Größe von 21. 421 m² brutto auf.



Luftbild 1 (2015): Auszug aus den Geodaten (Graz). Die grüne Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2. Auflage):

„Bezirk-/Stadtteilzentrum“, entlang der Südlichen Grundstücksgrenze ist eine Teil als Industrie und Gewerbe überlagert mit der Zentrumsfunktion ausgewiesen.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 2 Stadtentwicklungskonzeptes Entwurf -2. Auflage.

Die grüne Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

§ 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum

(1) Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren

mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.

(2) Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.

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

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage in der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
keine Nutzungseinschränkungen
- Verkehr (Deckplan 3):

3.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der überwiegende Teil des Bauplatzes ist gemäß dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen. Das Grundstück, mit der Bezeichnung 2230/1 ist gemäß dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,5 ausgewiesen.

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



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die grüne Umrandung markiert das Planungsgebiet.

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

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) liegt der Bauplatz im „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2. Auflage.

Die grüne Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf – 2. Auflage):

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage):
Bebauungsplan - Städtebauliches Gutachten erforderlich.
- Beschränkungszonen 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.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf – 2. Auflage):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet zentral entsorgt.
- Verkehrslärmkataster Nacht (Karte 2A):



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2.Auflage, Karte 2A
Die grüne Umrandung markiert das Bebauungsplan-Areal.

- Räumliches Leitbild (Karte 4) Entwurf-Auflage: Planungsgrundlage (dzt. in Auflage, noch nicht rechtswirksam)

Bereichstyp §4 Abs. 3 „Straßenrandbebauung“

Charakteristik: straßenbegleitende und straßenraumbildende lineare Bebauung, die Lärm- und Emissionsschutz für die straßenabgewandte Seite bildet

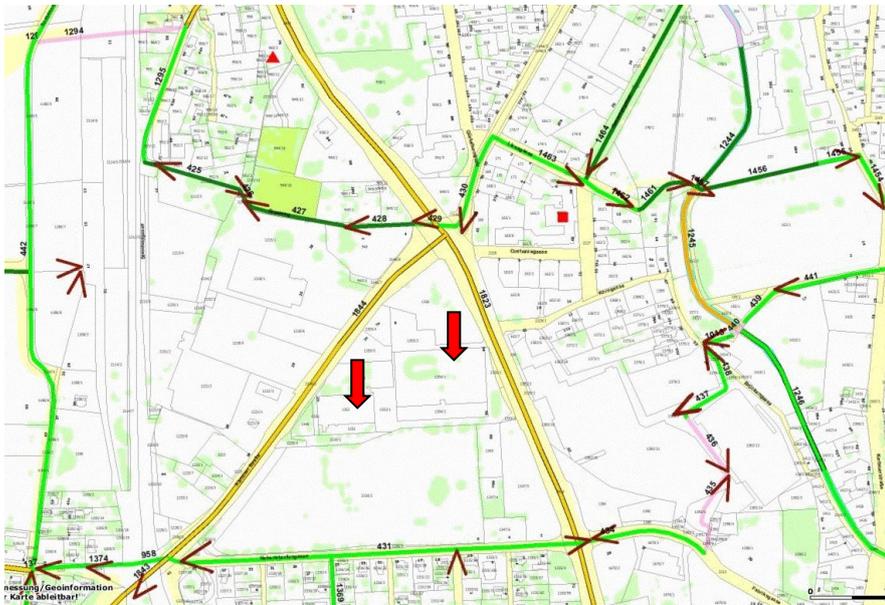
Festlegungen zum Bereichstyp:

- *Bauweise: geschlossen und gekuppelt*

- Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend
- Funktionsdurchmischung: im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen. im Straßenseitigen Erdgeschoss
- Begrünung: Einfriedungen max. 1,50m blickdurchlässig
- Parkierung: Tiefgarage im (Neubau) allenfalls geschlossene Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsverbänden und Betreiben. ; Bei überwiegender Wohnnutzung ist pro 500m² Bauplatzfläche max. ein PKW – Stellplatz in freier Aufstellung zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen Laubengangerschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden

