

GZ: A14-016691/2016/0018

Bearbeiterin:
DDIⁱⁿ Martina Weinzettl

08.20.0 Bebauungsplan

„Nußbaumerstraße (Nord) – Marburger Straße (Ost)“

VIII. Bez., KG 63119 St. Peter

Graz, 17.11.2016

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Nach Abschluss eines geladenen Architektur-Wettbewerbes nach dem „Grazer Modell“ im Dezember 2015 ersucht die GWS Bau- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H. gemeinsam mit der GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H. für ihre Liegenschaften (Grundstücke Nr. 86/1, 86/4, KG 63119 St. Peter) um die Erstellung eines Bauungsplanes. Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes umfasst ebenso das östlich angrenzende Gst. 86/5.

Das Bebauungsplangebiet liegt südwestlich des Ortszentrums von St. Peter und östlich des ORF-Zentrums und weist eine Gesamtgröße von 11.904 m² auf. Es ist beabsichtigt, eine Abfolge von 2- und 3-geschossigen Baukörpern (offene Bauungsweise) inkl. Tiefgarage zu errichten. Insgesamt sollen auf den Grundstücken der GWS ca. 37 Wohnungen entstehen.

Gemäß **3.0 Flächenwidmungsplan 2002** der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Reines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2-0,6 ausgewiesen.

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

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage** (GR-Beschluss vom 16.06.2016) liegt das Bebauungsplangebiet im „Allgemeinen Wohngebiet-Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichtewert von 0,3 -0,6.

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes und gemäß dem 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2. Auflage, GR-Beschluss vom 16.06.2016) liegt das Planungsareal im Bereich „**Wohngebiet geringer Dichte**“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gestaltungskonzept, hervorgegangen aus dem geladenen Architektur-Wettbewerb;
Verfasser: Arch. KFR ZT GesmbH
- Verkehrskonzept Kreuzung „Marburger Straße/Nußbaumerstraße“;
Verfasser: ZIS+P Verkehrsplanung u. Zivilingenieurbüro Sammer vom April 2016
- Schalltechnisches Gutachten;

- Verfasser: Tomberger-BBM GmbH vom Juni 2016
- Stellungnahme Hochwasserabflusssituation am Petersbach
Verfasser: Hydroconsult GmbH vom April 2016
 - Entwässerungskonzept gemäß Vorerhebungen und Anpassung an den Untergrund und die eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten
Verfasser: ABE Umwelttechnik Bokan KG vom Oktober 2016
 - Bodengutachten und Meteorwasserentsorgung
Verfasser: Acham Zivilingenieurbüro

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am **06.07.2016** über die beabsichtigte Auflage des 08.20.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

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

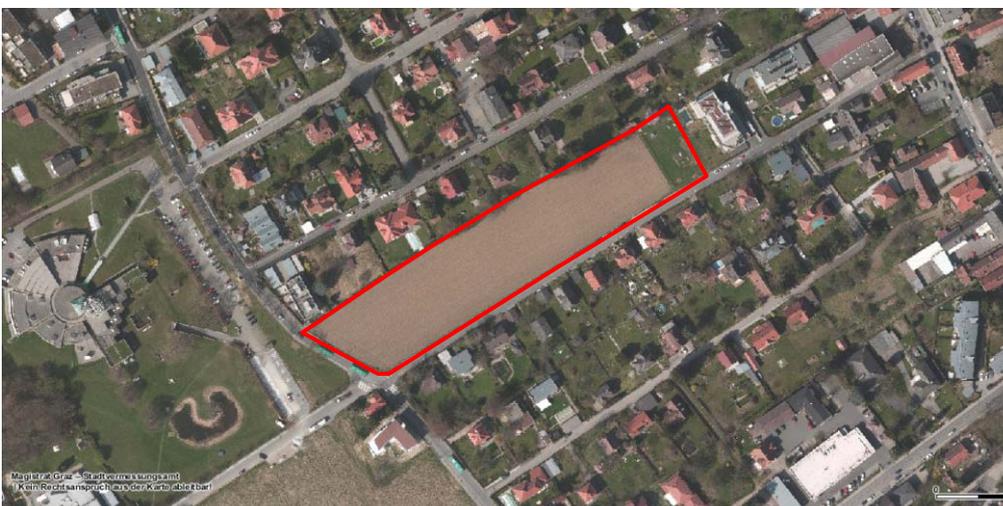
AUFLAGE

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).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 14.09.2016 durchgeführt.

3. Planungsgebiet

Das Bebauungsplangebiet, bestehend aus dem Grundstück Nr. 86/1, 86/4 und 86/5, KG 63119 St. Peter, befindet sich nördlich der Nußbaumerstraße und östlich der Marburger Straße. Das Areal weist eine Größe von 11.904 m² brutto auf.



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

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

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

„Wohngebiet geringer Dichte“



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

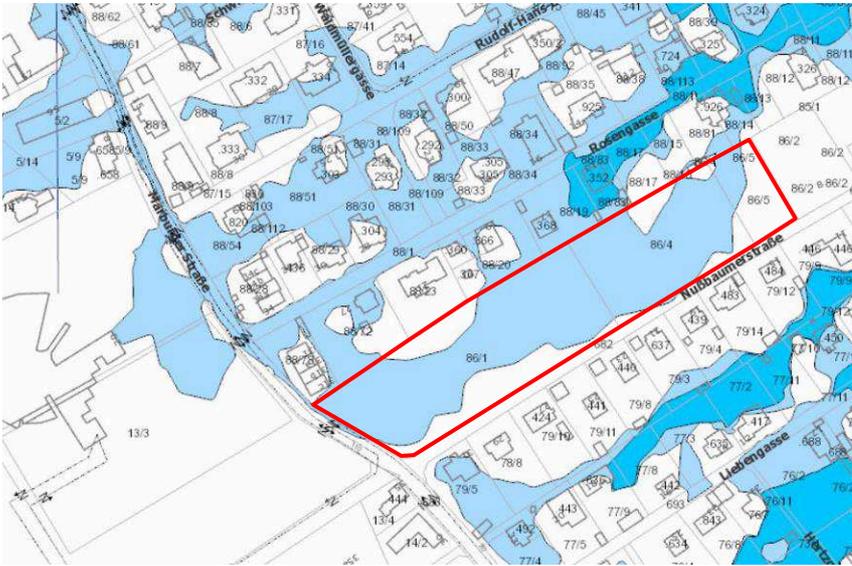
§ 15 WOHNEN: Wohngebiet geringer Dichte (4.0 STEK)

- (1) *Gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung.*
- (2) *Festlegung einer Mindestbebauungsdichte von 0,3 im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel.*
- (3) *Intensive Durchgrünung und Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen.*
- (4) *Beschränkung der Bodenversiegelung.*
- (5) *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 Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
(4.0 STEK und 4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)
Lage innerhalb der wasserwirtschaftlichen Vorrangzone (4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Lage innerhalb des Überflutungsbereichs HQ 100



Auszug aus dem Deckplan 2 des 4.02 Stadtentwicklungskonzeptes (Entwurf-2. Auflage).

