

GZ.: A14-074353/2017/0012

04.31.0 Bebauungsplan

„Lastenstraße - Bunsengasse - Mühlriegel - Peter-Tunner-Gasse“
IV.Bez., KG Lend

Bearbeiter: DI Andreas Roschitz

Graz, 17.01.2019

Dok:Bebauungsplanung/04.31.0

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Für die Grundstücke 1250; 1293/2; 1300/6; 1300/9; 1301/1; 1301/4; 1301/5; und 1300/3 jeweils KG Lend mit einer Fläche von 9.231 m² wurde im März 2018 ein einstufiger, steiermarkweit offener Architekturwettbewerb ausgelobt. Ziel des Wettbewerbs war die Erlangung von Bebauungsvorschlägen für eine Geschosswohnbebauung mit ca. 120 Wohneinheiten.

Das Wettbewerbsgebiet ist Teil des Gevierts „Lastenstraße - Bunsengasse - Mühlriegel - Peter-Tunner-Gasse“ und Teil des Aufschließungsgebiets IV 13. Aus städtebaulicher Sicht ist das gesamte Aufschließungsgebiet zu betrachten und zu entwickeln. Daher sind die Grundstücke 1248; 1249; 1251; 1252/1; 1252/2; 1252/3; 1253; 1254; 1293/1; 1294; 1300/2 jeweils KG Lend ebenfalls Inhalt dieses Verfahrens.

Das gesamte Planungsgebiet weist eine Größe von 14538 m² (digital ermittelt) auf.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans liegen folgende Vorplanungen vor: Wettbewerbsergebnis des einstufigen steiermarkweit offenen Architekturwettbewerbs mit dem Siegerprojekt des Architekturbüros „schwarz.platzer architekten. zt-gmbh“

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 bis 1,2 ausgewiesen. Teile des Planungsgebiets sind mit einer Vorbehaltsfläche für kommunalen Wohnbau überlagert. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist zur Sicherstellung der geordneten Siedlungsentwicklung die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F. liegt das Planungsgebiet in einem Funktionsbereich mit zwei Funktionen: "Industrie, Gewerbe überlagert mit „Wohnen hoher Dichte" - Gewerbe und Mischgebiet §19.

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

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 19. September 2018 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 04.31.0 Bebauungsplan "Lastenstraße - Bunsengasse - Mühlriegel - Peter-Tunner-Gasse" 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 03. Oktober 2018.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 04. Oktober 2018 bis zum 29. November 2018 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 13. November 2018 im Festsaal der Mosaik GmbH, Wiener Straße 148, 8020 Graz durchgeführt.

EINWENDUNGEN

Während der Auflagefrist vom vom 04. Oktober 2018 bis 29. November 2018 langten 3 Einwendungen von BürgerInnen, 1 Einwendung der A16 - Verkehr und Landeshochbau der Steiermärkischen Landesregierung, 1 Einwendung der A14 –Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit der Steiermärkischen Landesregierung, 1 Stellungnahme von der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG in der Stadtplanung ein.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung, dem Ersuchen des Antragstellers - das Projekt wurde in der Zwischenzeit weitergeplant – und einer rechtlichen Prüfung wurde der Bebauungsplan 04.31.0 "Lastenstraße - Bunsengasse - Mühlriegel - Peter-Tunner-Gasse" in folgenden Punkten weiterentwickelt:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

Aufgrund von Änderungen am Planwerk und der Verordnung fand zusätzlich eine Anhörung der Grundeigentümer des gesamten Planungsgebiets statt.

VERORDNUNG

Zu § 4 BAUFLUCHTLINIEN, BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (3) Balkone und Laubengänge dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie und Höhenzonierungslinien vortreten.
- (4) Entlang der Lastenstraße dürfen Balkone und Laubengänge maximal 2,50 m über die Baugrenzlinie und Höhenzonierungslinien vortreten.

Zu §5: GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

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

Geschossanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
2 G	max. 7,50 m	max. 7,50 m
3 G	max. 7,50 m	max. 11,00 m
4 G	max. 13,50 m	max. 17,00 m
5 G	max. 16,50 m	max. 16,50 m
6 G	max. 19,50 m	max. 19,50 m
7 G	max. 22,50 m	max. 22,50 m

~~(2) Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.~~

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen (Traufhöhen) und Gesamthöhen (Firsthöhen) und die Dachformen eingetragen.
- (2) Höhenbezug ist das Gehsteigniveau in der Mitte der Straßenfassaden der jeweiligen Gebäude.
- (3) Für den „Bauplatz A“ ist der Höhenbezug die im Planwerk eingetragene Kote 367,20 m gemäß Luftbildauswertung des Stadtvermessungsamtes vom 04.01.2018.

Zu § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

~~(12) Geländeänderungen in einem Ausmaß von max. 1,0 m zulässig.~~

(12) Geländeänderungen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,00 m zulässig.

(13) Für den Bauplatz A sind auf Grund des abfallenden Geländes im Bereich der Peter-Tunner-Gasse Geländeänderungen in einem Gesamtausmaß von max. 2,00 m zulässig.

PLANWERK

- Zur einfacheren Handhabung wurden die ursprünglich in §5 (1) definierten Gebäudehöhen und Gesamthöhen in das Planwerk übertragen.
- Für das Planungsgebiet wurde in §5 (2) als Höhenbezugspunkt das Gehsteigniveau in der Mitte der jeweiligen Straßenfassade je Bauplatz festgelegt.
- Für den Bauplatz A wurde in §5 (3) auf Basis einer Luftbildauswertung ein Höhenfixpunkt am natürlichen Gelände mit 367,20 m festgelegt.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der Erläuterungsbericht wurde betreffend den geänderten Inhalte ergänzt und berichtigt.

