

## **06.29.0 Bebauungsplan „Areal Kirchnerkaserne“ Bez., KG Jakomini**

Graz, 25.03.2021

### **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

#### **1. Ausgangslage**

Auf den Grundstück Nr. 2174/1, KG Jakomini sollen Wohnbauten errichtet werden. Seitens der Stadtplanung wurde daher ein Bebauungsplan- Entwurf ausgearbeitet

Das gesamte Planungsgebiet umfasst folgende Grundstücke: 2183/1, 2175/1 und 2174/1, alle KG Jakomini.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 32.439 m<sup>2</sup> auf.

Für diese Liegenschaft wurde ein offener, einstufiger Realisierungswettbewerb durchgeführt um ein möglichst qualitätsvolles Projekt als Grundlage zur Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten.

Es gab zwei Preisträger in diesem Wettbewerb: Arch. DI Christoph Platzer und das Architekturbüro Pentaplan ZT-GmbH.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) ist der Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“, tlw. Sanierungsgebiet Lärm mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,4 definiert.

Gemäß Deckplan 1 ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Städtebaulicher Rahmenplan Kirchner Kaserne Graz
- Städtebaulicher Rahmenplan Kirchner Kaserne Graz – Vertiefung Grünraum
- Überarbeitetes Wettbewerb Projekt vom Büro Schwarz Platzer Architekten und Pentaplan ZT-GmbH
- Bodengutachten, insitu Geotechnik ZT GmbH
- Baumgutachten Nature & Landscape
- Verkehrsprojekt, Neuerschließung Gst Nr. 2174/1, Kupsa & Morianz ZT GmbH

Im Zuge einer eines Wettbewerbes wurde ein Gestaltungskonzept für das gegenständliche Planungsgebiet juriert.

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

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 wurde in der Sitzung am 08.07.2020 über die beabsichtigte Auflage des 06.29.0 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 22.07.2020.

### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 23. Juli 2020 bis zum 08. Oktober 2020 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde unter Einhaltung der gültigen Corona-Maßnahmen am 17. September 2020 im Sportpark Hüttenbrennergasse durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 2 Stellungnahme, 18 Einwendungen und 2 Nullmeldungen im Stadtplanungsamt ein.

## Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 06.29.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

### VERORDNUNG:

In der Verordnung wurden im §3 die Bauplatzgröße des Bauplatzes C und D überprüft und richtiggestellt, dadurch hat sich auch eine Anpassung der Maximalen Bruttogeschossfläche gegeben. Es hat keine Inhaltliche Änderungen, sondern lediglich eine Richtigstellung der Zahlen, die Gesamtbauplatzgröße und die maximale gesamte Bruttogeschossfläche hat sich nicht verändert.

### § 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE, TEILUNGEN

| (1)        | Bauplatzgröße         | Max. Bruttogeschossfläche |
|------------|-----------------------|---------------------------|
| Bauplatz A | 3.843 m <sup>2</sup>  | 350 m <sup>2</sup>        |
| Bauplatz B | 13.584 m <sup>2</sup> | 21.650 m <sup>2</sup>     |
| Bauplatz C | 5.559 m <sup>2</sup>  | 10.830 m <sup>2</sup>     |

|            |                      |                       |
|------------|----------------------|-----------------------|
| Bauplatz D | 6.899 m <sup>2</sup> | 11.820 m <sup>2</sup> |
| Bauplatz E | 2.054 m <sup>2</sup> | 0 m <sup>2</sup>      |
| Bauplatz F | 2.556 m <sup>2</sup> | 2.100 m <sup>2</sup>  |

In der Verordnung wurde der Bebauungsgrad um 0,05 angehoben und beträgt jetzt 0,45 statt 0,4.

### § 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE, TEILUNGEN

(2) *Bebauungsgrad: höchstens 0,45*

In der Verordnung und im Planwerk wurden für die Bauplätze B, C; D mögliche weitere Teilungslinien eingefügt. Der Bauplatz B wurde in 5 Teilbauplätze (B1-5) unterteilt, der Bauplatz c wurde in zwei Teilbauplätze (C1-2) unterteilt und der Bauplatz D wurde in drei Teilbauplätze (D1-3) unterlegt.

### § 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE, TEILUNGEN

(3) *Die Bauplätze B, C, und D können gemäß Eintragung im Planwerk weiter unterteilt werden.*

#### PLANWERK:

Im Planwerk wurden die Baugrenzlinien leicht verschoben, maximal um 1,50 m.

Es wurden für die Bauplätze B, C; D mögliche weitere Teilungslinien eingezeichnet. Der Bauplatz B wurde in 5 Teilbauplätze (B1-5) unterteilt, der Bauplatz c wurde in zwei Teilbauplätze (C1-2) unterteilt und der Bauplatz D wurde in drei Teilbauplätze (D1-3) unterlegt.

### 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 32.439 m<sup>2</sup> brutto lt.

#### Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

##### GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

##### 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

„Wohngebiet hoher Dichte“

§ 13 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte (Signatur „Wohnen“ - orange)

(1) *Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.*

(2) *Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.*

(3) *Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)*

(4) *Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.*

(5) *Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße*

(6) *Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.*

(7) Beschränkung der Bodenversiegelung.

(8) 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.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF)

Die rote Umrandung bezeichnet den Bauplatz.

#### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Der Bauplatz liegt innerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
  - Grundwasserschongebiet Nr. 2
- Verkehr (Deckplan 3):
  - Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als sehr gut anzusehen:
  - Der Bereich ist als Kategorie 1 „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende) gekennzeichnet.