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Verkehr (Deckplan 3): (4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)



Auszug aus dem Deckplan 3 des 4.02 Stadtentwicklungskonzeptes (Entwurf-2. Auflage).

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Kategorie 2:

„Innerstädtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln.

Obwohl der Gebietsbereich derzeit nicht im Einzugsbereich einer Straßenbahnlinie liegt, ist er durch mehrere Buslinien sehr gut erschlossen. Die Erschließung mit den jeweiligen Buslinien ist wie folgt gegeben:

Haltestellen:

- Marburger Straße, ORF Zentrum, Buslinie 64
- Marburger Straße, Hertzgasse, Buslinie 64
- St. Peter Hauptstraße, Petersbergenstraße, Buslinie 76

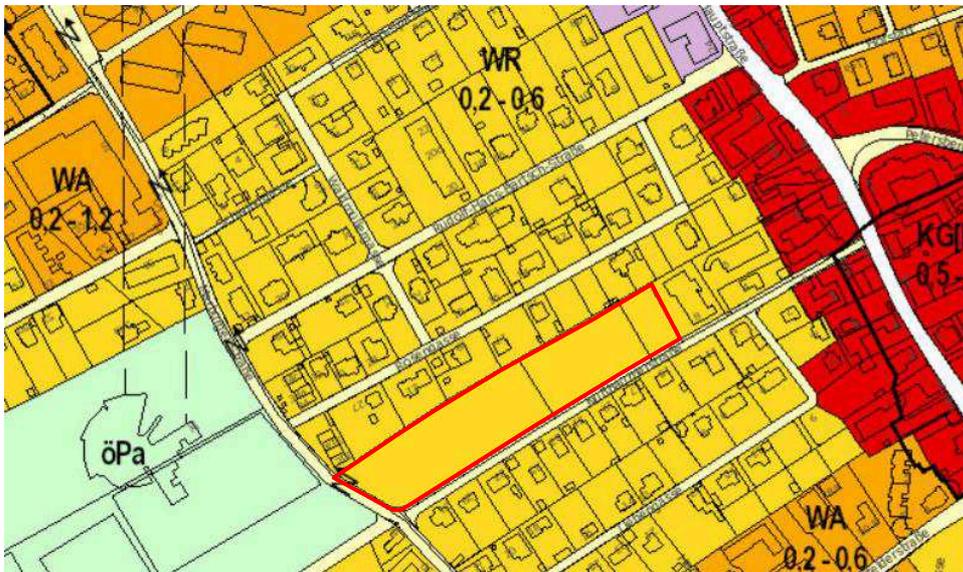
- Einkaufszentren (Deckplan 5): (4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)
Keine Ausweisung.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im

„Reinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,6.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) liegt der Bauplatz im „Allgemeinen Wohngebiet-Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 bis 0,6. Entlang der Nußbaumerstraße ist eine Fläche von ca. 550,0 m² als Verkehrsfläche ausgewiesen (3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf- 2. Auflage).



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2. Auflage.

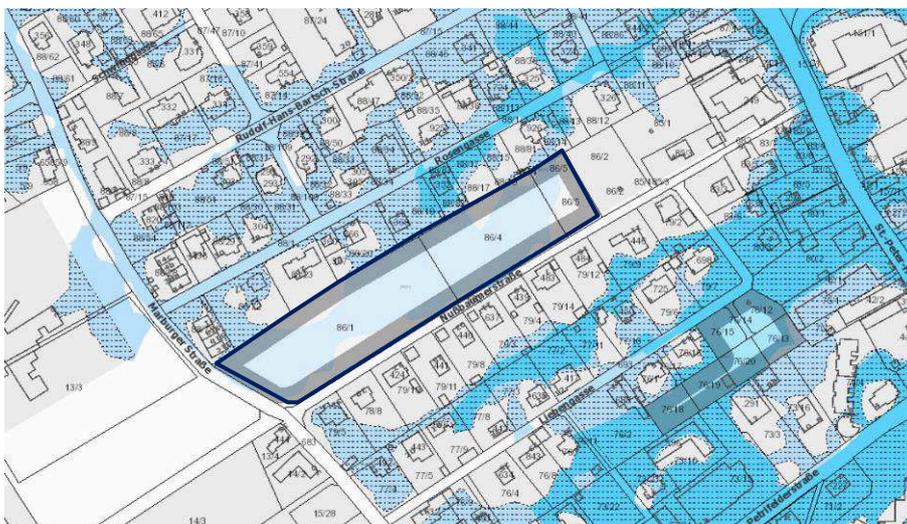
Die dunkelblaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

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

- 6) *Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben.*
- 7) *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*
- 12) *Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung).*

