

16.27.0 Bebauungsplan

„Am Katzelbach – Kärntner Straße – Hans-Hegenbarth-Allee“
XVI. Bez., KG Straßgang

Graz, 21. März 2024

Auflage des Entwurfs

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit einem Schreiben (registriert unter GZ.: A14-019732/2018/0001 am 21. März 2018) ersucht die BGS Projektentwicklungs- und Baubetreuungs GmbH als Eigentümer:in der Liegenschaft Nr. 35/3; KG Straßgang um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von rd. 26.750 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich überwiegend als „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Derzeit liegen folgende Vorplanungen vor:

- Einreichplanung der STOK Architektur ZT KG für die Liegenschaften Nr. 35/3 (Kärntner Straße Nr. 414 und 414a bzw. Am Katzelbach 6), 37/3 (Am Katzelbach 8) sowie .95/1 und 551 (Kärntner Straße Nr. 406a); alle KG Straßgang.

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

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 20.03.2024 über die beabsichtigte Auflage des 16.27.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

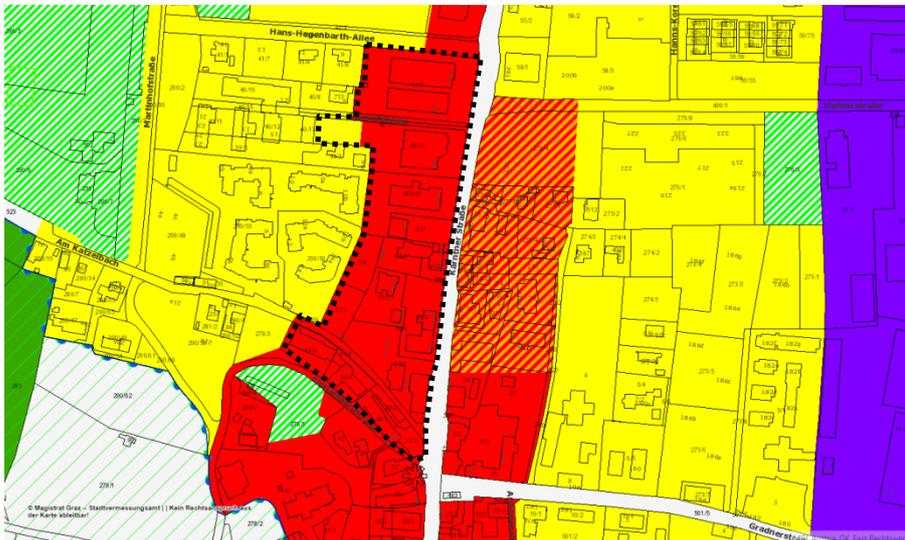
Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs. 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 03.04.2024.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen, der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 04.04.2024 bis zum 06.06.2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung ist innerhalb des Auflagezeitraums vorgesehen.

3. Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept (Rechtskraft: 30.05.2013):
Der Planungsbereich ist überwiegend der Nutzung „Bezirks- und Stadtteilzentrum“ (§ 11, 4.0 STEK) zugeordnet. Lediglich der westliche Teil der Liegenschaft Nr. 40/17; KG Straßgang (Kärntner Straße Nr. 394) ist als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ (§ 14, 4.0 STEK) ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

§ 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum

- (1) Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.
- (2) Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.
- (...)
- (4) Sicherung der Nutzungsdurchmischung und Gewährleistung eines lebendigen Stadtparterres durch Vermeidung von monofunktionalen Wohngebäuden (gem. 4.08 STEK-Änderung)