#### **1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)**

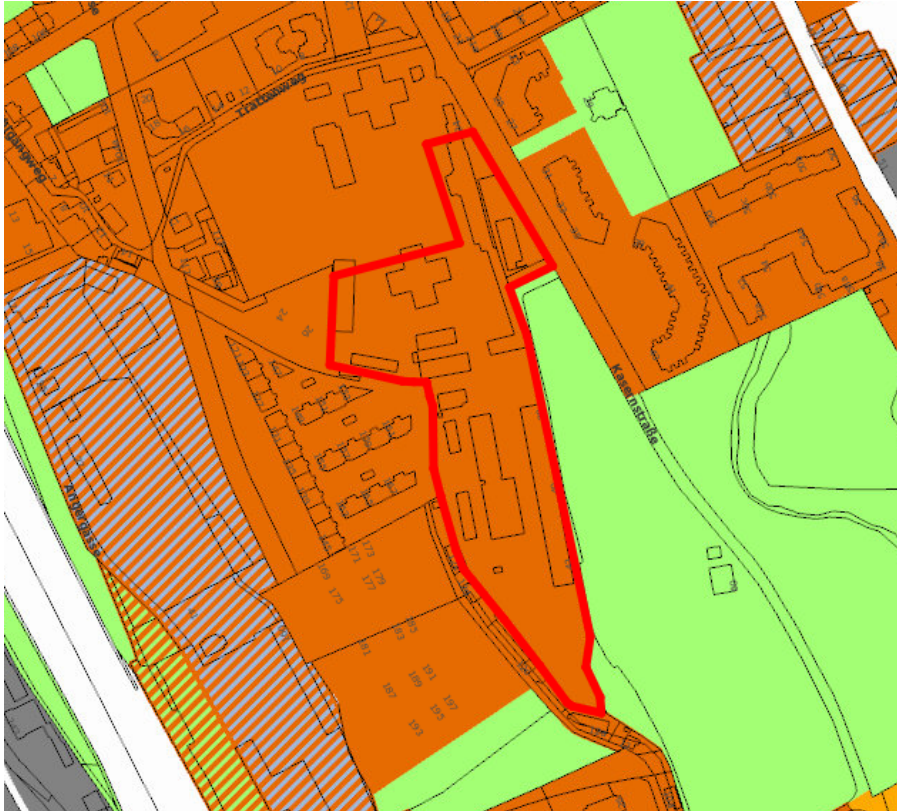
##### Bereichstyp §4 Abs. 5 „Geschossbau“

*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:*

- *Funktionsdurchmischung: im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen, zumindest im Straßenseitigen Erdgeschoss*

- *Parkierung: Tiefgarage im (Neubaufall) allenfalls geschlossene Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsverbänden und Betreiben. Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von Pkw-Stellplätzen in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar*



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die rote Umrandung bezeichnet den Bauplatz.

#### Teilraumgliederung §7: Lage im Teilraum 9: Jakomini Süd - Schönau

##### Festlegungen zur Teilraumgliederung:

- *Ergänzende Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen*

#### **Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:**

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

#### **Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:**

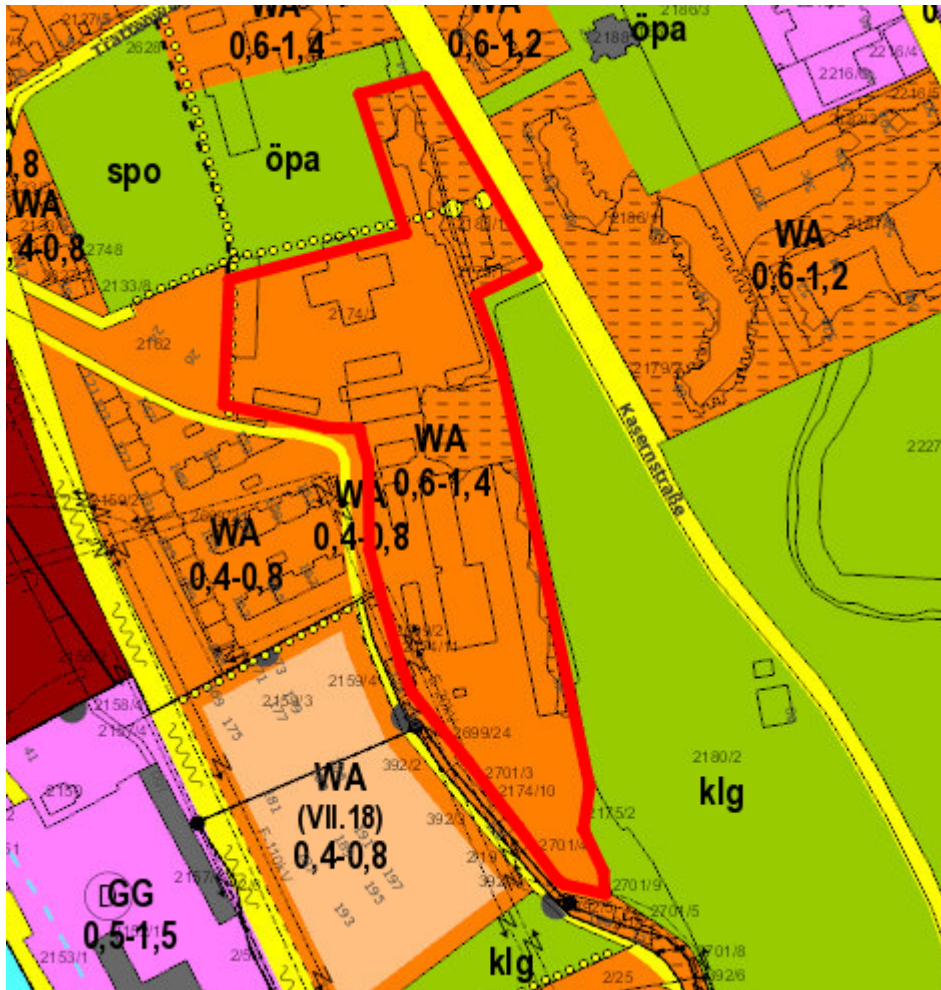
Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeines Wohngebiet“, teilweise Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,4.