Teilraumgliederung §7: Lage im Teilraum 3: Murvorstadt Lend- Gries
Festlegungen zur Teilraumgliederung:

- Geschossanzahl: mindestens 3 G
- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet
- weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:
Grazer Baumschutzverordnung idgF:
Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.
- Grünes Netz Graz (GNG):



Auszug aus dem Grünen Netz Graz (GNG).
Die roten Pfeile bezeichnen das Bebauungsplan-Areal.

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.

Dabei soll der Straßenraum in den Hauptverkehrsachsen Lazarettgürtel und Kärntner Straße gestalterisch aufgewertet und vorhandene Grünelemente erhalten bzw. gepflegt werden.

- Stadtklimaanalyse:

Klimatopkarte:

Gebiet Nr. 3a Gründerzeitgürtel mit noch starker Überwärmung (Nord)



Auszug aus der Klimatopkarte. Die grüne Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:

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

• **Situierung und Umgebung**

Das Planungsareal liegt an der westlichen Straßenseite des Lazarettgürtels (B-67) wenige Meter südlich der Kreuzung mit der Kärntner Straße und der Lazarettgasse. Im Bebauungsplangebiet befindet sich ein viergeschossiges, L-förmiges Wohngebäude das mit einem eingeschossigen Nebengebäude einen großen, teilweise üppig begrüntem Hof bildet. Das westlich angrenzende Gebäude bildet durch seine Höhe und Fassadengestaltung eine optische Fortsetzung der Bebauung. Südlich davon erstreckt sich ein großflächiges Areal mit eingeschossigen Hallenbauten und Bus- und LKW-Abstellflächen.



Luftbild 1 (2015):
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

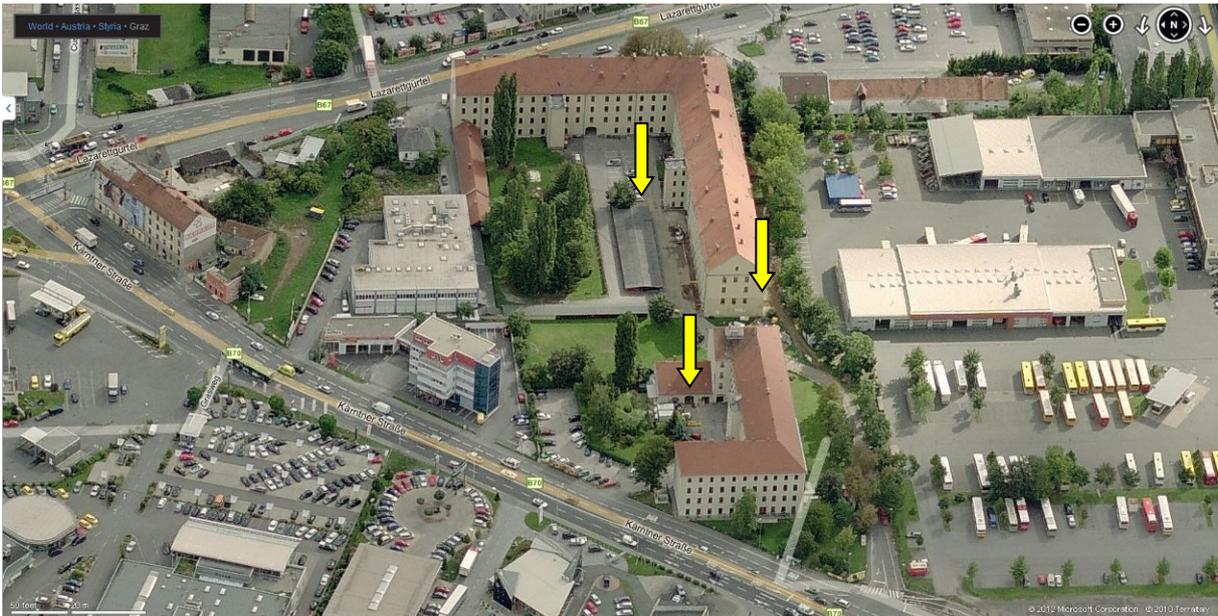
Die grüne
Umrandung und
die gelben Pfeile
bezeichnen das
Bebauungsplan-
Areal.

