

GZ.: A14 – 052624/2016/0015

Bearbeiter: DI Klemens Klinar

## 05.29.0 Bebauungsplan

### „Lagergasse – Rosenkranzgasse – Grieskai - Zweiglasse“

V. Bez., KG 63105 Gries

Graz, 15.3.2018

Dok: Bebauungsplanung/05.29.0

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 25.4.2015 hat Herr Ing. Johannes Krainer eine Vollmacht der Eigentümer der Liegenschaft Lagergasse 15 EZ 50 KG 63105 Gries vorgelegt und um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Für die südlich folgende Nachbarliegenschaft wurde ebenfalls eine Vollmacht avisiert. Diese liegt bis heute jedoch nicht vor.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 5.238 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **3.0 Flächenwidmungsplan 2002** der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet [EZ]“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 4 Baulandzonierung Abs 1 und 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002).

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage** (Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) liegt das Bebauungsplangebiet im „Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet (Einkaufszentren Ausschluss)“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 - 2,5.

Der Deckplan 1 ist im Planungsgebiet unverändert.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor.

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 28.6.2017 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 05.29.0 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 12.7.2017.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan aufgrund der Ferienzeit über 12 Wochen, in der Zeit vom 13.7.2017 bis 5.10.2017, zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Innerhalb der Auflagefrist wurde während der Amtsstunden (Montag bis Freitag, 8h bis 15h) der Bebauungsplan zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

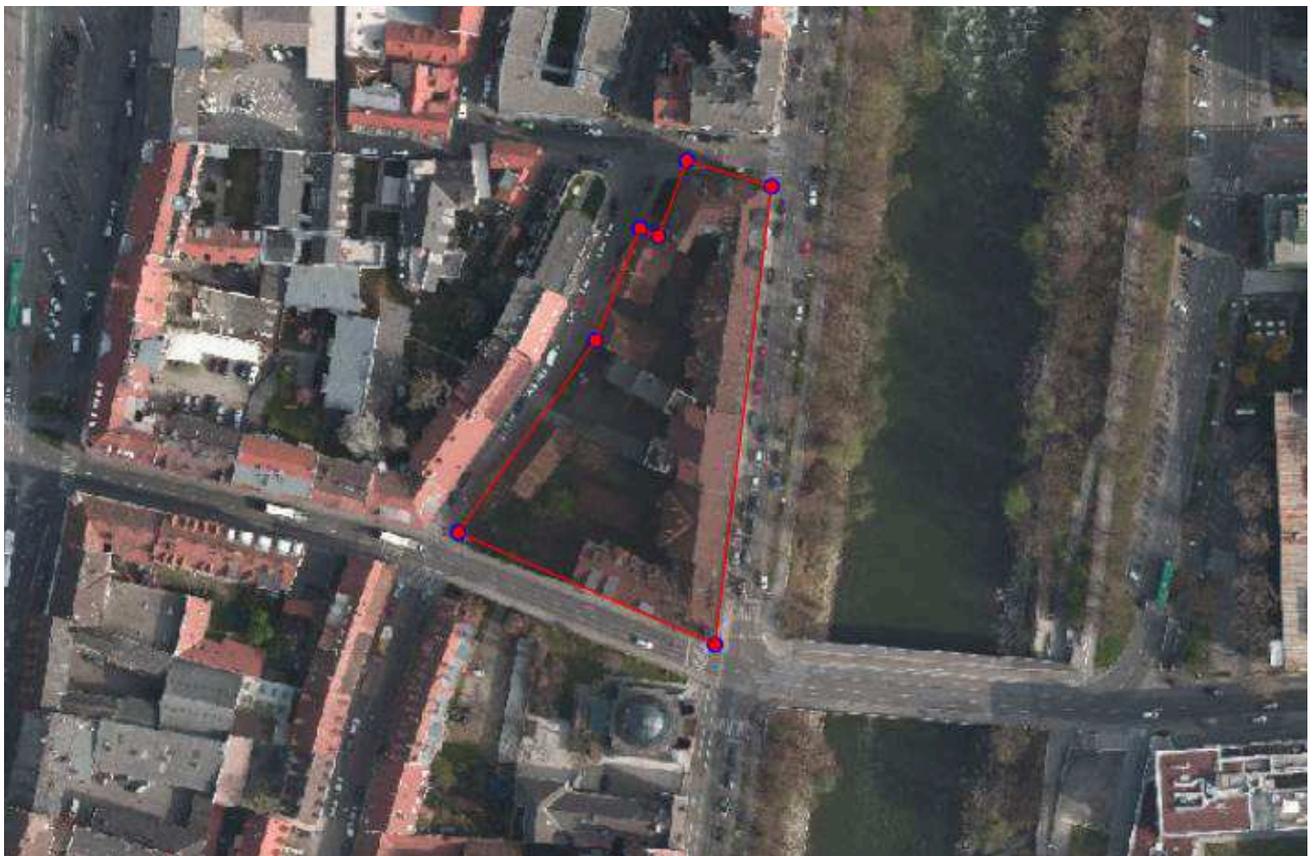
Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten (Dienstag und Freitag, 8h bis 12h) im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 13.9.2017 durchgeführt.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