#### **§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:**

(2) *Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.*

Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

| Gebietsbezeichnung<br>Lt. StROG 2010 | Planungsrichtwert<br>dB LA, eq |       |       |
|--------------------------------------|--------------------------------|-------|-------|
|                                      | Tag                            | Abend | Nacht |
| Allgemeine Wohngebiete               | 55                             | 50    | 45    |



#### Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Bebauungsplanpflichtiges Gebiet
- Beschränkungen 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 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 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.  
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die rote Umrandung bezeichnet den Bauplatz.

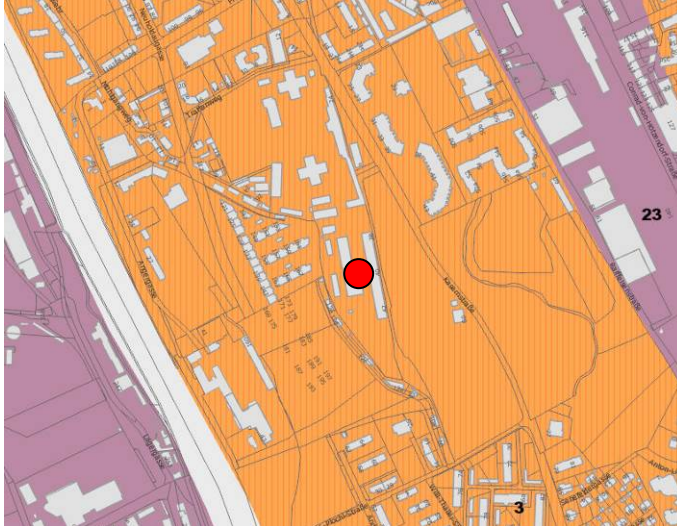
### Stadtklimaanalyse:

Klimatopkarte: (5b) Blockbauungszone mit mäßiger Überwärmung (Süd)



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

- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:
- Klimatische Besonderheit: (3) Überwiegende Blockbebauung mit mäßiger Durchlüftung
- Planerische Empfehlung: (3) mittlere Bebauung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung (N-S)



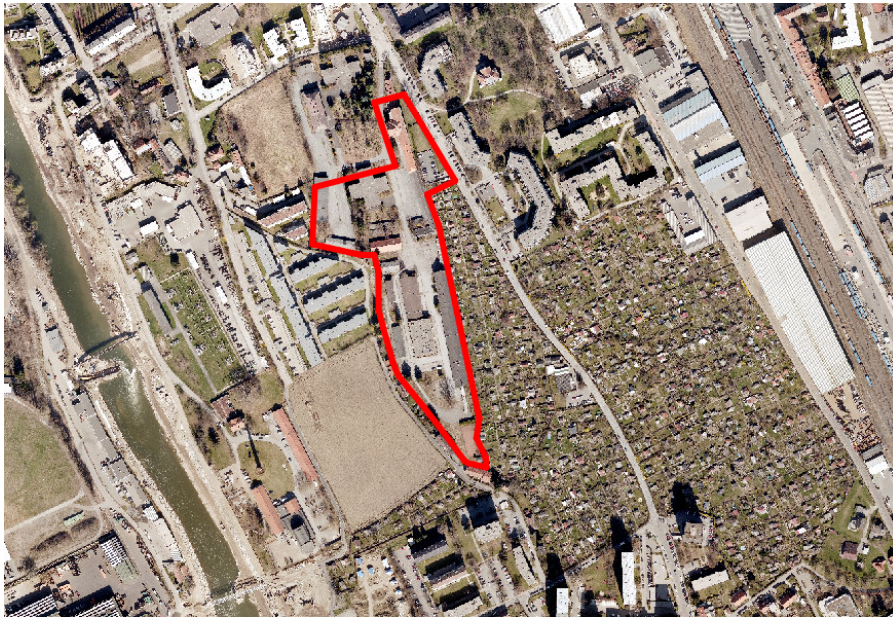
Auszug aus der Klimatopkarte mit planerischen Hinweisen. Der rote Punkt markiert das Planungsgebiet.

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF.

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die rote Umrandung bezeichnet den Bauplatz.

Das Planungsgebiet liegt südöstlich der Ostbahnstrecke im Bezirk Jakomini.

Aufgrund der Sperrwirkung der Bahn war dieser Bereich des Bezirkes lange Zeit in seiner Entwicklung benachteiligt.

Einigen stark verdichteten Bereichen stehen großflächige Grünanlagen – Kleingartenanlagen bzw. Spiel- und Parkflächen entlang der Mur – gegenüber.

Die bestehende Umspannanlage stellt eine Beeinträchtigung der Lage aufgrund der permanenten Lärmemission und der räumlichen Sperrwirkung dar. Die ehemalige Seifenfabrik ist nicht durchwegt und sperrt somit gemeinsam mit dem Umspannwerk den Zugang zum Murradweg für die östlichen Gebiete. Durch ihre teilweise Umnutzung in einen kulturellen



Veranstaltungsort trägt sie maßgeblich zu einer Aufwertung des Bereiches bei, steigert aber auch zeitlich punktuell die Lärm- und Verkehrsbelastung des unmittelbaren Umfeldes. Weiters stellt das weithin sichtbare Hauptgebäude der Seifenfabrik zusammen mit dem bestehenden Rauchfang einen markanten Identifikationspunkt dar.

### Kleinräumige Umgebung

Im **Norden** schließt gemäß Flächenwidmungsplan ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Dichte von 0,6 bis 1,2 an. Die bauliche Ausformung ist sehr heterogen. Es befinden sich an der Kasernstraße eine Tankstelle und ein Lebensmittelmarkt im unmittelbaren Anschluss an das Areal der Kirchnerkaserne. Weiter westlich wechseln sich Geschoßwohnbauten jüngeren Datums (3 – 4 geschoßig) und Einfamilienhäuser ab.