Der Bereich östlich des Lazarettgürtels (gegenüber vom Bauplatz) ist vom mehrgeschossigen Gebäudekomplex des Einkaufszentrums „Citypark“ bestimmt. Nördlich davon beginnt eine mehrgeschossige, straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der Lazarettgasse. Einen markanten Punkt im Kreuzungsbereich Lazarettgürtel - Kärntner Straße bildet der Gürtelturm (der zurzeit saniert wird).



Luftbild/ Schrägaufnahme (2007): Blick in nördliche Richtung. Die gelben Pfeile bezeichnen das Bebauungsplan - Areal

Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria



Luftbild/ Schrägaufnahme (2007): Blick in östliche Richtung. Die gelben Pfeile bezeichnen das Bebauungsplan-Areal.

Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria

Der Gebietsbereich westlich der Kärntner Straße ist überwiegend durch eine niedrige gewerblich genutzte Bebauung (Autohändler, Geschäfte und Tankstellen) und ausgedehnte PKW-Abstellflächen bzw. Ausstellungsflächen geprägt.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung und Neigungskarte annähernd.

Üppiger Baumbestand im Innenhof des Gebäudekomplexes, sowie an der südlichen Grundstücksgrenze.

In den Bestandsgebäuden sind derzeit ca. 80 Wohnungen (ca. 7.000 m² Nutzfläche), eine Büronutzung (ca. 400 m² Nutzfläche) sowie ein Gewerbebetrieb (ca. 3.800 m² Nutzfläche) vorhanden, die auch in dieser Form bestehen bleiben. Zusätzlich werden die bestehenden Dachräume zweigeschossig ausgebaut. Ein Teil wurde bereits umgesetzt, ein Teil befindet sich im Bau bzw. im Bewilligungsverfahren.

- **Infrastruktur (Einrichtungen und Erreichbarkeit)**

Im näheren Umfeld des Planungsgebiets sind ausreichende öffentliche und privatgewerbliche Versorgungseinrichtungen vorhanden.



1	Trafik	6	Tankstelle	12	Allgemeiner Arzt	17	Einkaufszentrum Citypark: Apothek, Spielmarkt, Drogerie, Garbenerstraße straße, Florist, Postamt, Trafik, Bankfiliale, ...
2	Einrichtungshaus	7	Autohaus	13	Autohaus	18	Tankstelle
3	öffentliche Parkanlage (Oeverseepark)	8	Albert - Schweitzer - Klinik	14	Tankstelle	19	Neuapostolische Kirche
4	BG /BRG Överseeegasse	9	Allgemeiner Kindergarten Kinderkrippe	15	Autohaus	20	soziale Einrichtung Jugend am Werk
5	öffentliche Parkanlage (Lukaspark)	10	Polizeiinspektion	16	Nahverkehrsknoten Don Bosco		
		11	Lidl				

- **Erschließung/Verkehr (Motorisierter Individual-Verkehr (MIV), ÖV – Entfernung Haltestellen, Takt, Rad- Fußwege)**

Öffentlicher Verkehr:

Die Liegenschaften sind sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Haltestelle Buslinie 50 (Zentralfriedhof – Hauptbahnhof) befindet sich an der Südöstlichen Grundstücksgrenze.