Anhörung zum 2. Entwurf

Auf Grund der vorgenommenen Änderungen im Planwerk und in der Verordnung wurden die Eigentümer des Bebauungsplangebiets angehört.

Während der Anhörungsfrist von ca. zwei Wochen in einem Zeitraum von 06.Dezember 2018 bis 21.Dezember 2018 langten keine Einwendungen in der Stadtplanung ein.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten von Graz im Bezirk Lend. Das Gebiet ist im Westen von der Lastenstraße, im Norden von der Bunsengasse, im Osten vom Mühlriegel und im Süden von der Peter-Turner-Gasse begrenzt. Das Planungsgebiet weist eine Größe von 14538 m² auf.



Luftbild 1(2015): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz © Stadtvermessung Graz

Die rote Umrandung bezeichnet das bekanntgegebene Wettbewerbsgebiet.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

4.0 Stadtentwicklungskonzept

Das Planungsgebiet liegt gemäß Stadtentwicklungskonzept idgF. in einem Funktionsbereich mit zwei Funktionen: "Industrie, Gewerbe" überlagert mit „Wohnen hoher Dichte“ - Gewerbe und Mischgebiet §19.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

§19 INDUSTRIE, GEWERBE / WOHNEN: Gewerbe- und Mischgebiet

- (1) Abgestimmte Entwicklung von Dienstleistungs-, Verwaltungs- und verträglichen Gewerbenutzungen, wobei bei entsprechender Eignung insbesondere hinsichtlich der Immissionen (Lärm, Luft und Erschütterungen) auch Wohngebiete zulässig sind.
- (2) Festlegung geeigneter Bauweisen (z. B. der geschlossenen) entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinter liegende Wohngebiete in Bauverfahren und Bauweisen unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen.
- (3) Beschränkung der Bodenversiegelung.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt.
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Lage teilweise innerhalb des Grundwasserschongebiets 1
- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist bei der Haltestelle Kalvariengürtel über die Buslinien 62, 40 und 52 gegeben.



Auszug aus dem Deckplan 3 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bauungsplangebiet.

Räumliches Leitbild 1.0 (Entwurf - 2. Auflage):

- Teilraum 14 - Mühlgang Nord - Kalvarienberg
Bauungsweise: Entlang hochrangiger Straßen: Bauungsweise gekuppelt. Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen bzw. offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen.
- Bereichstyp - Geschosswohnbau
Charakteristik: kompakte mehrgeschossige Bebauung, vorwiegend in offener Bauungsweise und mit siedlungsöffentlichen Freiräumen, meist lineare Baukörper, sowohl als Einzelobjekt als auch in Form von raumbildenden Anlagen, meist Nutzungsdurchmisch.

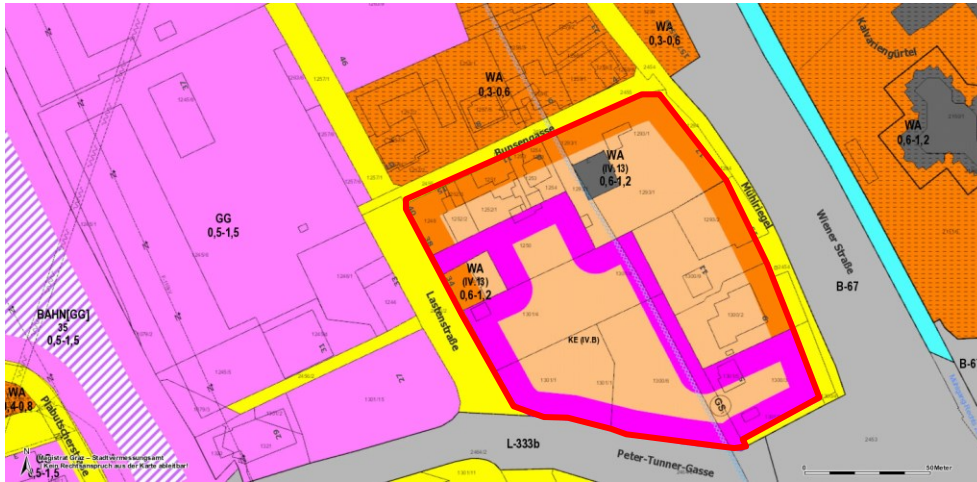
Festlegungen zum Bereichstyp Geschosswohnbau :

- Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen - zumindest im straßenseitigen Erdgeschoss.
- Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz: Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe.
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall), allenfalls geschlossene Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG: Mittel- langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2025)

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) als „Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet“ (IV.13) ausgewiesen. Teilweise ist das Planungsgebiet mit einer Vorbehaltsfläche für den Kommunalen Wohnbau (IV.B) überlagert.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Aufschließungserfordernisse (IV.13):

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr).
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität.
- Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben.
- Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.
- Schaffung einer zusammenhängenden siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20 % der Fläche des Aufschließungsgebietes.

