

GZ.: A 14-005320/2020/16

Bearbeiter: DI Wipfler

**16.31.0 Bebauungsplan
„Kapellenstraße - Am Wagrain“**

Graz, am 17.09.2020

XVI. Bez., KG Webling

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Das Stadtplanungsamt wurde von der Fa. Strobl Bau - Holzbau GmbH, Bundesstraße 85, 8160 Weiz, - unter Beibringung eines Bebauungsentwurfes des Architekten DI Wolfgang Wieser, Schiffgasse 2, 8020 Graz - als Eigentümerin der Liegenschaft Am Wagrain 34 (Grundstück Nr. 214/11 der KG Webling) ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Baufläche für eine Wohnbebauung genutzt werden soll und eine Tiefgarage errichtet werden soll.

Die Größe des für die Bebauung vorgesehenen Areals der Fa. Strobl („Bauplatz A“) beträgt 2.103 m².

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan liegt der Bauplatz in einem Gebiet, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

In Folge wird für Liegenschaften der Straßenabschnitte Am Wagrain (im Osten), Hausnummer 20 bis 36, und Kapellenstraße (im Westen), Hausnummer 73 bis 87, welche eine Gesamtgröße von ca. 21.236 m² aufweisen, der Bebauungsplan erstellt.

Der Bereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ (mittlerer Teil und westlicher Teil) bzw. als „Überlagerung Industrie, Gewerbe / Wohnen mittlerer Dichte“ (östlicher Teil) ausgewiesen.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6 festgelegt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne der Ausweisung „Wohngebiet mittlerer Dichte“ sicherzustellen.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 07.05.2020 bis zum 09.07.2020 (9 Wochen) öffentlich aufgelegt. Corona-bedingt konnte keine Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplan stattfinden. Stattdessen wurde eine „Information über die Bebauungsplan-Auflage“ in einem größeren Gebietsbereich der Bevölkerung per Postwurf übermittelt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

3. Einwendungen und Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Während der Anhörungsfrist langten 5 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigungen wurde der Bebauungsplan-Entwurf in folgenden Punkten weiterentwickelt (die Änderungen sind **fett** dargestellt; Erläuterungen dazu sind *kursiv* geschrieben):

- Verordnung § 2: „Bebauungsweise“
Offene Bebauung; für die Grundstücke Nr. 214/11 und 214/24 ist auch die gekuppelte Bebauung zulässig.
(Dies folgte aufgrund zweier Einwendungen; vordem: „Offene Bebauung; für die Grundstücke Nr. 214/9, 214/11 und 214/24 ist auch die gekuppelte Bebauung zulässig“).
- Verordnung § 6: „Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer“
Abs 7: Entlang der Kapellenstraße wird bei den **Hauptgebäuden** eine Mindest-**Gebäudehöhe** von 6,00 m festgelegt.
(Dies folgte zur Klarstellung gemäß einer Einwendung).
- Verordnung § 7: „Formale Gestaltung von Gebäuden“
Abs 1: Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig (**gemäß dem Räumlichen Leitbild**).
(Dies folgte zur Klarstellung gemäß einer Einwendung).
- Verordnung § 11: „Sonstiges“
Abs 2: Werbeanlagen sind nur in Form von Einzelbuchstaben oder bei flächiger Gestaltung bis maximal 0,5 m² zulässig. Sie sind nur auf den Gebäuden und dabei an der Fassade montiert (maximale Oberkante **5,00 m**) zulässig.
(Diese Korrektur – früher: Oberkante 5,50 m - folgte gemäß einer Einwendung und folgt dem Räumlichen Leitbild).

- Verordnung § 11: „Sonstiges“
Abs 3: Bauliche Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig (**gemäß dem Räumlichen Leitbild**).
(Dies folgte zur Klarstellung gemäß einer Einwendung).
- Planwerk:
Die Baugrenzlinien auf den Grundstücken Nr. 214/9 und 214/24 wurden geändert.
(Dies erfolgt aufgrund von Einwendungen, denen zufolge diese Liegenschaften mit Einfamilienhäusern bebaut werden sollen).
- Planwerk:
Die Achse eines Kanals, welcher über das Planungsgebiet führt, wurde eingezeichnet.
(Dies erfolgte als Ersichtlichmachung).
- Erläuterungsbericht:
Der Erläuterungsbericht wurde in geringen Teilen ergänzt und er wurde auf die o.a. Änderungen abgestimmt.