Die Buslinien 31 (Webling – Jakominiplatz-Wirtschaftskammer), 32 (Seirerberg – Jakominiplatz), 33 (Eggenberger Allee – Jakominiplatz) werden in der Kärntner Straße geführt.

Der Verkehrsknotenpunkt „Don Bosco“ liegt ungefähr 190 m in Südwestlicher Richtung entfernt.

Radwege:

Die Liegenschaften sind sehr gut an das bestehende Fahrradwegenetz angebunden.

Straßenmäßige Erschließung /Zufahrt:

Das Planungsgebiet ist an das öffentliche Gut angeschlossen.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur 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 auf eigenem Grund mittels eines Oberflächenentwässerungssystems zur Versicherung zu bringen oder in einen Vorfluter einzuleiten.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Bauweise, Nutzungen

Im Bebauungsplan wurde die offene und gekuppelte Bauweise festgelegt. Eine Wohnnutzung entlang der Kärntner Straße am Bauplatz A ist im Erdgeschoss unzulässig (gemäß Eintragung im Plan).

Bebauungsdichte

Bebauungsdichte höchstens: 2,5

Baugrenzl意思en, Baufluchtlinien, Bauplätze, Abstände

Die Verteilung der Baumassen wird durch Baugrenzl意思en und Höhenzonierungslinien festgelegt. Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.

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

Im Plan sind die maximal zulässigen oberirdischen Geschossanzahlen (5G und 7G) eingetragen und in der Verordnung sind für die maximal zulässigen Geschossanzahlen die maximalen Gebäudehöhen festgelegt. Für die Bauplätze A, B und C wurden Höhenbezugspunkte festgelegt.

Formale Gestaltung von Gebäuden

Straßenseitige offene Laubengänge und Balkone sind parallel zur Kärntnerstraße nicht zulässig.

Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Das Zivilingenieurbüro Sammer und Partner (ZIS+P) hat im Auftrag des Grundeigentümers ein Verkehrserschließungsgutachten (Stand 2012) erstellt.

Hauptzufahrt

Die Hauptzufahrt (Tiefgarage) erfolgt von der Kärntner Straße aus.

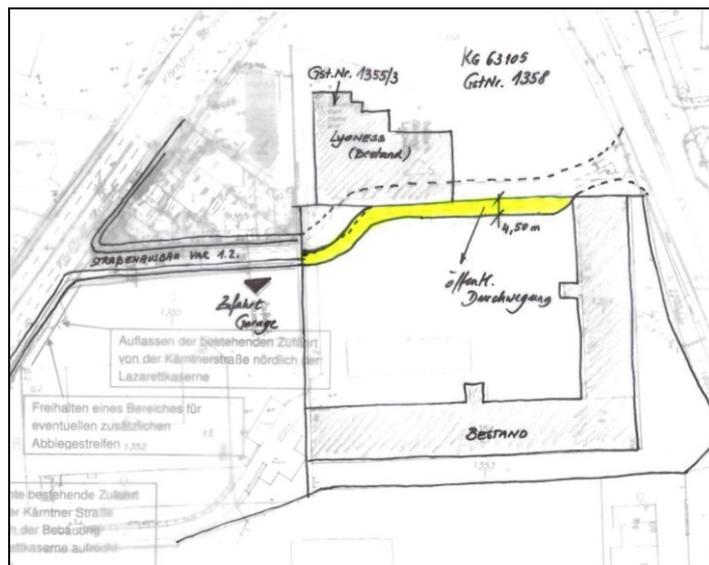
Das Büro ZIS+P hat in seinem Verkehrsgutachten die Leistungsfähigkeit der Zufahrt untersucht. Laut Aussage des Verkehrsgutachtens ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben.

Die Erschließung darf nur in Form einer richtungsgebundenen Anbindung erfolgen und muss zuvor planbelegt bei der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum beantragt werden. Dies gilt aufgrund der Nutzungsänderung auch im Fall einer derzeit bestehenden Zufahrt.