Foto 1: Trattenweg Blickrichtung Nordwesten

Im **Süden** läuft das Kasernenareal in großflächige Kleingartenanlagen aus. Diese weisen eine hohe Sperrwirkung für das gesamte Gebiet auf, eine Zugänglichkeit ist nicht gegeben. Es finden sich hier weiters Wohnbauten hoher Dichte mit bis zu 10-12 Geschoßen in offener Bebauung. Die umliegenden Kleingärten können als Ausgleichsflächen für die BewohnerInnen dieser dichten Wohnanlagen angesehen werden.



Foto 2: Wohnbebauungen hoher Dichte

Im Südwesten schließt ein unbebautes Grundstück, ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet (0,4-0,8), an, welches zurzeit noch als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird und durch Hochspannungsfreileitungen belastet ist. Ein Bauverfahren wird derzeit in der Bau- und Anlagenbehörde abgeführt.

Im **Osten** grenzt das Areal an die Kasernstraße bzw. an ein vorwiegend unbebautes Grundstück, das sich keilförmig zwischen die Kirchnerkaserne und die Kasernstraße schiebt. Dieses Grundstück ist bestockt, entlang der Straße finden sich alleearartige Baumpflanzungen. Teilweise wird dieser Bereich jedoch als Parkierungsfläche, unter anderem mit einer 1-geschoßigen Hochgarage genutzt.



Foto 3: Parkgarage an der Kasernstraße



Foto 4: Wohnbebauungen an der Kasernstraße; Baumreihe östlich der Kirchnerkaserne

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite finden sich monofunktionale Wohnbebauungen mit 4 bis 6 Geschossen. Die in zweiter Reihe angeordnete Parkanlage stellt die Freiraumausstattung für die umliegenden BewohnerInnen dar.



Foto 5: öffentliche Parkanlage, östlich Kasernstraße

Im **Westen** grenzt das Areal der Kirchnerkaserne nördlich an ein kleinteiliges Einfamilienhausgebiet, das die Zugänglichkeit zur Kaserne stark einschränkt. Im südlicheren Bereich schließt eine 3-4-geschoßige Wohnbebauung an.



Foto 6: Wohnbau westlich der Kirchnerkaserne

Diese ist als Übertragungswohnbau errichtet und beherbergt Wohnungen mit dem Zuweisungsrecht durch die Stadt Graz. Die Bebauung weist offensichtlich Mängel in der Freiraumbildung und in der Grünraumausstattung auf. Zudem scheint im gesamten westlichen Bereich ein massives Parkplatzproblem zu bestehen. Sämtliche Straßenränder und Freiflächen werden verparkt.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Der Gebietsbereich ist annähernd eben.

- **Infrastruktur**

### Großräumig

Durch die Lage südöstlich der Bahn ist der ggst. Bereich traditionell von der Entwicklung der unmittelbaren Kernstadt und deren nahe gelegenen Einrichtungen (zb: Stadthalle, Messe) abgetrennt. Durch den geplanten Ausbau der Bahn wird sich die Trennwirkung der Bahntrasse weiter verstärken – niveaufreie Bahnkreuzungen werden weiter an Bedeutung gewinnen.

Der Großteil der Infrastruktureinrichtungen im Nahbereich der Kirchnerkaserne findet sich entlang der Fröhlichgasse bzw. der Kasernstraße nördlich derselben.

Die Freiraumausstattung im Umfeld ist ausreichend gegeben, die Zugänglichkeit zum Naherholungsgebiet Murradweg sollte mittelfristig verbessert werden.

### Kleinräumig

Der Bereich ist grundsätzlich infrastrukturell ausreichend erschlossen. Aufgrund der vorgefundenen großflächigen Sperrnutzungen wie Umspannwerk, ehemalige Seifenfabrik, Kleingartenanlagen und Kaserne entstehen für BewohnerInnen jedoch teilweise lange Wege zu an sich nahen Einrichtungen. Dies führt im Weiteren aufgrund der mangelnden Durchwegung zu Teilbereichen mit monofunktionaler Wohnnutzung.

#### Nächstgelegene **Schulen**:

- VS Graz - Schönau/Neuholdaugasse 93/ ca. 500m
- BORG Monsbergergasse/ ca. 1000m
- BHAK/BHAS Monsbergergasse/ ca. 1000m
- HS Graz – Dr. Renner, städtisch/Eduard Keil Gasse 41/ ca. 1000m

#### Nächstgelegener **Kindergarten**:

- Kindergarten Schönaugasse/ städtisch (1 Gr. Halbtags (12), 3 Gr. Ganztags (59)) / ca. 600m
- Städt. Kindergarten Grünanger / städtisch (1 Gr. Halbtags (16); 3 Gr. Ganztags (60); 1 Gr. Integration (5)) /Andersengasse/ ca. 900m
- Röm.-kath. Pfarrkindergarten Graz-Süd/ privat – dem städtischen Tarifsysteem angeschlossen (3 Gr. Halbtags (75)) / Anton Lippe Platz 2/ ca. 900m
- Kindergarten Kunterbunt/ privat – dem städtischen Tarifsysteem angeschlossen (1.Gr (25)) / Fröhlichgasse 8/ ca. 1000m

#### Nächstgelegener **Kinderhort**:

- Hort Fröhlichgasse/ (5 Gr. (100)) / ca. 600m

#### Nächstgelegene **Kinderkrippe**:

- Kinderkrippe Flurgasse/ städtisch (2 Gr. Ganztags (24)) / Flurgasse / ca. 900m
- Kinderkrippe Kunterbunt/ privat – dem städtischen Tarifsysteem angeschlossen (1.Gr (12)) / Fröhlichgasse 8 / ca. 1000m