### 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 5238 m<sup>2</sup> brutto lt. Grundbuchauszug vom 27.3.2017 auf.



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

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - **4.0 Stadtentwicklungskonzept** (seit 30.05.2013 rechtswirksam):  
„Stadtzentrum“



Auszug aus dem 4.0  
Stadtentwicklungskonzept.

Die gelbe Umrandung  
bezeichnet das BBPL-Areal.

und unverändert

- **4.02 Stadtentwicklungskonzept – Entwurf – 2. Auflage** (Auflage-Beschluss am 16.06.2016,  
End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig):  
„Stadtzentrum“



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

Die gelbe Umrandung  
bezeichnet das BBPL-  
Areal.

*§ 10 ZENTRUM: Stadtzentrum*

- (1) Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.*
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.*
- (3) Erhaltung und Gestaltung der Straßen- und Platzräume sowie der Struktur und Dimension der historischen Bebauung.*
- (4) Sicherung eines engmaschigen Geh- und Radwegenetzes.*
- (5) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26)*

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 Betriebsende.



Auszug aus dem  
Deckplan 3 zum  
4.0  
Stadtentwicklungs-  
konzept Entwurf  
2.Auflage.

Die gelbe  
Umrandung  
bezeichnet das  
BBPL-Areal.

- Verkehrslärm (Deckplan 4):

Lagergasse:	55-60 dB (LAeq, Nacht)
Rosenkranzgasse:	55-60 dB (LAeq, Nacht)
Grieskai:	65-70 dB (LAeq, Nacht)
Zweiglgasse:	70-75 dB (LAeq, Nacht)



Auszug aus dem Deckplan 4 zum 4.0 Stadtentwicklungs-konzept Entwurf 2.Auflage.

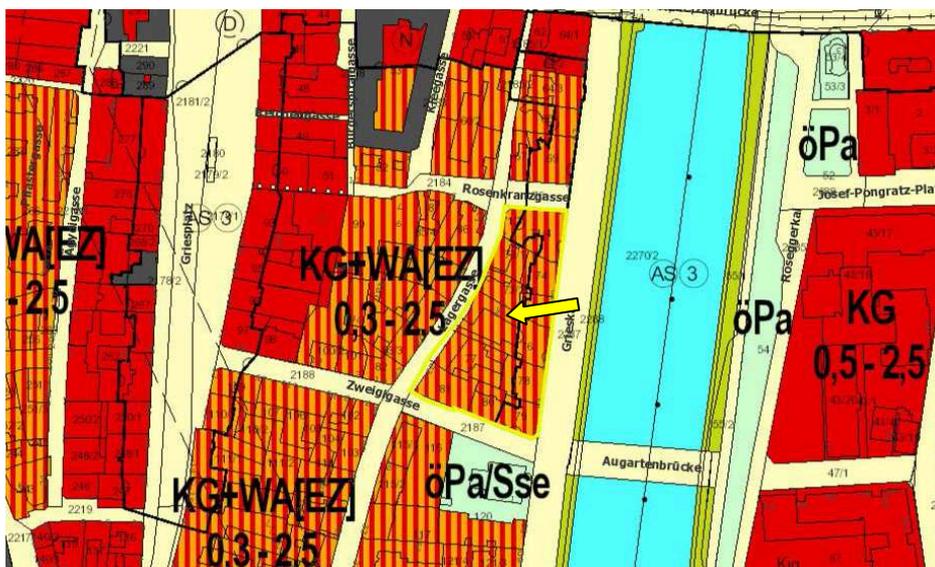
Die gelbe Umrandung bezeichnet das BBPL-Areal.