Straßenausbau:

Im Vorfeld wurde ein Verkehrerschließungskonzept des Büro ZIS+P erstellt. In dieser Studie sind die langfristigen Intensionen der Stadt- und Verkehrsplanung dargelegt. Derzeit ist, aufgrund der noch unklaren zeitlichen Entwicklung des Lyones-Areals nördlich des Bebauungsplangebietes, nur ein Straßenausbau der Variante 1.2 möglich.

Es ist ein 4,50m breiter Grundstücksstreifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze von jeglicher Bebauung bzw. Überbauung/Unterbauung freizuhalten. Dieser Grundstückstreifen soll als öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg bzw. Geh- und Radweg) genutzt werden.



Erschließungsskizze, Variante 1.2 inkl. Geh- und Radwege-Führung

Folgende Abtretungsflächen wurden in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Graz gesichert:

Abtretung entlang der Kärntnerstraße und Errichtung neuer Gemeindestraße:

34,5 m², betrifft Grundstück 1348, KG Gries

2,7 m², betrifft Grundstück 1350, KG Gries

668,6 m², betrifft Grundstück 1355/1, KG Gries

47,3 m², betrifft Grundstück 1353/1, KG Gries

205,4 m², betrifft Grundstück 1354/1, KG Gries

419,3 m², betrifft Grundstück 1354/1, KG Gries

Entlang des Lazarettgürtels:

Geh- und Radweg , Abtretung auf Verlagen, Landesstraßenprojekt
Punkte im Plan, betrifft das Grundstück 1353/1, KG Gries

Der unterschriebene vertrag liegt den Beschlussunterlagen des gegenständlichen Bebauungsplan bei.

PKW-Stellplätze

Die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze hat in Tiefgaragen, oder gebäudeintegriert zu erfolgen.

Als Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung für Zu- und Neubauten mind. 100 m² bis 115 m² Wohnnutzfläche je Stellplatz 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.

Oberirdische Bestandsparkplätze - für die Wohnnutzung in den Bestandgebäuden, die durch Neu-, Zu- und Umbauten entfallen müssen 1:1 in der Tiefgarage oder gebäudeintegriert ersetzt werden.

Fahrradabstellplätze

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, ebenerdig, einfach erreichbar und im Gebäude integriert zu situieren sind.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung.

Baumpflanzungen

Pro 250 m² Hofgröße ist zumindest ein Laubbaum 2.Ordnung (mittelkronige Bäume) zu pflanzen und zu erhalten.

Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken.

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden.

Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten ist bei kleinkronigen (Bäume 3. Ordnung) und mittelkronigen Bäumen (Bäumen 2. Ordnung) die Vegetationstragschicht um die Bäume auf 1,0 m zu erhöhen.

Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten ist bei großkronigen Bäumen (Bäumen 1. Ordnung) die Vegetationstragschicht um die Bäume auf 1,5 m zu erhöhen.

Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

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.

Flachdächer

Flachdächer müssen extensiv begrünt werden, dabei ist eine Substrathöhe von mindesten 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

Lärmschutzwände:

Lärmschutzwände sind immer mit der Stadtplanung abzustimmen. Sollten die Lärmschutzwände im 15m-Freihaltebereich der Landesstraßen B70 bzw. B67 fallen, ist natürlich auch die zuständige Fachabteilung des Land Steiermark mit dem Projektansuchen zu befassen.

7. Inhalte des Bebauungsplanes: SONSTIGES

(siehe dazu § 9 der VO)

Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert (maximale Oberkante 6,00 m) zulässig.

„Die maximale Höhe der einzelnen Werbeanlagen (Schilder, Leuchtkästen) beträgt 1,20 m.“

Am Bauplatz A und B ist je ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 6 m zulässig.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 05.23.0 Bebauungsplan „Lazarettgürtel – Kärntner Straße “ 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:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-11-04T16:04:42+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.