Diese Änderungen erfolgten auf Grund von Einwendungen und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

4. Das Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept:
Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. ist der Gebietsbereich als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ (mittlerer Teil und westlicher Teil) bzw. als „Überlagerung Industrie, Gewerbe / Wohnen mittlerer Dichte“ (östlicher Teil) ausgewiesen.

- Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):

Der Bauplatz liegt in der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.

Öffentlicher Verkehr (Deckplan 3):

Entlang der Kärntner Straße (weiter im Westen) verkehrt die städtische Buslinie 32 (Jakominiplatz – Seiersberg); Haltestelle: Niclas-Strobl-Weg, mittlere Entfernung ca. 500 m.

Im Bereich der Kapellenstraße (weiter im Osten) verkehrt die städtische Buslinie 39 (Wirtschaftskammer - Urnenfriedhof); Haltestelle: Payer-Weyprecht-Straße; mittlere Entfernung ca. 550 m.

Das Gebiet liegt in der ÖV Kategorie 1 (= innerstädtische Bedienqualität; Westteil des Planungsgebietes) und in der ÖV Kategorie 2 (= innerstädtische Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkungen; Ostteil des Planungsgebietes).

○ Räumliches Leitbild:

Bereichstypenplan: Der Gebietsbereich liegt gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild der Stadt Graz in einem Bereich „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“. Im Osten entlang der Straße Am Wagrain ist „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau/Betriebsgebiete“ ausgewiesen.

Der Bereich liegt zudem im Teilraum 11 (Straßgang Nord – Kärntner Straße).

○ 4.0 Flächenwidmungsplan:

Im 4.0 Flächenwidmungsplan idgF. ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6 ausgewiesen.

○ Deckplan 1 (Baulandzonierung):

Es ist durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.

○ Deckplan 2 (Beschränkungszone für die Raumheizung):

Der Bereich liegt in der Beschränkungszone – es gilt für anzeigepflichtige Heizanlagen das Verbot von festen Brennstoffen.

○ Deckplan 3 (Hochwasserabfluss – Mur und Grazer Bäche): nicht betroffen.

○ Karte 1 (Abwasserentsorgung): im kommunalen Entsorgungsbereich

○ Kommunales Energiekonzept:

kein Vorranggebiet

● Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet befindet sich im Südwesten von Graz im nordöstlichen Teil des Bezirkes Straßgang.

Die Haupteerschließung des weiteren Gebietsbereiches ist die Kärntner Straße. Den näheren Gebietsbereich erschließen die Kapellenstraße im Westen und die Straße Am Wagrain im Osten.

Der Gebietsbereich wird durch die Nahlage zu den oben angeführten Straßen und die Nahlage zur ÖBB-Südbahn-Trasse im Osten (gegenüber der Straße Am Wagrain) bestimmt.

- Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet

Im Norden: „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,0 mit der zeitlichen Nachfolgenutzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6. Weiter im Norden bis zu Bahnunterführung der Kapellenstraße befindet sich ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6.

Im Osten gegenüber der Straße Am Wagrain: Eisenbahnfläche (Trasse der ÖBB-Südbahn); zur Straße hin befindet sich eine durchgehende Lärmschutzwand.

Im Südosten: „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 1,0 mit der zeitlichen Nachfolgenutzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6.

Im Süden: „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6. Weiter im Süden befindet sich eine mittelgroße Wohnanlage mit einer Bebauungsdichte bis 0,6.

- Baubestand im Planungsgebiet: Straße Am Wagrain (von Norden nach Süden):

- Liegenschaft Am Wagrain 20: privater Eigentümer
Grundstück Nr. 214/9; Gesamtfläche 2.020 m²; bebaut mit einem 1 1/2-geschossigen, älteren Gebäude; Sockel; Satteldachformen; Nebengebäude
- Liegenschaft Am Wagrain ohne Hausnummer: privater Eigentümer
Grundstück Nr. 214/24; Gesamtfläche 2.863 m²; unbebaut
- Liegenschaft Am Wagrain 28: private Eigentümer
Grundstück Nr. .708; Gesamtfläche 436 m²; bebaut mit einem 1 1/2-geschossigen, älteren Wohnhaus; Satteldach; im Westen schließt das Grundstück Nr. 215/3 als Gartenfläche an.
- Liegenschaft Am Wagrain 32: private Eigentümer
Grundstücke Nr. 214/25 und .497; Gesamtfläche 961 m²; bebaut mit einem 1 1/2-geschossigen, älteren Wohnhaus; Satteldachformen; Nebengebäude
- Liegenschaft Am Wagrain 36: die gleichen privaten Eigentümer wie Am Wagrain 32
Grundstücke Nr. 214/26 und .496; Gesamtfläche 933 m²; bebaut mit einem 1 1/2-geschossigen Gebäude; Satteldach