BORG Monsberger gasse  
BHAK/BHAS

Kindergarten/Kinderhort

Kinderkrippe Flurgasse

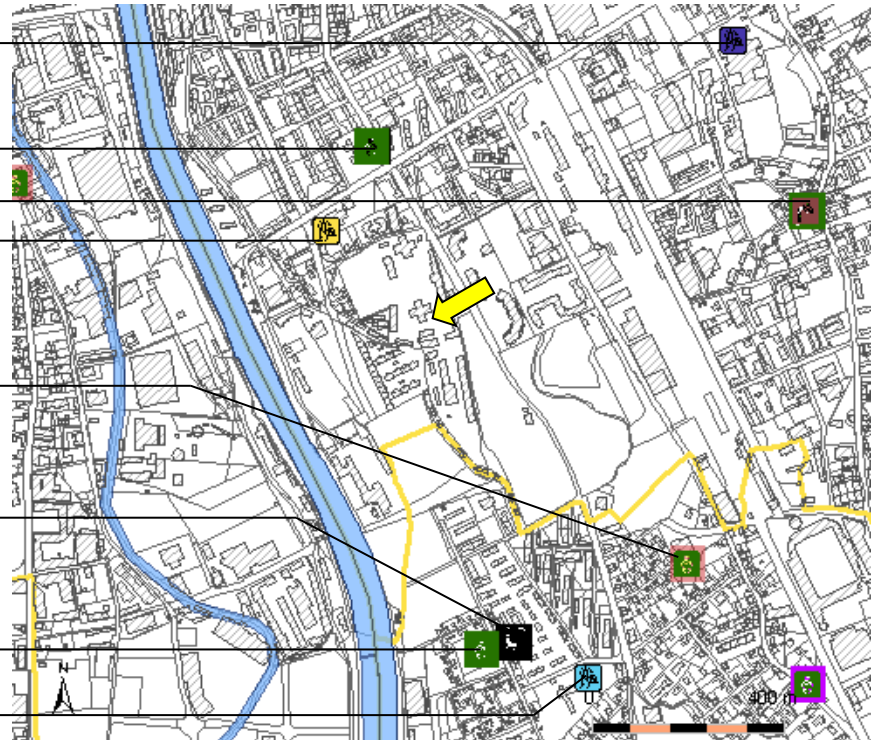
VS Graz -

Röm.Kath. Pfarrkindergarten Graz-

Kinderhort

Städt. Kindergarten

HS Graz – Dr.



LQI – Kinderbetreuungseinrichtungen + Schulen; GISDAT+Rettensteiner

Nächstgelegene Einrichtung für **SeniorInnen**: Pfarre Graz Süd, Fallweise Unterstützung, Freizeit und Kommunikation/ Anton Lippe Platz1 / ca. 900m

**Spielplätze** finden sich an der Fröhlichgasse, am Langedelwehr und in der Dr. Plochl Straße in jeweils unmittelbar fußläufig erreichbarer Nähe.

|                              |                                |          |                     |
|------------------------------|--------------------------------|----------|---------------------|
| Spielplatz Am Langedelwehr   | Am Langedelwehr / Neulandgasse | 6.Bezirk | 7.327m <sup>2</sup> |
| Spielplatz Fröhlichgasse     | Fröhlichgasse / Neuholdaugasse | 6.Bezirk | 2.400m <sup>2</sup> |
| Spielplatz Dr.-Plochl-Straße | Kasernstraße 70-72             | 7.Bezirk | 1.725m <sup>2</sup> |

Weiters befinden sich im näheren Umfeld zwei **Öffentliche Parkanlagen**. Südlich der Seifenfabrik am Angerweg besteht ein großflächiger öffentlicher Park und Spielplatz (Grünanger). Hier ist trotz unmittelbarer Nähe die Zugänglichkeit aus den nördlich der Kleingartenanlagen gelegenen Wohnbereichen leider nicht gegeben, eine Verbindung in Verlängerung der Neuholdaugasse sollte angestrebt werden (wie im Flächenwidmungsplan bereits dargestellt).

Östlich der Kasernstraße auf Höhe der Kirchnerkaserne besteht eine weitere öffentliche Parkanlage (Tubay Schloss), etwas weiter nördlich eine **Sportplatzanlage** (Fußball, in Halle auch Kampfsportunterricht u.ä.).

Im Südosten schließt eine großflächige Kleingartenanlage an die Kaserne an.

In Summe kann festgehalten werden, dass im unmittelbaren Umfeld der Kirchnerkaserne die Grünflächenausstattung und die Nutzungsvielfalt in den Freiräumen selbst außerordentlich gut ist.

Durch die Lage im Nahbereich der Mur steht zudem einer der wichtigsten Erholungsräume der Stadt Graz fußläufig zur Verfügung.

Das Gelände der ehemaligen Seifenfabrik hat sich in den letzten Jahren zu einem beliebten Veranstaltungsort für kulturelle Veranstaltungen entwickelt. Ebenso befindet sich die Stadthalle in fußläufiger Erreichbarkeit.

- **Erschließung/Verkehr**

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Kasernstraße. Bei Vorliegen eines Nutzungskonzeptes ist eine Verkehrsuntersuchung für diesen Bereich zu erstellen, in der die tatsächlich zu erwartenden Verkehrsbelastungen abzuschätzen sind und die Leistungsfähigkeiten der Anbindung und der Kreuzungen zu ermitteln sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300m Radius gegeben.

- Buslinie 34 u. 34E, Haltestelle in der Kasernstraße, ca. unter 10 Minuten Takt, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende  
Außerdem liegt das Areal im 1000m Einzugsbereich der Bahnhaltestelle Ostbahnhof. Mit dem geplanten Ausbau der Ostbahn wird es somit ideal an das Umland angebunden sein (Stichwort Schnellbahn). Eine Zugänglichkeit des Ostbahnhofs auch aus westlicher Richtung sollte geprüft werden. Durch die niveaugleiche Eisenbahnkreuzung ist derzeit der Zugang zum Bahnhof und zu den Straßenbahnlinien teilweise stark eingeschränkt. Eine fußläufige niveaufreie Anbindung sollte angestrebt werden.
- Straßenbahnlinie 4, 5 u. 14 Haltestelle in der C. v. Hötendorfstr – ca. 1000m Radius, ca. unter 10 Minuten Takt, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende

Im Bereich der Raiffeisenstraße besteht der nächstgelegene Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz (ca. 400m Entfernung). Ein Anschluss an den Murradweg R2 besteht im Bereich Langedelwehr in einer Entfernung von ca. 750m. Über die Fröhlichgasse, in der die Errichtung eines Radweges angestrebt werden sollte, ist das Untersuchungsgebiet an den Radweg in der Conrad von Hötendorfstraße und somit an das Stadtzentrum angebunden.