Deckpläne zum Flächenwidmungsplan:

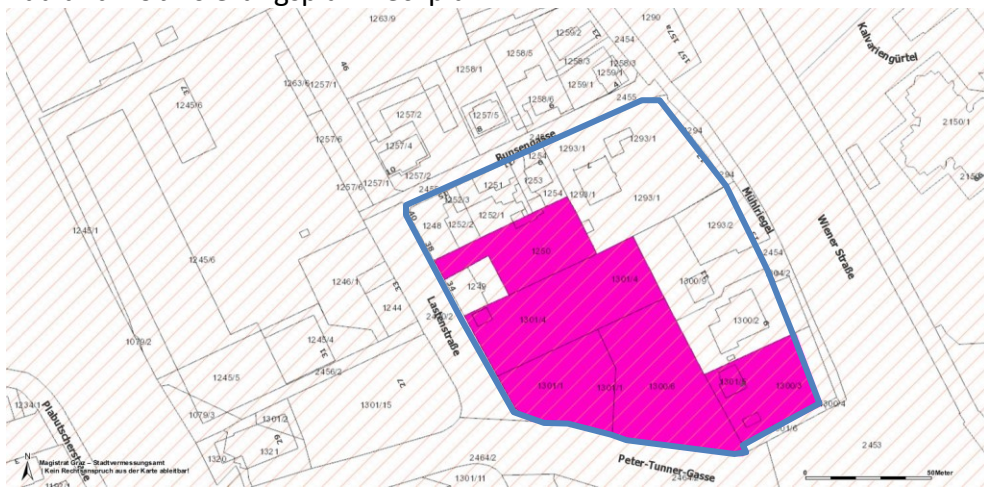
- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1): Bebauungsplan erforderlich.



Auszug aus dem Deckplan 1 Bebauungsplanzonierungsplan des 4.0 Flächenwidmungsplans.

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan: Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeige-pflichtiger 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 Bruttogeschosfläche pro Jahr eingehalten wird. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung Deckplan 3: Keine Eintragungen ersichtlich.
- Baulandmobilisierungsplan Deckplan 4:



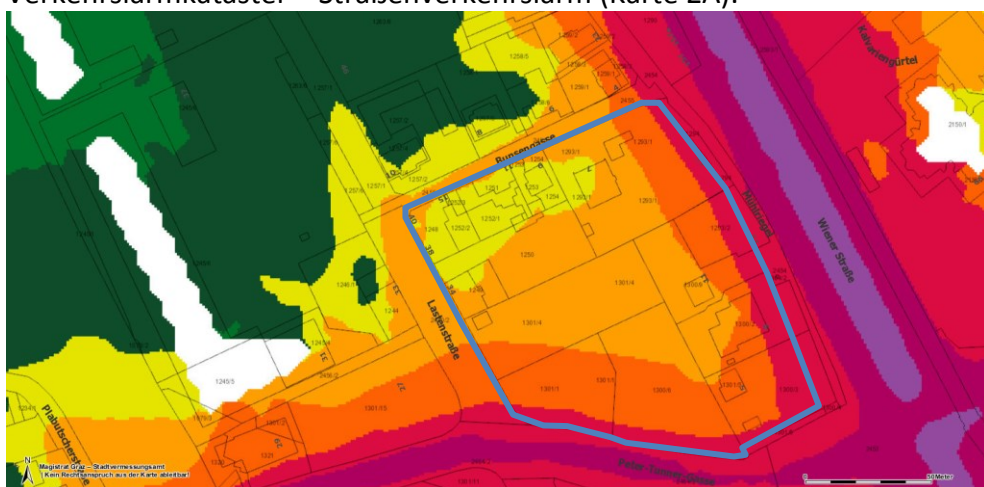
Auszug aus dem Deckplan 4 Baulandmobilisierung des 4.0 Flächenwidmungsplans.

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Der magentafarbige Bereich markiert die Vorbehaltsfläche für den kommunalen Wohnbau.

Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1): Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):

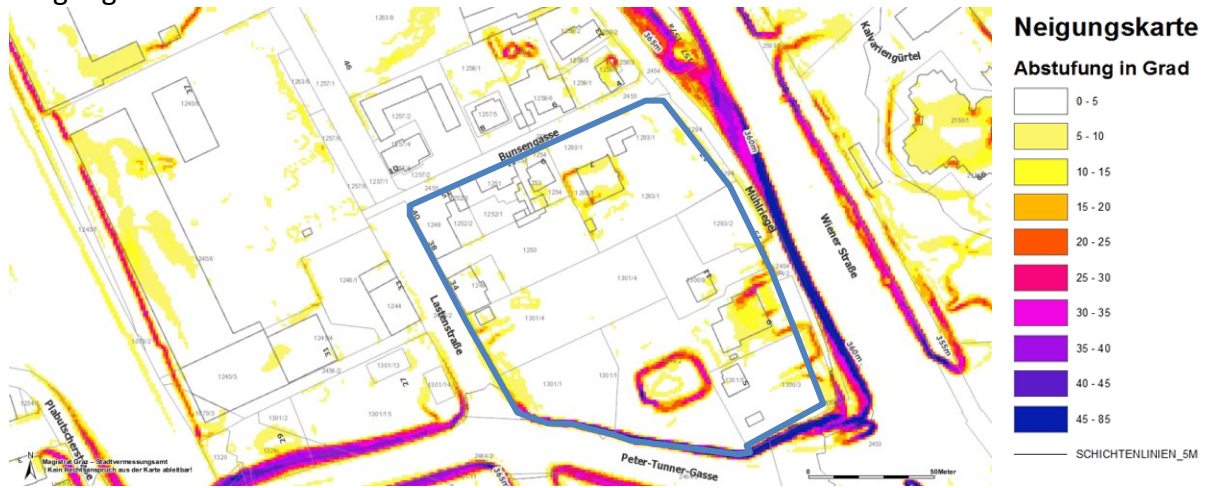


Auszug aus der Karte 2a zum 4.0 Flächenwidmungsplan.
Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Fließpfadkarte: Keine Einträge ersichtlich

Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF:
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.
- Neigungskarte



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die blaue Umrandung bezeichnet den Bauplatz.