- Baubestand im Planungsgebiet: Kapellenstraße (von Norden nach Süden):
 - Liegenschaft Kapellenstraße 73: private Eigentümer
Grundstücke Nr. 214/35 und .524; Gesamtfläche 1.099 m²; bebaut mit einem 2-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse) mit teilweise ausgebautem Walmdach mit Gaupen; hoher Sockel; Nebengebäude
 - Liegenschaft Kapellenstraße 75: ein private Eigentümer
Grundstück Nr. .525; Gesamtfläche 610 m²; sehr schmales Grundstück; bebaut mit einem 1 1/2-geschossigen, älteren, niedrigen Gebäude; Satteldach; Nebengebäude
 - Liegenschaft Kapellenstraße 77: mehrere private Eigentümer
Grundstücke Nr. .526; Gesamtfläche 1.154 m²; bebaut mit einem größeren 2-geschossigen Wohngebäude; Nebengebäude
 - Liegenschaft Kapellenstraße ohne Hausnummer: private Eigentümer
Grundstücke Nr. 215/3; Gesamtfläche 677 m²; unbebaut (das Grundstück stellt den Garten zur Liegenschaft Am Wagrain 28 dar)
 - Liegenschaft Kapellenstraße 81: privater Eigentümer
Grundstücke Nr. 215/2 und .527; Gesamtfläche 857 m²; bebaut mit einem langgestreckten 1 1/2-geschossigen, älteren, etwas baufälligen Gebäude
 - Liegenschaft Kapellenstraße 83: private Eigentümer
Grundstück Nr. .704; Gesamtfläche 1.556 m²; bebaut mit einem 2-geschossigen, größeren Wohngebäude; Sockel; Satteldach; zahlreiche Nebengebäude
 - Liegenschaft Kapellenstraße 85 und 87: 35 private Eigentümer
Grundstück Nr. 215/5; Gesamtfläche 5.948 m²; bebaut mit zwei langgestreckten 2- bis 3-geschossigen Wohngebäuden mit Satteldächern und einem Teil Mansarddach; große Parkplatzfläche (ca. 33 Pkw-Abstellplätze) entlang der Kapellenstraße; dort auch eine Grüninsel mit Bäumen; hecke und 5 Bäume entlang der Straße

- Baubestand am Bauplatz der Antragstellerin (= Liegenschaft Am Wagrain 34):

Das Areal der Antragstellerin ist unbebaut.

- Ausmaß der Grundstücke der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Das Areal der Antragstellerin „Bauplatz A“ besteht aus dem Grundstück 214/11 der KG Webling mit einer Gesamtbruttofläche laut Grundbuch von 2.103 m².

- Umwelteinflüsse, Wasserwirtschaft:

Immissionen durch die Nahlage zur Trasse der ÖBB-Südbahn sind im Osten gegeben – es existiert dort jedoch eine durchgehende Lärmschutzwand entlang dem Bahngrund. Wo eine straßenbegleitende Bebauung gegeben ist, wird der Lärm der Bahn zum Innenbereich zusätzlich abgeschirmt.

Immissionen durch den Straßenverkehr im Westen (= Kapellenstraße).

Das gegenständliche Planungsgebiet liegt im Widmungsgebiet 2 des Grundwasserschutzprogrammes Graz – Bad Radkersburg (Verordnung LGBl. Nr. 39/2015).

- Klimaanalyse:

Der großräumige Bereich wird in der Stadtklimaanalyse als „Gartenstadtgürtel im Südwesten, geringe Durchlüftung, Zunahme der Inversionsstärke und Nebelhäufigkeit“ beschrieben. Planerische Empfehlungen: Mittlere Blockbebauung, Vorrang Fernwärme gegenüber Gas, Gebäudeausrichtung (Nord-Süd)

- Topographie

Das Planungsgebiet ist annähernd eben.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist in mittlerer Entfernung an der Kärntner Straße und an der Kapellenstraße mit infrastrukturellen Einrichtungen erschlossen. In mittlerer Entfernung befindet sich auch die Volksschule Graz-Neuhart.