- **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.

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. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

(siehe dazu §§ 2 -5, 8 und 9 der VO)

##### Zu §2 Bauungsweise

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Wettbewerb Ergebnis erfordert die Festlegung der offenen Bebauung.

##### Zu §3 Bauplätze, Bebauungsgrad, Bruttogeschossfläche

Es wurden sechs Bauplätze festgelegt, diese haben die Bezeichnung A, B, C, D, E und F.

Bauplatz A ist vertraglich als mögliche zukünftige Freiflächen/Kleingartenanlage gesichert worden. Auf diesem Bauplatz wurde verordnet, dass maximal eingeschossige Gebäude errichtet werden, die insgesamt eine maximale oberirdische Bruttogeschossfläche von 350 m<sup>2</sup> aufweisen.

Bauplatz E ist derzeit mit einer Tiefgarage und einem Parkdeck bebaut, diese Bauten sollen erhalten werden. In diesem Bereich ist die einzige Zufahrt zum Bebauungsplangebiet vorgesehen.

Bauplatz F ist mit dem Stabsgebäude der ehemaligen Kaserne bebaut. Das Hauptgebäude steht unter Denkmalschutz. Die Seitenflügel können abgebrochen werden. Das Bestandsgebäude soll saniert und umgenutzt werden. Hier ist die Maximale oberirdische Bruttogeschossfläche mit 2100 m<sup>2</sup> festgelegt.

Auf den Bauplätzen B, C und D sollen neue Wohnbauten entstehen.

In der Verordnung und im Planwerk wurden für die Bauplätze B, C; D mögliche weitere Teilungslinien eingefügt. Der Bauplatz B wurde in 5 Teilbauplätze (B1-5) unterteilt, der Bauplatz C wurde in zwei Teilbauplätze (C1-2) unterteilt und der Bauplatz D wurde in drei Teilbauplätze (D1-3) unterlegt.

Auf dem Bauplatz B sind 5 rechteckige Gebäude zulässig, die eine Geschossigkeit zwischen fünf und acht Geschossen aufweisen.

Auf dem Bauplatz C sollen zwei, annähernd quadratische achtgeschossige Baukörper errichtet werden.

Auf dem Bauplatz D sind drei quadratische Baukörper unterschiedlicher Ausdehnung, jedoch mit gleicher Höhe (8 Geschosse) vorgesehen.

Der Bebauungsgrad ist mit 0,45 festgelegt.

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

#### Zu § 4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt.

Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. In der Entwurfsplanung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Balkone dürfen über Baugrenzlinien bzw. Höhenzonierungslinien maximal 1,50 m hervortreten.

Abstandsunterschreitungen innerhalb des Planungsgebietes sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

#### Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahl (5G, 7G und 8G) eingetragen und in der Verordnung ist die maximale Gebäudehöhen (=Gesamthöhe) begrenzt.

Der Höhenbezugspunkt ist gemäß Luftbildauswertung vom 26.06.2020, GZ: 0519191/2020 mit +342,5,00 m im Präzissionsnivelement festgelegt.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.02 des Stadtentwicklungskonzeptes - 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 Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

#### Zu § 8 Sonstiges

Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, zulässig. Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistic Abbildungen u. dgl. über 0,50m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig, ausgenommen Werbepylone.

Die Vorgaben wurden aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild der Stadt Graz abgeleitet.

Einfriedungen sind ausschließlich an den Außengrenzen des Bebauungsplangebietes in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...) sind Einfriedungen bis 1,80 in nicht blickdichter Form zulässig.

#### Zu §10 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungs-Maßnahmen zulässig, ferner



Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten.

Das Stabsgebäude auf Bauplatz F steht unter Denkmalschutz. Alle baulichen Maßnahmen und Veränderungen müssen mit der Denkmalschutzbehörde abgeklärt werden.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

(siehe dazu §6 der VO)

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt auf dem Areal der ehemaligen Kirchner Kaserne an der Kasernstraße. Die Sammer & Partner Ziviltechnikergesellschaft m.b.H. (ZIS+P) erstellte für das Gesamtgebiet zwischen Mur, Schönaugürtel, Conrad-von-Hötzendorf-Straße / Münzgrabenstraße und der Puntigamer Straße das Mobilitätskonzept Smart City Graz Süd - Ostteil. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen für verschiedene Knotenpunkte zeigen, dass das umliegende Straßennetz bereits im Bestand sehr hohe Auslastungen sowie stellen- und phasenweise Überlastungen aufweist. Zusätzlicher motorisierter Individualverkehr wird nur in begrenztem Maße aufgenommen werden können.

Aus diesem Grund werden beim gegenständlichen Bebauungsplan Mobilitätsmaßnahmen zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs (MIV) erforderlich werden. Mit Hilfe der Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Fuß, Rad, ÖV) und beschränkender Maßnahmen für den MIV (Pkw-Stellplatzlimitierung, ...) soll die Belastung des umliegenden Straßennetzes reduziert werden. Die Umsetzung dieser Mobilitätsmaßnahmen wurden auf Basis eines Mobilitätsvertrages geregelt.

### Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Eine Anbindung an die Kasernstraße wurden von Seiten der Projektträger südlich des zu erhaltenden Teils des Stabsgebäudes ausgearbeitet. ZIS+P hat diese Anbindung hinsichtlich Leistungsfähigkeit mit dem Ergebnis untersucht, dass auf Grund der Bedeutung der Straße und der darin verkehrenden Buslinie die Situierung eines Linksabbiegestreifens von Süden auf das Areal der Kirchner Kaserne erforderlich ist.