Situierung und Umgebung

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten von Graz im Bezirk Lend. Umgrenzt wird das Geviert von der Lastenstraße im Westen, der Bunsengasse im Norden, dem Mühlriegel und parallel dazu die Wiener Straße im Osten und die Peter-Tunner-Gasse im Süden. Gebietsprägend ist die erhöhte Lage über dem Verkehrsknoten Wiener Straße und dem Bahnhofgürtel in Nord-Südrichtung sowie dem Kalvariengürtel und der Peter-Tunner-Gasse in Ost-Westrichtung. Der Planungsgebiet ist durch eine heterogene Bebauung in Form von freistehenden Einfamilien- und Wohnhäusern im Norden und durch eine dem Gleiskörper der Eisenbahn begleitende gewerbliche Bebauung im Westen geprägt. Südlich des Wettbewerbsgebiets auf der gegenüberliegenden Seite der Peter-Tunner-Gasse entstehen zukünftig eine öffentliche Parkanlage und eine Geschosswohnanlage.

Topographie und Gebäudebestand innerhalb des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet liegt ca. sieben bis acht Meter über der Wiener Straße, fällt nach Süden Richtung Peter-Tunner-Gasse leicht ab und wird an der von Ost nach West steigenden Peter-Tunner-Gasse und am Beginn der Lastenstraße mit Stützmauern gefasst.



Luftbild 2(2015): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz © Stadtvermessung Graz

Die rote Umrandung markiert die Lage des Wettbewerbsgebiets.

Der blaue Pfeil markiert die denkmalgeschützte Villa „Haus Frey“.



Foto 1: Kreuzung Peter-Tunner-Gasse - Lastenstraße. Blick Richtung Norden.



Foto 2: Lastenstraße auf Höhe Lastenstraße 34. Blick Richtung Süden.



Foto 3: Kreuzung Lastenstraße - Bunsengasse. Blick Richtung Süden.



Foto 4: Blick in die Bunsengasse, auf Höhe Bunsengasse 11. Blick Richtung Westen.



Foto 5: Blick in die Bunsengasse, auf Höhe Bunsengasse 8. Blick Richtung Westen.



Foto 6: Blick auf die „Plischke Villa“ .Bunsengasse 7. Blick Richtung Süden.



Foto 7: Blick in den Mühlriegel, auf Höhe Mühlriegel 13. Blick Richtung Norden.



Foto 8: Blick in den Mühlriegel, auf das Haus Mühlriegel 9. Blick Richtung Nordwesten.



Foto 9: Blick in den Fahrradweg Mühlriegel im Kreuzungsbereich Mühlriegel Peter-Tunner-Gasse 9. Blick Richtung Süden.



Foto 10: Blick in die Peter-Tunner-Gasse. im Kreuzungsbereich Peter-Tunner-Gasse - Wiener Straße. Blick Richtung Osten.

Gebäudebestände

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände: (Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbildauswertung der Stadtvermessung 2015, Höhenbezug straßenseitig).

Lastenstraße 34

5-geschossiges Wohngebäude mit Satteldach.

Gebäudehöhe: 16,0 m

Gesamthöhe: 19,80 m

Lastenstraße 38

4-geschossiges Wohngebäude mit Satteldach.
 Gebäudehöhe: 14,20 m
 Gesamthöhe: 16,70 m

Lastenstraße 40 - Bunsengasse 15 (Eckgebäude)

3-geschossiges Wohngebäude mit Satteldach.
 Gebäudehöhe: 10,90 m
 Gesamthöhe: 13,70 m
 1-geschossiges Gebäude mit Flachdach
 Gebäudehöhe: 4,0 m

Bunsengasse 11

3-geschossiges Wohngebäude mit Satteldach, straßenseitiger Schleppgaube über die gesamte Gebäudelänge und hofseitigen Risalit.
 Gebäudehöhe: 9,60 m
 Gesamthöhe: 11,20 m
 Hofseitig: eingeschossige Nebengebäude.

Bunsengasse 9

2-geschossiges Wohngebäude mit Satteldach.
 Gebäudehöhe: 7,50 m
 Gesamthöhe: 10,00 m

Bunsengasse 7

2-geschossiges Wohngebäude - „Villa Plischke“ mit Flachdach - Verweis auf Denkmalschutz.
 Gebäudehöhe: 3,40 m
 Gesamthöhe: 7,60 m
 1-geschossiges Garagengebäude
 Gesamthöhe: 2,30 m

Mühlriegel 11 - Gebäude wurde bereits abgebrochen.