- Einkaufszentren (Deckplan 5):  
Keine Einkaufszentren zulässig.

o Flächenwidmungsplan

**3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz:**

Das Planungsgebiet ist im 3.0 Flächenwidmungsplan als „Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet [EZ]“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 2,5 ausgewiesen.

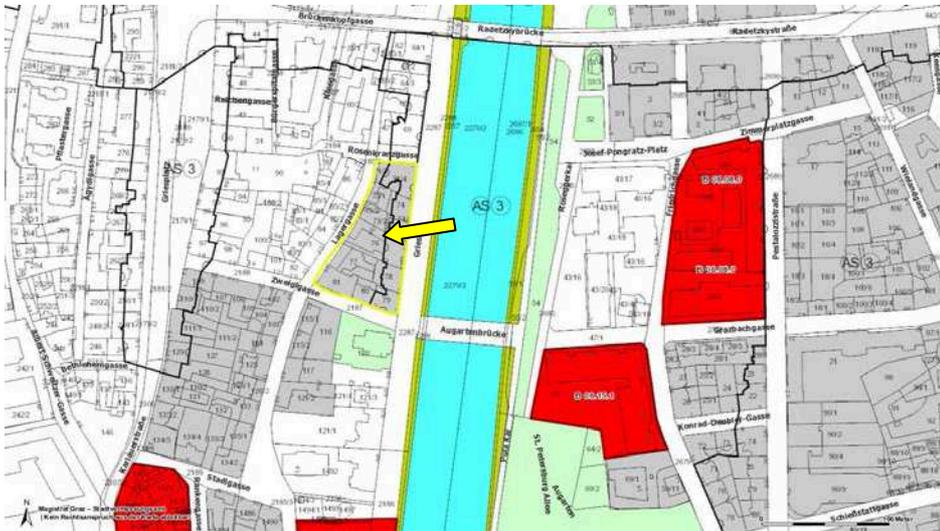


Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungs-plan 2002.

Der gelbe Pfeil bezeichnet das BBPL-Areal.

## Deckpläne zum 3.0 Flächenwidmungsplan

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 4 Baulandzonierung Abs 1 und 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002).



### **4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig):**

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurfes – 2. Auflage im „Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet (Einkaufszentren Ausschluss)“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 - 2,5.

Der Deckplan 1 ist im Planungsgebiet unverändert.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage

Der gelbe Pfeil bezeichnet das BBPL-Areal.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:  
aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme

Anzustreben ist eine Versorgung der Bebauung aus der Lagergasse.

Zusatz Stromnetz Graz GmbH & Co KG:

Beim Bauvorhaben, Lagergasse, Rosenkranzgasse, Grieskai, Zweiglasse befindet sich im angegebenen Areal keine Stromtrasse.

Die Niederspannungsleitungen verlaufen alle am öffentlichen Gut im Gehsteig.

Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft) sowie ein neues Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Grazer Baumschutzverordnung idgF:

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt östlich des Griesplatzes und deckt sich mit dem Geviert Lagergasse – Rosenkranzgasse – Grieskai – Zweiglasse.

Der Gebietscharakter ist gründerzeitlich bestimmt.

Im Norden:

Nördlich der Rosenkranzgasse 5 – 6 geschossige Gründerzeitbebauung.

Im Süden:

Synagoge freistehend mit Grünareal im Westen.

Im Osten:

Grieskai an der Mur.

Im Westen:

Westlich der Lagergasse befindet sich eine 3- bis 4-geschossige Gründerzeitbebauung (Gebäudehöhen 15,29 m, 11,68 m, 12,43 m, 11,73 m) mit neuzeitlichem, 4-geschossigem Abschluss mit Teilpenthouse im Norden Ecke Rosenkranzgasse.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.

Es weist im Arealinneren untergeordnet Bestockung auf.