Die Erschließung des Bebauungsplangebiet ist für Kraftfahrzeuge aller Art (Pkw, Baufahrzeuge, Müllfahrzeuge, Feuerwehr, ...) ausschließlich über diese Anbindung möglich.



### Pkw-Stellplätze

Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, in Sammelgaragen, im zu errichten. Unter Betrachtung der beim Planungsgebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie auf Grund der Notwendigkeit von, über einen Mobilitätsvertrag zu regelnden, verkehrsreduzierenden Maßnahmen, ergibt sich der im Folgenden angeführte PKW-Stellplatzschlüssel. Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 95-105 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen.

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.

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen Pkw-Stellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen vorgeschrieben werden und Teil des Mobilitätsvertrages sein. Die Vorgabe der Sammelgaragen gilt als erfüllt, wenn 50 % der Gebäude (bzw. Bruttogeschossfläche) nicht über Tiefgaragen situiert werden und über keinen direkten Zugang zu Tiefgaragen verfügen.

### Fahrradabstellplätze

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Mindestens 50 % der Fahrradabstellplätze müssen oberirdisch situiert werden. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den NutzerInnen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderen Nutzung als Wohnnutzung, 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 und sind Teil des Mobilitätsvertrages

### Mobilitätsvertrag

Zur vertraglichen Regelung der beim Bebauungsplan erforderlichen Mobilitätsmaßnahmen wurde bis zum Beschluss des Bebauungsplanes von den Grundstückseigentümern ein Mobilitätsvertrag unterzeichnet.

### Durchwegungen

Bahn, Mur, sowie Kleingartenanlagen und das Areal der Kirchner Kaserne bilden derzeit Barrieren hinsichtlich der Durchwegungen in diesem Gebiet. Vor allem in Ost-West-Richtung besteht ein Mangel an Verbindungen für den Fuß- und Radverkehr, die Erreichbarkeit der Haltestellen des ÖV ist teilweise schlecht.

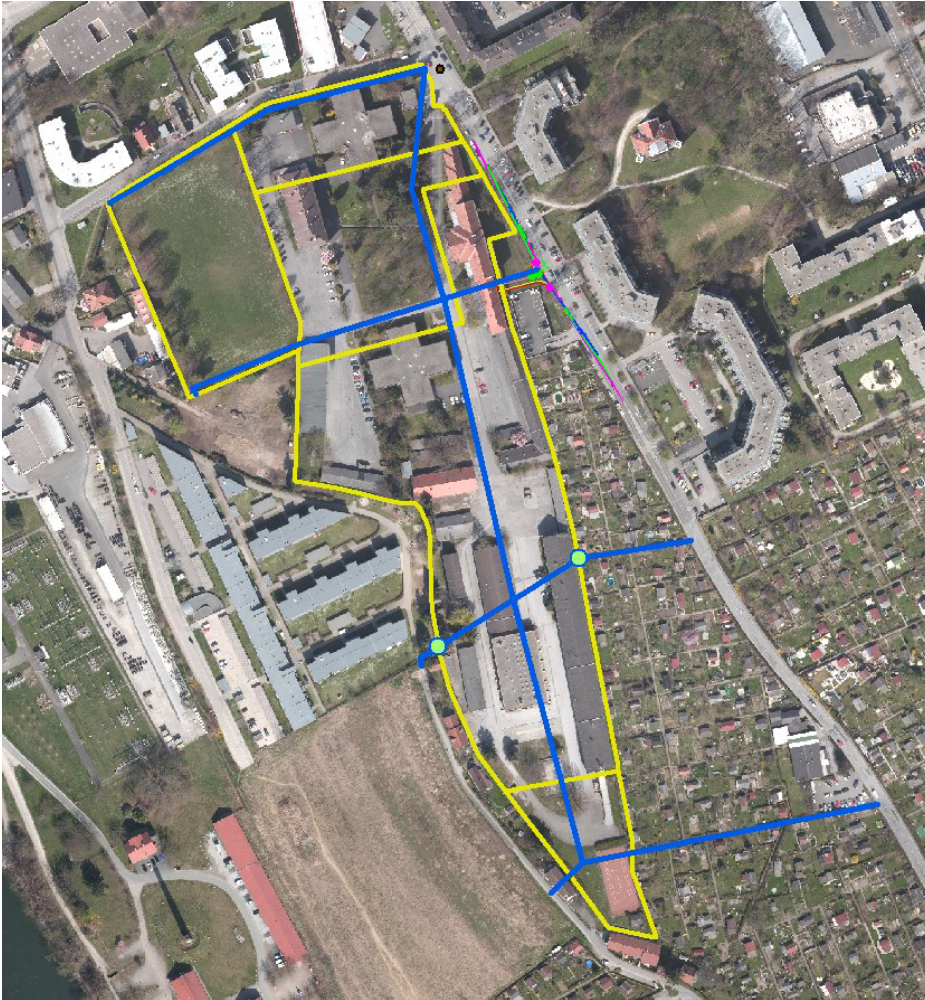
Zur Verbesserung der Erreichbarkeit und zur Förderung von Fuß, Rad und öffentlichem Verkehr (ÖV) verfolgt die Stadt Graz bereits seit über zwei Jahrzehnten die Strategie der Stadt der kurzen Wege. Durch Schaffung von Verbindungen für Fuß- und Radverkehr sollen die fußläufige Erreichbarkeit sowie die Erreichbarkeit mit dem Rad verbessert werden, sodass die Häufigkeit der Pkw-Nutzung reduziert wird.

Für den gegenständlichen Bebauungsplan bedeutet dies, dass die künftigen BewohnerInnen auf möglichst kurzem Wege zur umliegenden Infrastruktur wie Bushaltestellen oder Naherholungsflächen (z. B. Grünanger) gelangen können, und umgekehrt bereits ansässige AnrainerInnen die auf dem Areal der Kirchner Kaserne vorgesehenen Park- und Sportflächen bequem erreichen können.