Mühlriegel 9

2-4-geschossiges Ärztezentrum mit Flachdächern. Straßenseitig viergeschossiges Erscheinungsbild mit Parkierung im Keller. Hofseitig 2-3 geschossig.
 Gebäudehöhe: 9,30 bis 11,90 m
 Gesamthöhe: 11,90 m
 1-geschossiges Nebengebäude im Hof
 Gesamthöhe von : 4,80 m

Mühlriegel 5

1-geschossiges Wohngebäude mit Satteldach.
 Gebäudehöhe: 3,00 m
 Gesamthöhe: 6,50 m
 1-geschossiges Nebengebäude mit Flachdach.
 Gesamthöhe: 3,10 m

Baumbestand

Im Planungsgebiet sind Bäume vorhanden. Gemäß der A10/5 – Abteilung Grünraum und Gewässer sollte bedacht werden, dass ausreichend große, nicht bebaubare Areale geschaffen werden, auf denen später entsprechende Baumreihen/Baumgruppen als Ersatzpflanzungen geschaffen werden können. Entlang der Peter-Tunner-gasse und entlang des Mühlriegels sind jeweils Baumreihen mit großkonigen Laubbäumen 1.Ordnung zu pflanzen.

Umwelteinflüsse, Lärm

Das Planungsareal ist durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens in den angrenzenden Straßen beeinträchtigt - siehe bestehende Planungsgrundlagen (STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung Sanierungsgebiet Lärm; Straßenverkehrslärm (Karte 2A). Es wird auf das Aufschließungserfordernis „Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben“ verwiesen.

Infrastruktur

INFRASTRUKTUR:

Der Gebietsbereich ist durch folgende infrastrukturellen Einrichtungen der näheren Umgebung erschlossen (Messpunkt mittig des Bebauungsplangebiets):

Kinderbetreuung und Horte:

- Wiki Kinderkrippe und Kindergarten, Plabutscherstraße 19 (Luftlinie 340 m)
- Kindergarten Verein Piccolino, Resselgasse 19 (Luftlinie 455 m)
- Städt. Hort Am Fröbelpark, Am Fröbelpark 1 (Luftlinie 370 m)

Schulen:

- AHS Modellschule Graz, Fröbelgasse 28 (Luftlinie 325 m)
- VS Graz-Hirten, Am Fröbelpark 1 (Luftlinie 370 m)
- NMS Graz-Fröbel, Am Fröbelpark 1 (Luftlinie 370 m)

Senioreneinrichtungen:

- Humanitas Seniorenheim-GesmbH, Babenbergerstraße 80 (Luftlinie 815 m)

Dienstleitung und Handel:

- Lidl Markt, Wiener Straße 196 (Luftlinie 615 m)
- Billa Markt, Peter-Tunner-Gasse 47 (Luftlinie 805 m)
- Spar Markt, Mariengasse 63 (Luftlinie 700 m)

Erschließung/Verkehr

Das Gebiet ist im Westen von der Lastenstraße, im Norden von der Bunsengasse, im Osten vom Mühlriegel und im Süden von der Peter-Tunner-Gasse begrenzt. Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßenzüge.

Öffentlicher Verkehr

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist bei der Haltestelle Kalvariengürtel über die Buslinien 62, 40 und 52 gegeben.

Freihaltezone Landesstraßenverwaltung:

Entlang der Peter-Tunner-Gasse ist seitens der Landesstraßenverwaltung eine 10 m Baufreihaltezone definiert.

Radverkehr:

Über den Mühlriegel, die Bunsengasse und die Lastenstraße (Radrouten in Tempo 30 Straßen) soll das Gebiet zukünftig an einen geplanten Radweg auf der Südseite der Peter-Tunner-Gasse (in Planung) eingebunden werden.

Fußgänger:

Das Planungsgebiet ist fußläufig über die Lastenstraße sowie den Mühlriegel erreichbar. Die Peter-Tunner-Gasse ist zur Überwindung des Höhenunterschieds mit einer Rampe mit dem Mühlriegel verbunden. Der Mühlriegel ist im Planungsgebiet als Zufahrtsweg hergestellt und ausbaufähig (siehe Fläwi 4.0 Abtretungsfläche).

Die Lastenstraße und die Peter-Tunner-Gasse sind im Gebietsbereich mit beidseitigen Gehsteigen ausgestattet. Die Bunsengasse ist einseitig mit einem Gehsteig ausgestattet. Eine bestehende Unterführung verbindet die beiden Seiten der Peter-Tunner-Gasse sowie die Haltestelle beim Kalvariengürtel im Kreuzungsbereich der Wiener Straße.

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.

Dach- und Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Lage innerhalb des mittel- langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2025).

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen. Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

4. Aufhebung der Vorbehaltsfläche für den kommunalen Wohnbau

Die Vorbehaltsfläche für kommunalen Wohnbau beinhaltet laut Deckplan 4 - Baulandmobilisierungsplan des 4.0 Flächenwidmungsplans folgende Grundstücke: 1250; 1300/6; 1301/1; 1301/4; 1301/5; und 1300/3; jeweils KG Lend.

Für die Grundstücke 1250; 1300/6; 1301/1; 1301/4 jeweils KG Lend liegt ein Baurechtsvertrag zwischen einer Wohnbaugenossenschaft und der Stadt Graz zur Errichtung eines kommunalen Wohnbaus vor.

Am 15.11.2018 wurde im Gemeinderat einstimmig beschlossen den Baurechtsvertrag zur Errichtung von kommunalen Wohnbauten für die Grundstücke 1301/5; und 1300/3 jeweils KG Lend zu erweitern.

Die Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele für die angeführte Vorbehaltsfläche können als erfüllt angesehen werden.

5. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan i.d.g.F., §3 (1) Aufschließungsgebiete (IV.13):

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr).
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität.
- Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben.
- Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.
- Schaffung einer zusammenhängenden siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20 % der Fläche des Aufschließungsgebietes.