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

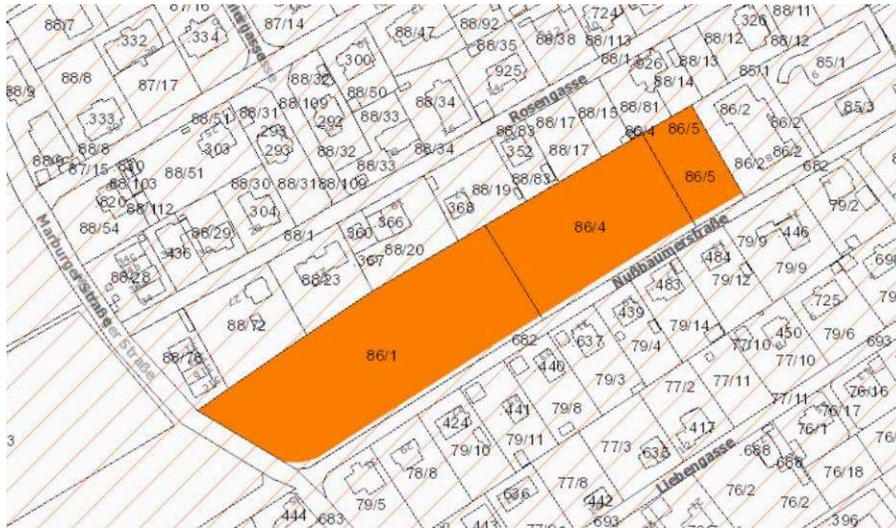
- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage):
Bebauungsplan - Städtebauliches Gutachten erforderlich.
- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 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 – 2. Auflage):
Der Bauplatz liegt innerhalb des HQ 100 Hochwassergefährdungsbereiches.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2. Auflage. Deckplan 3.

Die dunkelblaue Umrandung markiert den Bauplatz.

- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage):



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2.Auflage. Deckplan 4.

Die vollflächig orange Fläche entspricht dem Planungsgebiet und bedeutet „Bebauungsfristen“

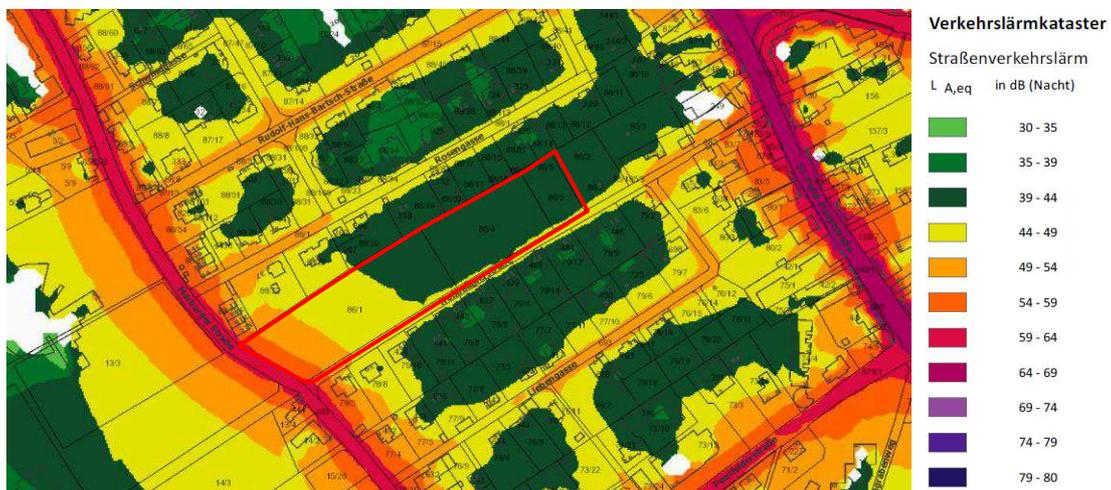
Für das Bebauungsplangebiet wurde eine Bebauungsfrist festgelegt.

Gemäß § 34 StROG 2010 idGF werden zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele Bebauungsfristen gem. § 36 StROG für eine Planungsperiode für unbebaute Grundstücke von Aufschließungsgebieten innerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung festgelegt.

Der Fristbeginn entspricht dem Zeitpunkt, an dem sowohl die Aufhebung des Aufschließungsgebietes als auch die Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes eingetreten ist. Für den Fall des fruchtlosen Fristablaufs wird gem. § 36 (2) c) StROG eine, vom Grundeigentümer zu leistende Investitionsabgabe, als Folgemaßnahme festgelegt.

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 rote Umrandung markiert den Bauplatz.

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

Bereichstyp § 4 Abs 6: „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“

Charakteristik: Bebauung mit mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung, häufig in gekuppelter oder geschlossener Bauweise, Kombination an privaten und siedlungsöffentlichen Freiräumen, teilweise hofbildend.

Festlegungen zum Bereichstyp:

- *Geschosszahl: 2-4 G*
- *Lage zur Straße: siehe Teilraumgliederung*
- *Begrünung: Einfriedungen max. 1,50m blickdurchlässig*
- *Parkierung: Tiefgarage im (Neubaufall) bzw. ins Gebäude integriert; Bei überwiegender Wohnnutzung ist pro 300m² Bauplatzfläche max. ein PKW – Stellplatz in freier Aufstellung zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar*
- *Sonstige Festlegungen: etwaige offenen Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen;*

Teilraumgliederung § 7: Lage im Teilraum 7: St. Peter Süd - Harmsdorf

Festlegungen zur Teilraumgliederung:

- *Lage zur Straße: straßenbegleitend*
- *Ergänzende Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen Laubengangerschließungen*



Auszug aus dem Räumlichen Leitbild. Entwurf-Auflage.

Die Markierung deutet „i“ auf das Bebauungsplangebiet.

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:
„kurz-mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2013 bis ca. 2025)“
- 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.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

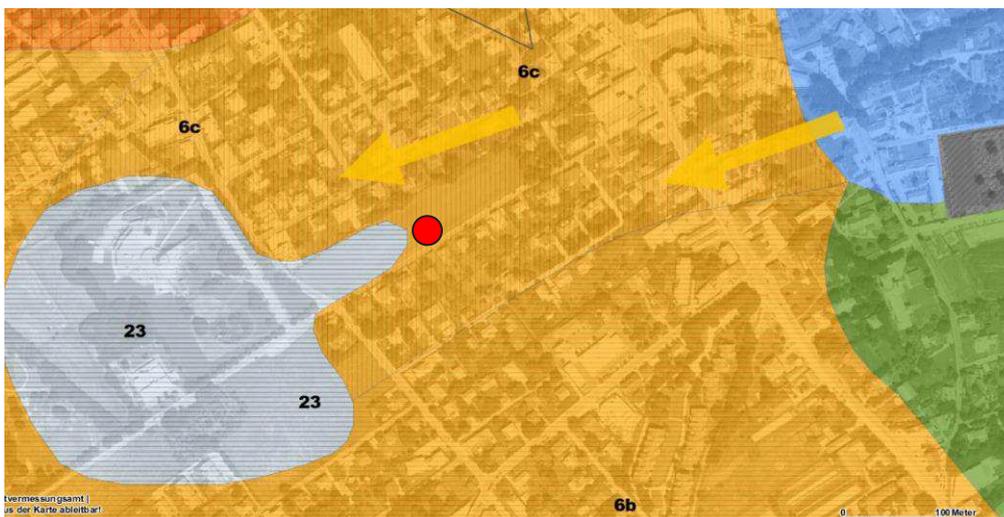
Das Grüne Netz in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, sowie auch für diverse Behördenentscheidungen.

Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.

Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes aus dem Grünen Netz Graz erkennen kann, soll die Grünverbindung und deren Funktionen an der Nußbaumerstraße und Marburger Straße aufgewertet bzw. erhalten werden.

- Stadtklimaanalyse:

Klimatopkarte: Gebiet Nr. 6c (gelbe Fläche), Gartenstadtzone (mit Frischluftzubringereinfluss aus den Seitentälern) bzw. Nr. 23 (graue Fläche), isolierte Grünfläche häufig mit der Ausbildung stagnierender Kaltluft (mäßig kalt).



Auszug aus der Klimatopkarte. Der rote Punkt markiert das Planungsgebiet.

Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:

- Klimatische Besonderheit: Eignung (5) Zone mit Blockbebauung und Seitentalauswindeinfluss
- Planerische Empfehlung: (6) Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad und Gebäudeausrichtung beachten.

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsareal liegt südwestlich des Ortszentrums von St. Peter und östlich des ORF-Zentrums. Zum Charakteristikum des Gebietsbereiches gehört die ausgedehnte Wohnbebauung.



Luftbild 2 (2015): Auszug aus den GeoDaten-Graz, Planungsgebiet, die gelb punktierte Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Kleinräumige Lage:

Wie im Orthofoto aus 2015 ersichtlich, ist die Umgebung des Planungsareals (gelb punktierte Linie) durch eine Einfamilienhausbebauung und durch eine niedrige Geschößwohnbebauung bestimmt. Nördlich, östlich und südlich ist das Planungsgebiet von einer durchschnittlich 2-geschossigen Bebauung in offener Bauweise umgeben. Die Gebäude entlang der Nußbaumerstraße wurden überwiegend ca. 3,0 m von der Straße abgerückt errichtet. Vorgartenzonen im Straßenraum und eine intensive Durchgrünung der Liegenschaften prägen das Straßen- und Ortsbild.

Südwestlich des Planungsgebiets wurde ein Bebauungsplan erlassen, der die Errichtung von 2-bis 4-geschossigen, kubischen Wohnhausanlagen regelt. Weiter südwestlich grenzt das Areal eines weiteren Wohnhausprojektes an, auf welchem 4 weitere, durchschnittlich 3-geschossige Baukörper errichtet werden sollen. Westlich des Planungsgebiets befindet sich der als „öffentliche Parkanlage“ ausgewiesene „ORF-Park“, welcher als ausgedehnte Grünanlage den Bewohnern zur Naherholung zur Verfügung steht. Die bebaubaren Flächen sind in der näheren Umgebung damit nahezu ausgeschöpft.



Luftbild 3/Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria; Blick in nördliche Richtung, Planungsgebiet Nußbaumerstraße/Marburger Straße, die gelb punktierte Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Die parallel zur St. Peter Hauptstraße verlaufende Marburger Straße ist eine wichtige Verbindungsachse von Norden nach Süden. Die Nußbaumerstraße verbindet die Marburger Straße im Westen mit der St. Peter Hauptstraße im Osten. Sie ist im östlichen Bereich als Einbahnstraße geregelt und weist somit ein relativ geringes Verkehrsaufkommen auf.



Foto 1: Blick in Richtung Osten, Bebauungsplangebiet mit Umgebung;

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung und Neigungskarte annähernd eben und es ist kein Baumbestand vorhanden.

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

Der Bauplatz ist durch die Lärmentwicklung entlang der Marburger Straße beeinträchtigt.

Gemäß den Planungshinweisen aus klimatologischer Sicht gelten folgende klimatische Bedingungen (ohne parzellenscharfe Abgrenzung):

Zone mit Blockbebauung, Seitentalauswindeinfluss - schwach bis mäßig entwickelt.

Planungsempfehlung: Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad und Gebäudeausrichtung beachten.

- **Oberflächenwässer**

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund bis zum versickerungsfähigen Boden zu bringen.

Laut Begutachtung der Untergrundverhältnisse vom 12.05.2015 (Verfasser: Acham Ziviltechnikerbüro) wird festgehalten: Zitat auszugsweise: „...*Ein Verbringen von anfallendem Meteorwasser auf eigenem Grund ist aufgrund der anstehenden Bodenformationen mittels einer großflächigen Verrieselung oder besser durch einen Versickerungsbrunnen empfohlen*“.

Die Straßenentwässerung der Marburger Straße und der Nußbaumerstraße ist über Sammelmulden parallel zu den Straßen (Abtretungsflächen) geplant. Die Wässer sollen über Einlaufschächte gefasst, zentral gesammelt und in Retentionsschächten oder Speicherkanälen gepuffert und in einem zentralen Adsorptionsfilterschacht gereinigt und versickert werden.

- **Infrastruktur (Einrichtungen und Erreichbarkeit)**

Der Gebietsbereich ist in weiterer Entfernung im Ortszentrum von St. Peter und teilweise an der Petrifelder Straße mit infrastrukturellen Einrichtungen sehr gut erschlossen.