Das Planungsgebiet weist Bestandsgebäude auf:

Der Grieskai, die Rosenkranzgasse und die Zweiglasse sind abgeschlossen gründerzeitlich in Blockrandform bebaut. Diese Bebauung befindet sich in der Altstadt-Schutzzone III gem. GAEG. Die Gebäude sind durchwegs 4-geschossig, nur der nördlich Abschluss an der Rosenkranzgasse weist 6 Geschosse auf.

Ecke Lagergasse Zweiglasse wird dzt. ein 6-geschossiger Neubau mit Penthouse realisiert. In der Lagergasse befinden sich im Norden zwei 2-geschossige vorgründerzeitliche Altbestandsgebäude, die 1 – 3 m in die Regulierung der Lagergasse ragen. Der südliche Teil ist straßennahe überwiegend, abgesehen von Garagen und Flugdächern, unbebaut und wird als Abstell- und Lagerfläche, den Häusern am Grieskai zugeordnet, genutzt.

Im Arealinneren weist die Liegenschaft Grieskai 52 einen 2- bis 4-geschossigen Hofflügel auf, der an die nördliche Bauplatzgrenze gekuppelt ist. Auf der Liegenschaft Grieskai 54 befindet sich freistehend, an der südlichen Bauplatzgrenze, ein 1-geschossiges Altbestandsgebäude.

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

Der Bauplatz ist durch die Lärmentwicklungen aufgrund des Verkehrsaufkommens in den angrenzenden Straßen beeinträchtigt.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca.300 m. Kindergarten und diverse Schulen sind in Nahelage (Albert-Schweitzer-Gasse, Grieskai, Lagergasse) gegeben.



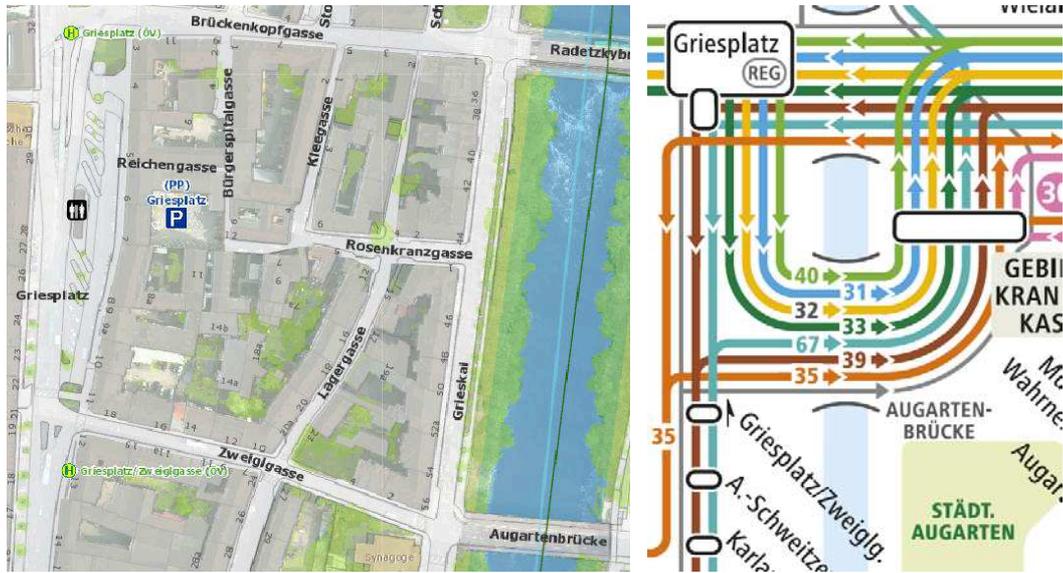
- **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet wird im Westen von der Lagergasse, im Norden von der Rosenkranzgasse, im Osten vom Grieskai und im Süden von der Zweiglasse begrenzt.

Die Lagergasse weist in diesem Abschnitt im Bestand Breiten von 7,37 m – 8,63 m auf. Die Gehsteige sind beidseitig durchwegs schmaler als die vorgesehene Breite von mind. 2,0 m für Innenstadtbereiche. An der Westseite wird längsparkiert. Im nördlichen, breiteren Abschnitt, ist partiell auch an der Ostseite eine Längsparkierung gegeben.

### Öffentlicher Verkehr:

Haltestellen mehrerer Buslinien befinden sich am Griesplatz.



### MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Grieskai und die Zweiglgasse.

### Radverkehr/Fußwege

Über den Murradweg bestehen sehr gute Anbindungen an das städtische Radwegenetz.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß dem Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet im aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet.

Anzustreben ist eine Versorgung der Bebauung aus der Lagergasse.

Zusatz Stromnetz Graz GmbH & Co KG:

Beim Bauvorhaben, Lagergasse, Rosenkranzgasse, Grieskai, Zweiglgasse befindet sich im angegebenen Areal keine Stromtrasse.

Die Niederspannungsleitungen verlaufen alle am öffentlichen Gut im Gehsteig.

Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft) sowie ein neues Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

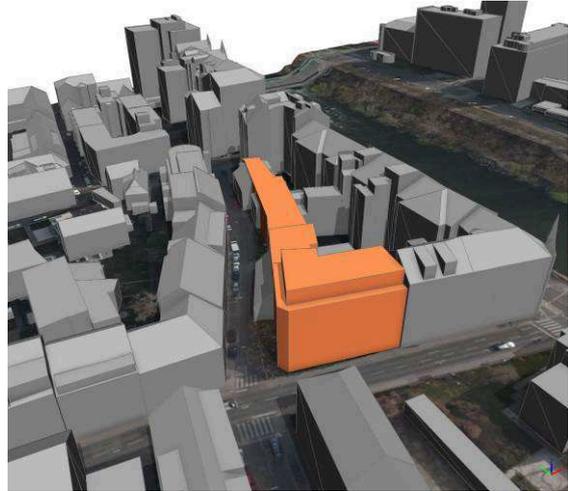
(siehe dazu §§ 2 -6 der VO)

##### Zu § 2 Bauungsweise

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der geschlossenen Bebauung. Die geschlossene Bauungsweise entspricht der Bestandsbebauung und dem Gebietscharakter, der geprägt ist von der gründerzeitlichen Blockrandbebauung.



Variante mit zu begrünenden Flachdächern



Variante mit Satteldächern



##### Zu § 3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Bei Grundstücken, die eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzlinien aufweist, wird der Bebauungsgrad in einem solchen Maximalausmaß festgelegt, dass nur bei Bestandsentfernung (Hoffreimachung, Einhaltung der Straßenregulierung) eine Neubebauung möglich ist.

Die Überschreitungszulässigkeit des Bebauungsdichtehöchstwertes soll Dachraumausbauten in den Bestandsgebäuden ermöglichen. Im Bereich der Neubebauung ist die zukünftige Baumasse derart festgelegt, dass Überschreitungen, wenn überhaupt, dann nur in sehr geringem Ausmaß zu erwarten sind. Hofeinbauten sind zu entfernen und dürfen auf keinen Fall für eine Überschreitung herangezogen werden – siehe dazu auch die Bebauungsgradfestlegung oben.

#### Zu § 4 Bauflucht- und Baugrenzlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt. Es wird dabei darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt sind, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Für die Gst.Nr.: 73/1, 73/2 und 77 ist eine Unterschreitung des Gebäudemindestabstandes zu den gegenüberliegenden Bestandsgebäuden zulässig, da nur dadurch eine Komplettierung des Baublockes möglich ist. Dies wird durch den Einsatz von Baufluchtlinien noch abgesichert. Der Grenzabstand wird dabei jedoch zumindest eingehalten. Der gründerzeitliche Altbestand wird durch Bauflucht- und Baugrenzlinien im Bestand beschrieben.

#### Zu § 5 Gebäudehöhen, Dächer

Der gründerzeitliche Altbestand wird durch Gebäudehöhen und Gesamthöhen im Bestand beschrieben.

Die Höhe der Neubebauung an der Lagergasse ist auf den Altbestand gegenüber und die zukünftige Straßenbreite mit vier Geschoßen abgestimmt.

Im Norden verengt sich der Gebäudeblock. Zur Entschärfung der Hofengstelle wird im nördlichen Abschluss eine hofseitige Abstufung auf drei Geschoße festgelegt.