Zur Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr):

Die Erschließung des „Bauplatzes A“ erfolgt über die im Bebauungsplan eingetragenen Zu- und Abfahrten. Die restlichen Grundstücke des Aufschließungsgebiets sind bebaut und weisen bestehende Zu- und Abfahrten auf. Die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz ist somit gegeben.

Zur Inneren Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur):

Die Erschließung des „Bauplatzes A“ erfolgt über die im Bebauungsplan eingetragenen Zu- und Abfahrten. Durch die Anordnung der Tiefgarageneinfahrt in der Lastenstraße wird der überwiegende Teil des motorisierten Individualverkehrs im Nahbereich der Hauptverkehrsstraßen abgefangen. Oberirdische PKW-Stellplätze sind für den „Bauplatz A“ im Bebauungsplan im Bereich des Mühlriegels eingetragen. Die restlichen Flächen können überwiegend vom KFZ-Verkehr freigehalten werden. Eine siedlungsöffentliche Durchwegung für Fuß und Radverkehr wird zukünftig über die siedlungsöffentliche Freifläche erfolgen.

Zu Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität:

Das Aufschließungserfordernis wird durch Festlegungen im §7 der Verordnung des Bebauungsplans erfüllt. Weitere Erläuterungen dazu im Absatz 6: „Inhalt des Bebauungsplans: VERKEHRANLAGEN“

Zur Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben: Die Aufhebung des Aufschließungserfordernisses Lärmfreistellung kann erst anhand eines eingereichten Projektes erfolgen, wenn nachweislich wesentliche Teile des Aufschließungsgebietes lärmfreigestellt sind.

Zur Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild: Ein Bebauungsplan wird im Sinne der Bebauungsplanpflicht erstellt. Für den „Bauplatz A“ wurde ein Architekturwettbewerb abgehalten. Das Wettbewerbsergebnis ist in den Bebauungsplan eingeflossen. Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Zur Schaffung einer zusammenhängenden siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20 % der Fläche des Aufschließungsgebietes:

Im Bebauungsplan wurden die siedlungsöffentlichen Grünflächen in ungefährender Lage bestimmt, durch Festlegungen im §8 der Verordnung wurden die Mindestgrößen festgelegt:

„Bauplatz A“	Nr:1	mind. 2500 m ²
Gst.Nr.: 1293/1	Nr:2	mind. 500 m ²
Gst.Nr.: 1300/2	Nr:3	mind. 180 m ²

Im Baubewilligungsverfahren ist anhand eines Außenanlagenplanes die Grüngestaltung festzulegen und der flächenmäßige Nachweis zu erbringen.

Das Aufschließungserfordernis unter Punkt 6.: Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben wurde in der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baukörperstellung und der Gebäudehöhen berücksichtigt erfordert jedoch über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen. Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die verbleibenden Aufschließungserfordernisse können durch die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als erfüllt angesehen werden; trotz des Beschlusses des Bebauungsplans bleibt die Widmung als Aufschließungsgebiet vorerst aufrecht.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Zu §2 Bauungsweisen

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der geschlossenen, der gekuppelten und der offenen Bebauung.

Das Gestaltungskonzept (des Wettbewerbsiegers) wurde geprüft, weiterentwickelt und weitgehend als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Die Baumassenverteilung wird durch die Baugrenzlinienführung - sinngemäß entsprechend des Gestaltungskonzeptes - festgelegt und ermöglicht entlang der Peter-Tunner-Gasse, der Lastenstraße und der Bunsengasse eine geschlossene Bebauung. Entlang des Mühlriegels ist eine offene Bebauung möglich.

Die Baumassen werden entlang den Lastenstraße und der Peter-Tunner-Gasse angeordnet, um die Hofbereiche bestmöglich von Lärm freizustellen und die siedlungsöffentlichen Freibereiche sowie die Innenhofbebauungen von Lärmemissionen zu schützen. Im Bereich des Mühlriegels besteht die Möglichkeit mit einem Einzelbaukörper den Bauplatz der „Plischke Villa“ zu ergänzen. Wobei hier im Bauverfahren besonderes Augenmerk auf eine architektonisch hochwertige Lösung gelegt werden soll. Die Zusammenarbeit mit den einzelnen Fachabteilungen sowie dem Bundesdenkmalamt ist anzustreben.



Modellfoto des Siegerprojekts des Architekturbüros „schwarz.platzer architekten. zt-gmbh“
© Stadtplanungsamt Graz.

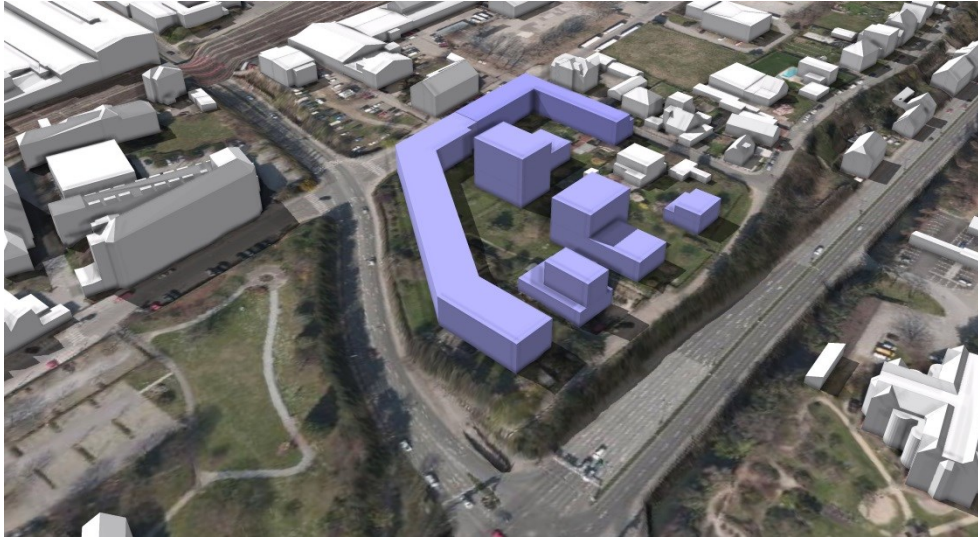
Umgebungsmodell mit eingesetztem Wettbewerbsmodell. Das Einsatzmodell entspricht dem im Bebauungsplan festgelegten „Bauplatz A“.