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- Städtische Kinderkrippe Nußbaumerstraße (Luftlinie 200 m)
- WIKI Kinderkrippe Marburgstraße (Luftlinie 175 m)
- Städt. Kindergarten St.Peter-Haupt-Straße, Kunterbunt (Luftlinie 230 m)
- MOMO Kindergarten, Karl-Schönherr-Gasse (Luftlinie 200 m)

Schulen und Horte:

- VS Graz St. Peter (Luftlinie 400 m)
- Freie Waldorfschule, St. Peter-Hauptstraße (Luftlinie 1200 m)
- VS Graz Neufeld, Brucknerstraße (Luftlinie 560 m)
- Neue Sportmittelschule Graz-Bruckner, Brucknerstraße (Luftlinie 600 m)
- Neue Mittelschule Graz-St. Peter (Luftlinie 550 m)

Fachhochschulen/Universitäten:

- Technische Universität Graz, Inffeldgasse (Luftlinie 540 m)

Senioreneinrichtungen:

- Rotes Kreuz, Stützpunkt Jakomini, Münzgrabenstraße (Luftlinie 950 m)
- Caritas Senioren- und Pflegeheim Graz-St.Peter, Hubertusstraße (Luftlinie 800 m)

Dienstleistung und Handel:

- Supermarkt Billa AG, Petrifelderstraße (Luftlinie 200 m)
- Supermarkt Billa AG, Hubertusstraße (Luftlinie 800 m)
- Supermarkt Billa AG, Plüddemanngasse (Luftlinie 500 m)
- Supermarkt Zielpunkt, Plüddemanngasse (Luftlinie 600 m)
- Postfiliale, St. Peter Hauptstraße (Luftlinie 180 m)

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

Zufahrt:

- Das Planungsgebiet liegt an den Straßenzügen: Nußbaumerstraße und Marburger Straße. Die Zufahrt erfolgt gemäß Stellungnahme der Verkehrsplanung.

Öffentlicher Verkehr:

- Der Bauplatz liegt an der Marburger Straße. Hier wird die Buslinie 64 (Stifting – Puntigam) geführt.
- Haltestellen: „ORF-Zentrum“ in 120 m Entfernung; „Hertzgasse“ in 160 m Entfernung. Die Bedienung erfolgt in der Regelzeit alle Viertelstunde. Ein Verkehr bis 20:00 Uhr und ein Samstagsverkehr sind gegeben.

Radverkehr:

- Da die umliegenden Straßen nur mäßig befahren sind (ausgenommen die Petrifelder Straße und St. Peter Hauptstraße) sind eigene Radwege nicht gegeben.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur technisch voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund mittels eines Oberflächenentwässerungssystems zur Versickerung zu bringen oder in einen Vorfluter einzuleiten.

Im Zuge des Bauverfahrens ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen. Gemäß dem Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem kurzfristigen Erweiterungsgebiet Erdgas.

- **Aufschließungserfordernisse**

Zu den im 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2. Auflage) festgelegten Aufschließungserfordernissen (siehe auch Seite 6) wird ausgeführt:

6) Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben.

Die für die bestehende Schallbelastung der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke maßgeblichen Schallquellen ist in erster Linie der Kfz-Verkehr der umliegenden Straßen. In der Bebauungsplanerarbeitung wurde eine begleitende schallschutztechnische Überprüfung des gesamten Bebauungsplangebietes anhand des Wettbewerbsergebnisses durch das Büro Tomberger-BBM GmbH im Juni 2016 erstellt. Ergebnis dieses Gutachtens ist, dass die gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf 2.-Auflage festgelegten Planungsrichtwerte lt. StROG 2010 für *Allgemeines Wohngebiet (WA)* (dB $L_{A,eq}$ für Tag/Abend/Nacht-55/50/40) weitgehend eingehalten werden können.

Darüber hinaus geht aus dem Gutachten hervor, dass die widmungsgemäßen Planungsrichtwerte für *Reines Wohngebiet (WR)* tagsüber und nachts größtenteils eingehalten werden.

Zitat: „Anhand der Schallimmissionspläne im Anhang A ist ersichtlich, dass tagsüber und nachts auf einem Großteil der Grundstücke die widmungsgemäßen Planungsrichtwerte für Reines Wohnen (WR) eingehalten werden. Überschritten werden diese Planungsrichtwerte nur in der südwestlichen Grundstücksecke zwischen der Marburger Straße und den ersten geplanten Wohngebäuden sowie an einem schmalen Streifen entlang der Nußbaumerstraße. Durch die Situierung der geplanten Gebäude wurde dieser Situation Rechnung getragen und durch deren Eigenabschirmung scheint ein ungestörtes Wohnen gewährleistet. Auch an den exponiertesten Fassaden der beiden südwestlichsten Wohngebäude in der Nacht keine Schallimmissionen über 50 dB auftreten, kann die Bemessung des resultierenden Bauschalldämm-Maßes $R'_{res,w}$ der Außenbauteile an allen Fassaden somit nach dem Stand der Technik mit $R'_{res,w} = 38$ dB erfolgen.“

Damit wurde die technische Einhaltung des Aufschließungserfordernisses (aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen) für den derzeitigen Planungsstand bestmöglich belegt.

Zusammenfassend wird hingewiesen, dass notwendige Schallschutzmaßnahmen der beiden südwestlichsten, der Marburger Straße zugewandten Wohngebäude jedenfalls im (konkreten) Bauverfahren zu prüfen und zu vorzuschreiben sind.

7) Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

Diese wird hiermit mit dem gegenständlichen Bebauungsplan erfüllt.
(siehe 5. Inhalt des Bebauungsplanes)

12) Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung).

Die Planungsgebiet liegenden Grundstücke befinden sich durch Hochwasserabflusssituation des Petersbaches im Überflutungsbereich HQ100.

In der vorliegenden Stellungnahme vom Büro Hydroconsult GmbH (April 2016, GZ.: 160211) werden auf Basis der Ergebnisse hydraulischer Abflussuntersuchungen die erforderlichen Auswirkungen und Maßnahmen im Planungsgebiet wie folgt beschrieben (Zitat):

„Im Rahmen des Bauverfahrens ist nachzuweisen, dass keine Nachteile für Nachbargrundstücke bewirkt werden. Für den Eigenschutz der geplanten Bebauung sind die Eingänge, Lichtschächte, etc. mindestens 30 cm über das umliegende Gelände, bzw. mind. 10 cm über die Überströmkante der Geländetiefstelle im westlichen Bereich entlang der Marburger Straße anzuheben bzw. die Objekte dicht auszuführen. Eine Anhebung der gesamten Grundstücke ist jedenfalls zu vermeiden, um den Hochwasserabfluss nicht auf Nachbargrundstücke zu verdrängen und den Retentionsraumverlust möglichst gering zu halten. Grundsätzlich sollten die Höhenverhältnisse entsprechend den derzeitigen Verhältnissen belassen werden. Die Zufahrt zu Tiefgaragen sollte vorzugsweise von der Nußbaumerstraße erfolgen, wobei diese an evtl. vorhandenen Geländehochpunkten anzuordnen sind.“

Mit den geplanten Änderungen durch die im Bebauungsplan festgelegte Bebauung ergibt sich lt. dem Büro Hydroconsult GmbH folgende Auswirkungen bzw. Maßnahmen:

„Bei der derzeitigen Situierung der Baukörper ist mit einer Verschlechterung der Abflusssituation auf Nachbargrundstücken nicht zu rechnen. Für die baurechtliche Bewilligung wird die Bebauung samt Außenanlagengestaltung höhenmäßig in das Abflussmodell eingebaut und die Projektsituation hydraulisch nachgerechnet. Unabhängig von der Hochwassersituation ist bei der Außenanlagengestaltung auf evtl. Abflussswege bzw. die Oberflächenentwässerung bei Starkregenniederschlägen zu achten.

Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass es ausreichend ist, die geplanten Gebäude (dichter Konstruktionsbereich) ca. 30 cm über das bestehende Gelände (bzw. ca. 10 cm über die Überströmkante im westlichen Bereich) anzuheben und die übrigen Grundstücksbereiche wie im Bestand zu belassen. Besonders die Geländetiefstelle im Westen des Bauplatzes weist eine nicht unerhebliche Retentionswirkung besonders bei lokalen Starkregenereignissen auf. Es ist daher bei der Planung ein Retentionsausgleich im Ausmaß des bei HQ100 durch die Maßnahmen verdrängten Wasservolumens zu berücksichtigen.“

Ergänzend zum Aufschließungserfordernis „Belange des Hochwasserschutzes“ wurden bereits in der Bebauungsplanung die im Bauverfahren abzuhandelnde Grundstücksentwässerung berücksichtigt. Darüber hinaus wurde ein Konzept zur Straßenentwässerung der Marburger Straße und der Nußbaumerstraße erstellt.

Die ABE Umwelttechnik Bokan KG hat für die Grundstücke Nr. 86/1 und 86/4 ein Entwässerungskonzept erarbeitet, um die eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten des Untergrundes zu überwinden.

Die Unterlagen bezüglich Hochwasserabflusssituation (inkl. Grundstücksentwässerung und Straßenentwässerung) wurden dem Referat für Hochwasserangelegenheiten (Abteilung für Grünraum und Gewässer, Hr. DI Egger-Schinnerl) zur fachlichen Prüfung vorgelegt.

Nach dessen Abstimmung mit dem Referat für wasserrechtliche Angelegenheiten (Bau- u. Anlagenbehörde, DI Hrauda) ergeht folgende Stellungnahme (28.10.2016):

Ad Hochwasserschutz)

Zu den Stellungnahmen der Hydroconsult GmbH vom 12.5.2016 bzw. 26.8.2016 (beide GZ: 160211):

Die darin beschriebenen Maßnahmen sind geeignet, eine allfällige Verschlechterung für anrainende Liegenschaften aus Sicht der Hochwassergefährdung zu verhindern sowie den erforderlichen Eigenschutz der Objekte zu bewerkstelligen.

Ad Straßenentwässerung) Dieses Entwässerungskonzept weist schlüssig nach, dass die Problematik der Straßenentwässerung durch geeignete Maßnahmen bewerkstelligt werden kann. Die vorgeschlagene Verbringung der Straßenwässer (Verrieselung über Rasenmulden, Unterirdische Retention, Entleerung durch Versickerung) stellt eine von mehreren Möglichkeiten für die Beherrschung der Problemstellung dar. Jedenfalls ist großer Wert darauf zu legen, dass nur ausreichend gereinigte Straßenwässer in den Grundwasserkörper geführt werden. Die ausgearbeitete technische Variante wird diesem Anspruch durch entsprechende Filtermatten bzw. Verrieselung über Grünflächen gerecht. Bei Ausführung der

geplanten Anlagenteile darf eine Verbesserung der Straßenentwässerungssituation erwartet werden.

Ad Verbringung der Niederschlagswässer auf den Gst. 86/1 und 86/4)

Aus dem vorgelegten Entwässerungskonzept der „ABE Umwelttechnik Bokan KG“ vom 14.10.2016 geht nachvollziehbar hervor, dass der Forderung zur Verbringung der Niederschlagswässer entsprochen werden kann. Das Entwässerungskonzept sieht im Wesentlichen die Sammlung der Dach- und Oberflächenwässer, Retention und Ableitung über Kieskörper bzw. Mulden und abschließende Versickerung vor. Das vorgelegte Entwässerungskonzept sieht die Versickerung sämtlicher Wässer über lediglich einen Sickerschacht vor. Diesbezüglich wird seitens der A10/5 die Forderung erhoben pro Baueinheit mindestens einen Sickerschacht auszubilden (Insgesamt also 4 Schächte). Bei Umsetzung des geplanten Konzeptes mit drei zusätzlichen Sickerschächten darf eine Verbesserung der Entwässerungssituation gegenüber der Bestandssituation erwartet werden. Für die Umsetzung der Maßnahmen bedarf es aufgrund der Größenordnung einer wasserrechtlichen Bewilligung (im Bauverfahren).

Zusammenfassend wird festgestellt, dass bei sorgfältiger Umsetzung der geplanten Hochwasser- und Oberflächenentwässerungsanlagen und laufender Wartung eine Verbesserung der lokalen Entwässerungssituation erreicht werden wird können.