- Erschließung/Verkehr

Zufahrt:

Das Planungsgebiet liegt an zwei Straßenzügen:

- Kapellenstraße im Westen – hier sind Zufahrten zu den bestehenden Liegenschaften gegeben.
- Am Wagrain – diese Straße ist im Süden eine Sackstraße (ausgenommen Radfahrer)

Öffentlicher Verkehr:

Entlang der Kärntner Straße (weiter im Westen) verkehrt die städtische Buslinie 32 (Jakominiplatz – Seiersberg); Haltestelle: Niclas-Strobl-Weg, mittlere Entfernung ca. 500 m.

Im Bereich der Kapellenstraße (weiter im Osten) verkehrt die städtische Buslinie 39 (Wirtschaftskammer - Urnenfriedhof); Haltestelle: Payer-Weyprecht-Straße; mittlere Entfernung ca. 550 m.

Das Gebiet liegt in der ÖV Kategorie 1 (= innerstädtische Bedienqualität; Westteil des Planungsgebietes) und in der ÖV Kategorie 2 (= innerstädtische Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkungen; Ostteil des Planungsgebietes).

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich entlang der Kapellenstraße und der Straße Am Wagrain.

Zudem liegt ein das Gebiet querender Kanal entlang der Grundgrenze zwischen den Grundstücken Nr. .525 und .526 und führt auch über das Grundstück Nr. 214/24 (dort im Norden in einem Abstand von ca. 4,00 m von der Grundgrenze).

Die Oberflächenwässer sind durch ein Entsorgungssystem (Versickerung, Retention) abzuleiten. Die Ausbildung der Mehrzahl der neuen Dächer als extensive Gründächer erleichtert die Entsorgung der Dachwässer.

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>

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

a. Bauplatz der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Das Areal der Antragstellerin „Bauplatz A“ umfasst das Grundstück 214/11 der KG Webling mit einer Bruttobauplatzfläche von 2.103 m².

Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurde das Gestaltungskonzept des Architekten geprüft und weiterentwickelt. Im Bebauungsplan wird die Verteilung der Baumassen durch die Baugrenzen festgelegt.

Es zeigt sich am Bauplatz der Antragstellerin eine gekuppelte Bebauung (nach Süden) an der Straße Am Wagrain (3-geschossig mit Flachdach) und ein winkelig angeordneter Bauteil von der Straße abgerückt (ebenso 3-geschossig mit Flachdach; ein kleinerer Teil 2-geschossig).

Es sind laut Gestaltungskonzept 17 Wohnungen und eine Tiefgarage geplant.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung gemäß der im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von insgesamt maximal 0,6. Da jedoch ein Servitutsweg von ca. 275 m² nach Westen führt, ist die Nettobauplatzfläche geringer. Aus diesem Grunde und aus dem Grunde, die Verkehrserschließung der westlich gelegenen Liegenschaften Am Wagrain 32 und 36 zu gewährleisten, wird eine Bebauungsdichte von maximal 0,69 für diese Nettobauplatzfläche zugelassen. Die Bebauungsdichte im Verhältnis zur Bruttobauplatzfläche mit maximal 0,6 bleibt jedoch unverändert. Die Überschreitung der Bebauungsdichte deckt sich mit dem im § 3 Abs 1 der Bebauungsdichte-Verordnung angeführten Grund „der Verkehrserschließung“.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Im weiteren Planungsgebiet werden die Baumassen in offener Bebauung festgelegt. Dabei ist auf den Bauplätzen entlang der Straße Am Wagrain neben einer straßennahen Bebauung auch eine Bauführung in der inneren Zone (im westlichen Teil der Bauplätze) zulässig.

Eine städtebauliche Analyse der Bebauung in dem Gebiet unter Bezug auf die Bauplatzgrößen und die Möglichkeiten, welche die Bebauungsdichte von maximal 0,6 zulässt, zeigt, dass 2-geschossige und niedrige 3-geschossige Gebäude maßstabsbildend sind. Etwaige Laubengänge vor den Straßenfassaden schließt das Orts- und Straßenbild aus.

Generell können die Gebäude innerhalb der Baugrenzlinien und den zulässigen Höhen entwickelt werden. Eine Überschreitung der Bebauungsdichte ist jedoch nicht zulässig. Alle Bauplätze haben Zufahrten direkt von den Straßen aus. Aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Straßenbildes ist es auch notwendig, dass die Neubebauungen (Hauptgebäude) entlang der Kapellenstraße mindestens 2-geschossig ausgebildet werden.