3D Darstellung Nr. 1.
© Stadtplanungsamt Graz.

Ist-Situation des Bebauungsplangebiets.

Blick Richtung Nordwesten.



3D Darstellung Nr. 2.
© Stadtplanungsamt Graz.

Mögliche Bebauung im
Planungsgebiet.
(WA 0,6 -1,2).

Blick Richtung Nordwesten.

Zu §3 Bauplätze, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Auf Grund der polygonalen Grundstückszuschnitte des Wettbewerbgebiets erfordert das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gestaltungskonzept eine zusätzliche Definition eines Bauplatzes. Die Festlegung des Bauplatzes erfolgt unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse der Liegenschaften.

Der **Bebauungsgrad** wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

Bei Grundstücken, die eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzl原因en aufweisen, wird ein Bebauungsgrad festgelegt, um bei Ausschöpfung des Bebauungsgrades im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen einen Rückbau von Hofgebäuden außerhalb der Bauflucht- u. Baugrenzl原因en zu erwirken.

Bebauungsdichte

Die Überschreitungsmöglichkeit des Bebauungsdichtehöchstwerts soll Dachgeschoßausbauten in Bestandsgebäuden innerhalb der Bauflucht- u. Baugrenzl原因en ermöglichen. Im Bereich der Neubebauung ist die zukünftige Baumasse derart festgelegt, dass Überschreitungen, nur in geringem Ausmaß zu erwarten sind. Für den „Bauplatz A“ gilt der im gültigen Flächenwidmungsplan festgelegte Wert der maximalen Bebauungsdichte als Höchstwert.

Zu §4 Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien, Höhenzonierungsl原因en

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht-, Baugrenz-, und Höhenzonierungsl原因en und den max. Gebäude-, bzw. Gesamthöhen festgelegt.

Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzl原因en so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist.

Zu §5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen (Traufhöhen) und Gesamthöhen (Firsthöhen) und die Dachformen eingetragen. Als Höhenbezugspunkt gilt das Gehsteigniveau in der Mitte der Straßenfassaden der jeweiligen Gebäude. Für den „Bauplatz A“ ist der Höhenbezug die im Planwerk eingetragene Kote 367,20 m gemäß Luftbildauswertung des Stadtvermessungsamtes vom 04.01.2018.

Möglich sind begrünte Flachdächer, begrünte flach geneigte Dächer bis 10 Grad und klassische Satteldächer mit einer gebietstypischen Dachneigung von 35 Grad bis maximal 41 Grad. Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer zu begrünen. Ausgenommen sind befestigte Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Flachdächer bei denen eine technisch erforderliche Ausbildung von Gründächern nicht möglich ist. Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern, sowie der Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum 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 eines gestalterischen Mindestabstands von Balkonen und deren Auskragung zur Grundgrenze.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Anbindung an das öffentliche Straßennetz:

„Bauplatz A“: Für den „Bauplatz A“ ist in der Lastenstraße eine Tiefgaragenzufahrt und beim Mühlriegel eine Zu- und Abfahrt im Planwerk eingetragen. Not- und Feuerwehrezufahrten sind gesondert zu klären.

Für die restlichen Grundstücke gilt: Auf Grund der kleinteiligen Grundstücksverhältnisse ist eine Bündelung der Zufahrten nicht möglich. Lageveränderungen von bestehenden Zu- und Abfahrten sind entsprechend beim Straßenamt der Stadt Graz gesondert anzusuchen. Generell ist je Grundstück bzw. Bauvorhaben maximal 1 Zu- und Abfahrt zu errichten. Sofern möglich sollte ein Mindestabstand zum Kreuzungsbereich mit 20 m eingehalten werden. Generell sind Sichtbeziehungen zu überprüfen.

PKW-Stellplätze:

Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen, ergibt sich für die Flächen die nicht dem kommunalen Wohnbau für einkommensschwache BürgerInnen (Zuweisungsrecht) zuzurechnen sind der im Folgenden angeführte PKW-Stellplatzschlüssel: Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 65 - 75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze. Ausgenommen davon ist der „Bauplatz A“.