Im Süden wird als Übergang zur Sechsgeschossigkeit ein fünfgeschossiges Bindeglied zugelassen. Möglich sind begrünte Flachdächer oder klassische Satteldächer mit einer gebietstypischen Dachneigung von 35° bis maximal 41° und Ziegeldeckung.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte in untergeordneten Ausmaß anzusehen sind. Ziele dieser Begrünung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.02 des Stadtentwicklungskonzeptes (Entwurf-2. Auflage) - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt. Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingt Haustechnikanlagen gem. § 5 (7) wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

#### Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich bzw. die Wahrung nachbarlicher Intimsphären in Zusammenhang mit Balkonen und deren Auskragung und Nähe zur Grundgrenze.

Darüber hinaus wird in Bauverfahren darauf zu achten sein, dass die Gestaltung der Gebäude dem Duktus der Innenstadt gerecht wird. Dies gilt insbesondere für die Erdgeschoßzone, der für den Erlebniswert des öffentlichen Raums eine besondere Bedeutung zukommt.

Anzustreben sind Geschäftsnutzungen oder sonstige, öffentlich zugängliche Einrichtungen. Höher gelegte Erdgeschoßwohnungen sind in der verkehrlich untergeordneten Lagergasse ebenfalls vertretbar.

Nebenräume und Garagennutzungen werden, wenn sie im Straßenbild der Erdgeschoßzone dominieren, negativ zu sehen sein.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu Planwerk und § 7 der VO)

Die Lagergasse wird entsprechend den zukünftigen städtebaulichen und verkehrlichen Anforderungen mit 12,00 m Breite reguliert (beidseitige, mind. 2,00 m breite Gehsteige; Fahrbahn ca. 5,50 m; Parkspur 2,00 m).

Dafür werden Flächenabtretungen in Bauverfahren erforderlich.

Ausgehend von einer beidseitig durchschnittlich viergeschossigen Bebauung mit durchschnittlichen Gebäudehöhen von ca. 13,00 m ist eine Straßenbreite von 12,00 m zur Sicherstellung einer qualitativen Belichtung der angrenzenden, bestehenden und zukünftigen Bebauung erforderlich.

Bei dieser Straßenbreite ist es auch möglich, einen, den Bebauungsdichten und der überwiegenden Wohnnutzung adäquaten, öffentlichen Raum mit Baumpflanzungen herzustellen.

Eine Überprüfung der Leitungseinbauten hat ergeben, dass an der Ostseite, nach Abbruch der Gebäude, die in die Regulierung ragen, die Pflanzung einer Baumreihe auf die Länge überwiegend möglich sein sollte.

Die detaillierte Ausgestaltung hat nach Vorliegen dieser Voraussetzung in Abstimmung mit den betroffenen Ämtern und Stellen zu erfolgen.

### Zu § (1-5) PKW-Stellplatzschlüssel

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu erfolgen. Abstellplätze in den Höfen sind nicht zulässig.

Der Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Er wird von vergleichbaren Bebauungsplänen aus letzter Zeit abgeleitet und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen. Je 60 bis 70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Pkw-Stellplatz vorzusehen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen. 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.

Können die notwendigen Pflichtabstellplätze nicht am Bauplatz hergestellt werden sind Ausnahmen nach §89(4) Baugesetz zulässig. Eine Reduktion bzw. ein Entfall der Abstellplätze ist somit in begründeten Fällen möglich.

### Zu § 7 (5-8) Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche für Wohnen entspricht der 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 (fahrend erreichbar), diebstalhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Die festgelegte, überwiegend *gebäudeintegrierte* Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen

Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

## **6. 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. Die Freiflächenplanung ist vorzugsweise in Zusammenarbeit mit einer/m FreiraumplanerIn – zu gestalten. Die Innenbereiche der Anlage werden für allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt werden. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Hinsichtlich der Freihaltungen von Hofbereichen vor Unterbauungen wird auf die Bestimmung im Stadtentwicklungskonzept verwiesen.

### Zur § 8 (1-5) Baumpflanzungen

Im Bebauungsplan werden Bäume als Mindestanzahl definiert. 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 Standorte“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

### Zu § 8 (6,7) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

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. Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis +/- 0,5 m zulässig.

### Zu § 8 (8) Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangeben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

### Zu § 9 Sonstiges

Die Festlegung zu den hofseitigen Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Freiraum einengende Situationen vermeiden.

## 7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

Der 05.29.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.

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

### Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Neubauten und Änderungsabsichten an Bestandsgebäuden in der Schutzzone, ein Gutachten der Altstadtsachverständigenkommission erforderlich ist.

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)