Letztendlich sind im Sinne des Bebauungsplanes bei bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien Sanierungsmaßnahmen, jedoch keine Zubauten zulässig. Für den Versiegelungsgrad gilt: die Bezugsflächen sind die unbebauten Flächen des Bauplatzes – etwaige Servitutswege sind davon ausgenommen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

a. Bauplatz der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Für die Wohnbebauung wird die notwendige Kfz-Parkierung in einer Tiefgarage hergestellt. Die Zufahrt erfolgt im Nordosten des Bauplatzes von der Straße Am Wagrain aus.

Es ist laut Vorgaben der Abteilung für Verkehrsplanung je 65 bis 75 m² Wohnnutzfläche ein Pkw-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Maximal 4 Stellplätze (Besucher) können im Freien angeordnet werden. Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz zu errichten.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Für die übrigen Bauplätze gilt: Es werden bei Neubebauungen auf Bauplätzen von über 800 m² Tiefgaragen gefordert – ausgenommen für Ein- bis Zweifamilienhäuser. Eine oberirdische Parkierung ist im untergeordneten Ausmaß zulässig – ausgenommen Bestand.

Die Tiefgaragen sind gemäß dem Baugesetz zu planen, wobei eingeschossige Tiefgaragen den städtebaulichen Intentionen entsprechen. In den Bauverfahren ist bezüglich der Zufahrten das Einverständnis des Straßenerhalters einzuholen.

Für die Fahrradabstellplätze gilt: Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz zu errichten.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

a. Bauplatz der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Der Freibereich wird für Kinderspielflächen und Privatgärten genutzt. Mindestens 6 Stück Baumpflanzungen mit Laubbäumen sind zu tätigen.

Die Flachdächer bei der neuen Bebauung sind zumindest extensiv zu begrünen. Es erfolgt dadurch eine Verbesserung der Regenwasser-Retention und des Mikroklimas.

Etwaig notwendige Lärmschutzwände sind mindestens 0,50 m von den Nachbargrundgrenzen abzurücken und beidseitig vollflächig zu begrünen. Sie sind mit einer Holzoberfläche zu gestalten und mit einer Gesamthöhe von maximal 2,20 m begrenzt.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Die Festlegungen im Bebauungsplan sichern die von Bebauung frei zu haltenden Flächen ab.

Somit können diese Bereiche als Grünflächen und Spielplatzflächen ausgebildet bzw. erhalten bleiben. Eine offene Pkw-Parkierung ist nur im untergeordnetem Ausmaß zulässig.

Etwaige Flachdächer und Dächer bis 10 Grad Dachneigung sind bei der neuen Bebauung zumindest extensiv zu begrünen. Es erfolgt dadurch eine Verbesserung der Regenwasser-Retention und des Mikroklimas.

Diverse Baumpflanzungen mit Laubbäumen sind zu tätigen. So soll u.a. im Laufe der Zeit eine einzeilige Allee entlang der Straße Am Wagrain und entlang der Kapellenstraße entstehen. Desgleichen sind entlang der Straßenfluchtlinien Heckenpflanzungen anzuordnen – ausgenommen Zufahrten und Zugänge. Es entsteht durch die Begrünungsmaßnahmen eine „Eingrünung der Bebauung“, wie eine solche für Wohngebiete erwünscht und vielfach gegeben ist.

Etwaig notwendige Lärmschutzwände sind mindestens 0,50 m von den Nachbargrundgrenzen abzurücken und beidseitig vollflächig zu begrünen. Sie sind mit einer Holzoberfläche zu gestalten (solch gestaltete Lärmschutzwände fügen sich besser in das Straßen- und Ortsbild ein) und mit einer Gesamthöhe von maximal 2,20 m begrenzt.