PKW-Stellplätze „Bauplatz A“:

Wohnen Graz hat die üblichen Pkw-Besitzverhältnisse der Bewohner in den kommunalen Wohnhausanlagen für einkommensschwache BürgerInnen erhoben. Auf Grund der besonderen finanziellen Rahmenbedingungen der BewohnerInnen (Zuweisungsrecht der Stadt Graz) liegt laut diesen Erhebungen der Pkw-Besitz weit unter dem sonst üblichen Maß. Gleichzeitig ist den Bewohnern in vielen Fällen eine verbilligte Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel möglich. Bei diesen Neubauten mit Wohnnutzung ist je 65 - 110 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze. Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien gemäß Eintragung im Plan zu errichten. Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität

und der Äquidistanz zwischen Pkw-Stellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen begrüßt. Pkw-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Pkw-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

Fahrradabstellplätze

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den NutzerInnen den kurzmöglichsten Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

Zur Förderung der sanften Mobilität ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangenen 30 m² Wohnnutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert.

Ins Gebäude integrierte Fahrradabstellplätze:

Die Fahrradabstellplätze sind gebäudeintegriert herzustellen. Die 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. Gebäudeintegriert bedeutet, dass Fahrradabstellplätze derart anzuordnen sind, dass zumindest zwei Nutzungsfunktionen überlagert werden.

Abtretungsflächen:

Folgende Bereiche sind laut 4.0 Flächenwidmungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen:

- Bunsengasse Nr. 7 (Gst. Nr. 1293/1 und 1294): 137,35 m² (Fläche 1) zur Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen.
- Mühlriegel -- (Gst. Nr. 1293/2): 125,72 m²(Fläche 2) zur Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen.
- Mühlriegel -- (Gst. Nr. 1304/2): 1,23 m² (Fläche 7) zur Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen.
- Mühlriegel Nr. 9 (Gst. Nr. 1300/2): 127,72 m² (Fläche 3) zur Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen.
- Mühlriegel Nr.5 (Gst. Nr. 1300/3): 188,18 m² (Fläche 4) zur Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen.
- Mühlriegel -- (Gst. Nr. 1300/4): 15,60 m² (Fläche 5) zur Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen.
- Mühlriegel -- (Gst. Nr. 1301/6): 102,75 m² (Fläche 6) zur Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen.

Größenordnung in Summe 716,37 m²



Auszug aus dem Abtretungsplan zum 4.31.0 Bebauungsplan „Lastenstraße - Bunsengasse - Mühlriegel - Peter-Tunner-Gasse“

Die unentgeltliche und lastenfreie Übertragung der Flächen 2,4,5 und 6 mit einem Gesamtausmaß von 432,25 m² ins öffentliche Gut wurden vertraglich gesichert. Der Ausbau hat nach den Vorgaben der Stadt Graz bzw. der Holding Graz inklusive Planung, Entwässerung und Beleuchtung zu erfolgen. Die Kosten sind von den BaurechtsnehmerInnen zu tragen.

8. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG (siehe dazu § 8 der VO)

Durch die Festlegung von 3 siedlungsöffentlichen Grünflächen kann im Inneren des Gevierts eine zusammenhängende Grünfläche entwickelt werden. Die Innenbereiche der Anlage werden für allgemeine Grünanlagen und für Kinderspielflächen genutzt werden. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Um eine intensive Begrünung der Liegenschaften zu erzielen, sind im Zuge der Bauverfahren Baumpflanzungen (1 Laubbaum je angefangene 500 m² siedlungsöffentliche Grünfläche) umzusetzen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Im Planungsgebiet sind Bäume vorhanden. Gemäß der A10/5 – Abteilung Grünraum und Gewässer sollte bedacht werden, dass ausreichend große, nicht bebaubare Areale geschaffen werden, auf denen später entsprechende Baumreihen/Baumgruppen als Ersatzpflanzungen geschaffen werden können. Entlang der Peter-Tunner-gasse und entlang des Mühlriegels sind jeweils Baumreihen mit großkonigen Laubbäumen 1.Ordnung zu pflanzen.

Die Festlegung eines Versiegelungsgrades mit 40 % nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer Reduktion der Versiegelung von bebauten Flächen, einer Verbesserung der Regenwassermanagements und des Mikroklimas.

9. Inhalt des Bebauungsplanes: Sonstiges (siehe dazu §§ 9 der VO)

Werbeanlagen - Kleinformat (Werbeflächen bis 0,50 m²): kleinstformatige Werbeanlagen wie z.B. Hinweisschilder und Informationstafeln können üblicherweise gut in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild integriert werden.

Werbeanlagen - Schriftzüge / Einzelbuchstaben: Schriftzüge bieten hervorragende Möglichkeiten der Einfügung von Werbung vor allem in Bereichen mit überwiegender Wohnbebauung. Eine Beleuchtung kann in Form von hinterleuchteten Buchstaben erfolgen.

Einfriedungen: Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden, die Schaffung von zusammenhängenden Grünflächen ermöglichen und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkungen sichern.

Lärmschutzwände: Die Festlegung, dass Lärmschutzwände zu stark emittierenden Verkehrsflächen zulässig sind soll die Möglichkeit zur Schaffung von lärmfreigestellten Außenbereichen im Bebauungsplangebiet ermöglichen. Die Lage und die gestalterische Ausformulierung sind in Zusammenarbeit mit den einzelnen Fachabteilungen im Bauverfahren zu klären. Blickdurchlässige Ausführungen sind zu bevorzugen, blickdichte Ausführungen jedenfalls beidseitig zu begrünen.

10. Inhalt des Bebauungsplanes: Bestehende Gebäude

(siehe dazu § 10 der VO)

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten - unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage zu verstehen. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung, die Schaffung von zusammenhängenden Grünflächen und die zukünftige Hoffreihaltung.

11. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

Der 04.31.0 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.

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:
(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)
(elektronisch unterschrieben)