Hinweis: Im Sachprogramm Grazer Bäche der Stadt Graz und des Landes Steiermark sind für den Hochwasserschutz des Petersbaches Maßnahmen vorgesehen, die in mehreren Bauabschnitten errichtet werden bzw. die bereits umgesetzt wurden. Nach der Errichtung des geplanten Rückhaltebeckens in St. Peter ist das Bebauungsplangebiet bis zu 100-jährlichen Ereignissen nicht mehr durch Hochwässer des Petersbaches gefährdet.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 bis 7 und 10 der VO)

Das Wettbewerb-Siegerprojekt wurde geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

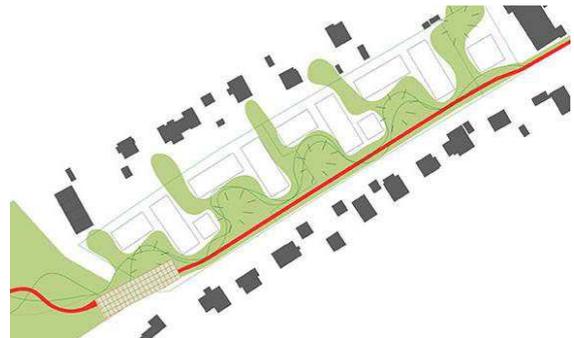
Das Gestaltungskonzept sieht vor durch kleinvolumige Baukörper den städtebaulichen Maßstab (Einfamilienhäuser und Villen mit großzügigen Grünanlagen) beizubehalten. Zudem soll die gebietstypische Situierung der Bauvolumen im nördlichen Bereich der Grundstücke fortgesetzt werden. Mit der Festlegung der Baugrenzlinien (offene Bauungsweise, § 3) wird eine baulich geordnete Struktur aus Z- und L-förmigen Gebäuden mit großflächigen Freiräumen ermöglicht. Im Plan sind Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt. Nebengebäude sind so anzuordnen, dass sich diese harmonisch in die Bebauungsplanstruktur einfügen. Die Situierung von Nebengebäuden ist mit der Stadtplanung abzustimmen.

In Richtung Süden öffnen sich großzügige Freiflächen, die eine Parklandschaft in Form von zusammenhängenden Grüninseln erzeugen. Auf die Art und Weise kann eine gleichmäßige Durchlässigkeit (Grünraumsystem) der städtebaulichen Struktur erhalten werden.

In Bezug auf die Höhenentwicklung wird die Anlage in 2- u. 3 geschossige Baukörper gegliedert.



Gestaltungskonzept Wettbewerb-Sieger, Skizze, Blick in Richtung Süden. Übergang 3- zu 2-geschossigem Baukörper.



Gestaltungskonzept Wettbewerb-Sieger, Strukturplan mit Grün- bzw. Freiflächen.

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

(Auszug aus dem Juryprotokoll des Preiserichtes:

„Dem bestehenden Siedlungsgebiet wird eine neue städtebauliche Figur eingeschrieben, die sich in Maßstab, Körnung, lockerer Verteilung der Baukörper und Offenheit des Systems am Vorhandenen orientiert. Erreicht wird diese Feingliedrigkeit durch ein städtebauliches Muster, welches dreigeschossige Zeilenhäuser quer zur Nußbaumerstraße stellt. [...] Entlang der nordwestlichen Bauplatzgrenze sind zweigeschossige Einzelkörper zwischen diesen Zeilen eingefügt, wodurch sich großzügige und bestens besonnte siedlungsinterne Freibereiche ergeben, die ein zusammenhängendes Grünraumsystem ausbilden.“)

Zu § 4 – Bebauungsdichte

Im Zuge des Wettbewerbsverfahrens wurden Überlegungen zur Überschreitung des Höchstwertes der Bebauungsdichte (0,68 Bauplatz A und B) gegenüber der Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan zugunsten der Grün- u. Freiraumgestaltung 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 im hochwertigen Grün- und Freiraumkonzept, zugunsten einer optimierten Straßenraumgestaltung 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).

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.“

Entlang der Nußbaumerstraße und entlang der Marburger Straße sind zur Herstellung von öffentlichen Gehwegen, Verrieselungsflächen für Straßenentwässerung, Baumreihen sowie zur Erneuerung der Straßenbeleuchtung Grundabtretungen ins öffentliche Gut erforderlich. Die Straßenraumgestaltung wurde gegenüber einer gewöhnlichen Straßenerweiterung mit Gehweg insofern verbessert, als nun zwischen Fahrbahn und dem öffentlichen Gehweg ein Grünstreifen mit einer durchgehenden Baumreihe vorgesehen ist. Aufgrund dieser Anordnung, die zur Verbesserung des Straßen- u. Ortsbildes (begrünter Straßenraum, Schattenwirkung auf Gehweg, visuelle Abschirmung der „Höfe“) über einen Großteil des Bebauungsplangebietes führt, haben bei den Grundstücken Nr. 86/1 und 86/4 Grundabtretungen *zusätzlich* zu den im 3.0 Flächenwidmungsplan bzw. 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2. Auflage) ausgewiesenen Verkehrsflächen zu erfolgen. Überwiegend daraus ergibt sich eine Dichteüberschreitung (0,68) auf das verbleibende Bauland für die Bauplätze A und B. In Summe werden die Verkehrsflächen, welche von den beiden Grundstücken abgetreten werden, in etwa rechnerisch kompensiert. Der Bebauungsdichtewert, bezogen auf die Grundstücke Nr. 86/1 und 86/4 ergibt 0,6.

Weiteres spricht die **Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln** (Kategorie 2, siehe Befund) sowie die **Vorsorge für den ruhenden Verkehr** (Stellplätze sind überwiegend in der Tiefgarage zu situieren, siehe § 8 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.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen (Gesamtflächen) erforderlich:

- Nußbaumerstraße, Gst. 86/1, ca. 662,0 m² (GWS)
- Marburger Straße, Gst. 86/4, ca. 662,0 m² (GWS)
- Nußbaumerstraße, Gst. 86/5, ca. 64,0 m² (Privatbesitz)

Die Grundabtretung (Verkehrsfläche, Errichtung Gehweg) im Bereich des Grundstücks Nr. 86/5 hat auf Basis der im 3.0 Flächenwidmungsplan bzw. 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2. Auflage) ausgewiesenen Verkehrsflächen zu erfolgen. Der Gehweg soll dabei, ausgehend vom

östlich liegenden Gst. 86/2, fortgeführt werden. Die Bebauungsdichte von 0,6 entspricht der Festlegung aus dem Flächenwidmungsplan.



Gestaltungskonzept Wettbewerb - Sieger, Ansicht Süd und Schnitt, Hofsituation,

Zu § 4 - Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wurde mit 0,55 festgelegt. Dieser bezieht sich auf den jeweiligen Bauplatz.

Zu § 5 - Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien festgelegt. Balkone dürfen maximal 2,0 m über die Baugrenzlinie vortreten. Im Erdgeschoss hat die lichte Durchgangshöhe mind. 2,2 m zu betragen (lt. Plan blau schraffiert). Damit soll im Übergang zur nördlichen Bebauung durch Freiräume in der Erdgeschosszone die visuelle und räumliche Durchlässigkeit gemäß dem Gestaltungskonzept gesichert werden.