8. ALLGEMEINES

- Der 16.31.0 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 Stadtplanes von Graz.
- Der Plan ist als färbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Ab der nachfolgenden Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Beilagen:

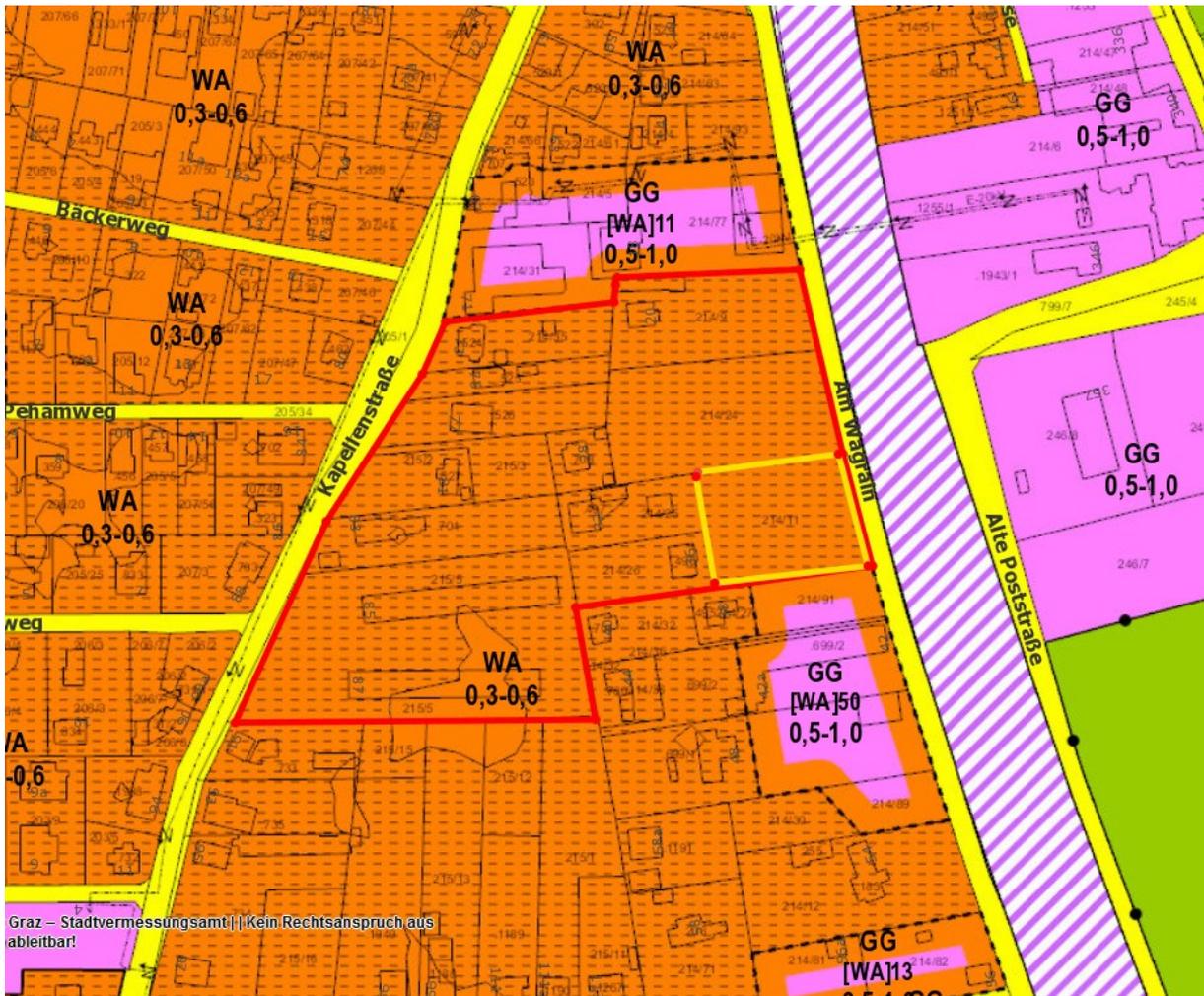
- Luftbild
- Ausschnitt Flächenwidmungsplan
- Ausschnitt Gestaltungskonzept vom Bauplatz „A“, Dachdraufsicht
- Ausschnitt Gestaltungskonzept vom Bauplatz „A“, diverse Ansichten

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)



- Luftbild: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrahmung bezeichnet das gesamte Planungsgebiet, die gelbe Umrahmung das Areal der Antragstellerin.



- Ausschnitt 4.0 Flächenwidmungsplan. Die rote Umrahmung bezeichnet das gesamte Planungsgebiet, die gelbe Umrahmung das Areal der Antragstellerin.



Bauplatz „A“, Dachdraufsicht; rechts (im Osten) befindet sich die Straße Am Wagrain



Bauplatz „A“, Ansicht Süd



Bauplatz „A“, Ansicht West



Bauplatz „A“, Ansicht Ost (von der Straße aus)