Die nachfolgende Abbildung zeigt in blau die für das Areal der Kirchner Kaserne vorgesehenen Durchwegungen für Fuß- und Radverkehr. Auf den Flächen des gegenständlichen Bebauungsplanes sind diese Geh- und Radwege in Nord-Süd- sowie in Ost-West-Richtung jeweils mittig vorgesehen. Die in der Abbildung grün markierten Anbindungspunkte der Ost-West-Durchwegung richten sich nach den Möglichkeiten auf den Nachbargrundstücken und sind feste Vorgaben. Die Vorgaben für die Anbindungspunkte der Nord-Süd-Durchwegung können in einem gewissen Rahmen verschoben werden. Wichtig ist in beiden Fällen eine möglichst direkte und geradlinige Verbindung, sodass Umwege vor allem für FußgängerInnen möglichst vermieden werden. Eine Verlegung der Nord-Süd-Durchwegung an die östliche Grundstücksgrenze ist folglich nicht zulässig. Diese Durchwegungen sind als reine Geh- und Radwege vorzusehen, eine Mitbenutzung für Müllabfuhr oder Lieferverkehr ist nicht möglich.

Für die Geh- und Radwege sind Breiten von insgesamt 5 m zu berücksichtigen.

Eine Nutzung der Geh- und Radwege für Kfz (z.B. auch Müllfahrzeuge oder Möbelwagen) ist nicht möglich.



Zusätzlich wird eine Verbindung für Fuß- und Radverkehr vom Park über die Grundstückszufahrt zur Kasernstraße zu berücksichtigen sein.

#### Kasernstraße Gehsteig

Entlang der bestehenden westlichen Parkplätze in der Kasernstraße wird ein Gehsteig zu errichten sein. Die Führung im Bereich des Stabsgebäudes (östlich oder westlich der bestehenden Bäume) wird noch in Abhängigkeit der bestehenden Bäume festzulegen sein.

Zu den Durchwegungen in Nord-Süd bzw. Ost-West-Richtung, sowie die Gehsteigverbreiterung an der Kasernstraße wurden Verträge zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz abgeschlossen.

#### **6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG** (siehe dazu § 7 der VO)

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

Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten

#### Zur § 7 (1,2, 4-8) Baupflanzungen

Im Bebauungsplan wurden großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung) und mittelkronige (Bäume 2. Ordnung) entsprechend dem Wettbewerb - Ergebnisses 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 Größe“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden.

- Abstand zu unterirdischen Einbauten (z.B. Leitungen) mind. 2,5 m lt. ÖNORM B 2533 idgF. (eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur mit technischen Schutzmaßnahmen zulässig)
- Bei Baumpflanzungen sind die Abstände der Baumachse (Stamm) zu Wohn- und Büroraumfenstern lt. Freiraumplanerischen Standards unbedingt einzuhalten, Abstand der Bäume von freistehenden Mauern und niedrigen Gebäuden mind. 2,5
- Sollten Entwässerungsmulden zur Ausführung kommen, sind diese so zu dimensionieren, dass Baumstandorte möglich sind – Überdimensionierung der Mulde + Anhögelung für die Baumpflanzung, Mulden sind mit adäquaten Staudenmischungen in Absprache mit der A10-5 zu begrünen.
- Die Freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz und die Bauschutzverordnung sind einzuhalten.

Die Auswahl der Baumarten ist unbedingt im Vorfeld mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer abzustimmen, eine hohe Diversität an stadtklimatauglichen Bäumen ist umzusetzen.

#### Zu § 7 (2) Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad stellt das Verhältnis der Summe der bodenversiegelten Flächen zur Bauplatzfläche dar.

Die Bodenversiegelung wird mit max. 40% der Bauplatzfläche begrenzt, wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden.

Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient neben grünräumlicher Aspekte dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit).

Der Versiegelungsgrad ist im Bauverfahren wie folgt nachzuweisen:

| <b>Ausführung</b>                           | <b>Versiegelung</b> |
|---|---------------------|
| begrüntes Dach 8 – 15 cm<br>(Substrathöhe)  | 60 %                |
| begrüntes Dach 15 – 30 cm<br>(Substrathöhe) | 45 %                |
| begrüntes Dach 30 – 50 cm<br>(Substrathöhe) | 20 %                |
| Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen      | 50 %                |
| wassergebundene Decke                       | 50 %                |
| Rasengittersteine                           | 50 %                |
| Porenpflaster in Kies- / Splittbett         | 50 %                |
| Pflastersteine im Sandbett                  | 67 %                |

|   |       |
|---|-------|
| Asphalt                                   | 100 % |
| Pflastersteine und –platten im Mörtelbett | 100 % |

#### Zu §7 (10) Poketparks

Zusätzlich zu den Kinderspielplätzen sind für den Bauplatz C und D je ein Poketpark im Ausmaß vom jeweils mindestens 300 m<sup>2</sup>, für den Bauplatz B zwei Poketparks im Ausmaß von jeweils mindestens 300 m<sup>2</sup> zu errichten.

In jedem einzelnen Poketpark sind mind. 1 Baum 1. Ordnung und 2 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen Die Poketparks sind weitgehend von Unterbauung frei zu halten. Fahrradabstellplätze/abstellanlagen, Nebengebäude und Müllinseln/Häusern dürfen in diesem Bereich nicht angesiedelt werden.

#### Zu §7 (11) 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.

Für Baumpflanzungen von mittel- bis großkronigen Bäumen ist die Überdeckung entsprechend den Freiraumplanerischen Standards auf eine Höhe von 1,50m zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mindestens 50m<sup>3</sup> pro Baum ist vorzusehen. Bei der Pflanzung von kleinkronigen Bäumen ist die Schichtdicke der Vegetationstragschicht zumindest punktuell auf 1,0m zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mindestens 40m<sup>3</sup> ist vorzusehen.

#### Zu § 7 (12) 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

## **7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 06.29.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1000 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(DI Bernhard Inninger)  
*(elektronisch unterschrieben)*