Zu § 6 - Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer, lichte Raumhöhen

Im Plan sind die maximal zulässigen oberirdischen Geschossanzahlen (2G und 3G) eingetragen und in der Verordnung sind für die maximal zulässigen Geschossanzahlen die maximalen Gebäudehöhen festgelegt.

Unter dem Aspekt, dass auf dem Bebauungsplangebiet Änderungen der Höhenlage aufgrund von wasserrechtlichen Voraussetzungen zu erwarten sind, wurden zwei Höhenbezugspunkte festgesetzt. Für den Bauplatz A wurde ein Höhenbezugspunkt und für die Bauplätze B und C wurde ein gemeinsamer Höhenbezugspunkt festgelegt.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind die Dächer extensiv zu begrünen.

Zu § 7 - Formale Gestaltung von Gebäuden

Eine hohe architektonische und straßenräumliche Qualität des Wettbewerbsergebnisses soll auch durch die Vermeidung von straßenseitigen Laubengängen erzielt werden.

Zudem wird das Überschreiten der Baugrenzlinien durch Balkone eingegrenzt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 8 der VO)

Das Zivilingenieurbüro Sammer und Partner (ZIS+P) hat im Auftrag des Grundeigentümers der Grundstücke Nr. 86/1, 86/4, KG 63119 St. Peter ein Verkehrserschließungsgutachten (Stand April 2016) erstellt. Das Gutachten wurde fachlich seitens der Abteilung für Verkehrsplanung geprüft und für schlüssig gewertet.

Die wesentlichen Parameter des Verkehrserschließungsgutachtens werden wie folgt zusammengefasst:

- *„Um bei der Abschätzung des Verkehrsaufkommens auf der sicheren Seite zu liegen, wurde der MIV-Lenkeranteil am Modal-Split der Bewohner für dieses in einem Außenbezirk der Stadt Graz gelegene Gebiet mit 40% relativ hoch angesetzt. Der mittlere Modal-Split-Anteil der PKW-Lenker der Grazer Bevölkerung innerhalb der Bezirke 1 bis 6 betrug bei der Mobilitätserhebung im Jahr 2013 ca. 30%.“*
- Es wurde in Summe mit 230 Wegen (115 Abfahrten, 115 Zufahrten) mit dem PKW für das Planungsgebiet gerechnet.
- Zur Berechnung der Leistungsfähigkeit wurde eine Verkehrszählung (inkl. Nachmittagsspitzenstunden 17-18 Uhr) durchgeführt sowie die Tagesganglinien der Zu- u. Abfahrten zur geplanten Wohnbebauung an der Nußbaumerstraße herangezogen.
- Die Leistungsfähigkeitsberechnung erfolgte nach der RVS 03.05.12.
- *„Die Rückstaulänge bei der Zufahrt von der Nußbaumerstraße aus Richtung Osten [...] ergibt rechnerisch ein Maß von 1,6 m. Das heißt, dass bei der Zufahrt von Osten maximal die Länge eines PKW als Rückstaulänge auftreten wird. Mit diesem Ergebnis ist nachgewiesen, dass es durch die geplante Zufahrt zur Tiefgarage der Wohnbebauung der GWS [...] zu keiner Selbstblockade durch, von der Nußbaumerstraße in die Marburger Straße einfahrende und von der Marburger Straße zur Tiefgarage des Bauvorhabens der GWS zufahrenden PKW kommen kann.“*
- *Die Ausbildung der Ein- u. Ausfahrt der geplanten Tiefgarage wurde mit den Vertretern des Straßenamtes und der Abteilung für Verkehrsplanung abgestimmt und kann planmäßig errichtet werden.*

Hauptzufahrt

Die Hauptzufahrt (Tiefgarage) erfolgt von der Nußbaumerstraße aus. Für das Grundstück Nr. 86/5 im Osten ist eine eigene Zufahrt vorgesehen. Die zwei oberirdischen Pkw-Abstellbereiche für insgesamt 8 Pkw-Stellplätze können ebenfalls separat erschlossen werden.

Die Anlage selbst ist verkehrsfrei geplant.

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 Tiefgaragen, im untergeordneten Ausmaß in den gekennzeichneten Bereichen im Freien zu erfolgen. Die 8 Pkw-Abstellplätze im Freien müssen mit unversiegelter Oberfläche (Bsp. Rasengitterstein, Bodenpassagen mit Filterwirkung) hergestellt werden. Ausgenommen davon sind Pkw-Abstellplätze für Menschen mit Behinderung.

Als Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung mind. 50 m² bis 60 m² Wohnnutzfläche je Stellplatz festgelegt. Diese Werte sind als Ober- und Untergrenze zu verstehen. Die Festlegung des Stellplatzschlüssels erfolgt auf Basis der Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen (RVS), unter Berücksichtigung des lokalen Angebotes hinsichtlich Öffentlichem Verkehr, Kinderbetreuungseinrichtungen oder auch Einkaufsmöglichkeiten.

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 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.

Das im Rahmen des Wettbewerbes prämierte Gestaltungskonzept siehe die gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrräder im nördlichen Bereich des Erdgeschosses der 3-geschossigen Baukörper (Gst. 86/1 und 86/4) vor. Zum Schutz des Straßen- und Ortsbildes wird dieses Konzept unterstützt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- UND GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 9 der VO)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden.

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. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken, freie PKW- Stellplätze entsprechend versickerungsoffen (Bsp. Rasengittersteine, Bodenpassagen mit Filterwirkung) zu gestalten.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Größe“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

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 Leistungsangeben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

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.

7. Inhalte des Bebauungsplanes: SONSTIGES

(siehe dazu § 10 der VO)

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Der Charakter eines zusammenhängende Grün- u. Freiflächenbereiche soll dadurch weitgehend gesichert werden. Lärmschutzwände sind mit der Stadtplanung abzustimmen.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu § 1 und 11 der VO)

- Der 08.20.0 Bebauungsplan „Nußbaumerstraße (Nord) – Marburger Straße (Ost)“ 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 färbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen großteils 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	2016-11-03T14:52:59+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.