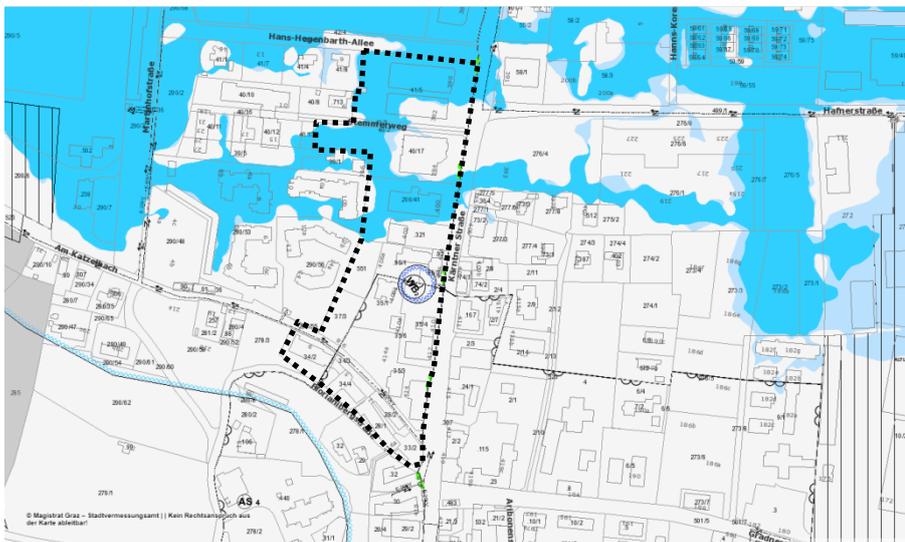
§ 26 BAULANDDURCHGRÜNUNG (Auszug)

- (1a) Erhalt des schützenswerten Baumbestandes
Berücksichtigung von erhaltenswerten Baumbeständen bei der Situierung von baulichen Anlagen auf allen Bauplätzen (gem. 4.08 STEK-Änderung)
- (5) Berücksichtigung des Hochwasserabflusses HQ 30/100 (...) in der Bebauungsplanung und im Bauverfahren.

- (6) *Freihaltung der notwendigen Retentionsräume bei allen zukünftigen Bau- und Stadtentwicklungsmaßnahmen entlang von Gewässern; Flächenvorsorge für Retentions- und Versickerungsanlagen.*
- (7c) *Verbesserung/Reduktion von städtischen Hitzeinseln (gem. 4.08 STEK-Änderung)*
- *Einsatz von hellen Oberflächenmaterialien mit geringer Wärmespeicherfähigkeit, angestrebt wird ein Hellbezugswert zwischen 30 und 85*
 - *Vorgabe von entsprechender Farb – und Materialgestaltung von Gebäuden in Bebauungsplänen*
 - *Sparsamer Einsatz von großflächigen Glasfassaden und großflächigen reflektierenden Metallfassaden durch entsprechende Festlegungen in Bebauungsplänen und Wettbewerbsausschreibungen; (...).*
 - *Entsiegelung und Begrünung von Plätzen und Straßenzügen nach Maßgabe funktionaler Anforderungen*
 - *Vorschreibung von Begrünungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen, Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen*
 - *Beschränkung der Bodenversiegelung auf Bauflächen*
- (21) *Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:*
- *Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern*
 - *Intensive Begrünung von Tiefgaragen*
Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken (...)
- (22) *Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch*
- *Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz (...)*
- (24) *Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch*
- *Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°.*
Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 60 m² (gem. 4.08 STEK-Änderung) (...)
Eine extensive Dachbegrünung ist mit einer Vegetationsschicht von min. 15 cm auszuführen. (gem. 4.08 STEK-Änderung) (...) Innerhalb der Grazer Altstadtsschutzzonen sind Ausnahmen auf Basis eines Gutachtens der Altstadterhaltungskommission zulässig. (...)
- (25) *Einfügung von Parkplätzen in das Orts- u. Landschaftsbild und Minderung der negativen Auswirkung auf das Stadtklima durch:*
- *Gliederung großer Flächen durch Bäume und Bepflanzungen.*
 - *Bei Neuerrichtungen, Erweiterungen oder Umgestaltungen von PKW-Parkplätzen ist pro 5 Stellplätze 1 Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (...)*
 - *Beschränkung des Versiegelungsgrades.*
- (27) *Erhalt und Fortführung bzw. Wiederherstellung der bestehenden Vorgartenzonen.*

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO
 - Kernstadt gem. REPRO
 - Der nördliche Teilbereich der Liegenschaft Nr. 41/5; KG Straßgang (Kärntner Straße Nr. 390-392) ist als „Wasserwirtschaftliche Vorrangzone“ markiert
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Landschaftsschutzgebiet Nr. 29 (vollflächig)
 - Altstadtsschutzzone IV (südlicher Teilbereich)
 - Wasserschongebiet 1 (vollflächig)
 - Wasserwirtschaftliche Beschränkung 2 (Bereich Kärntner Straße 406-410)
 - Überflutungsbereiche HQ 30/ HQ 100 (nördliche Teilbereiche)

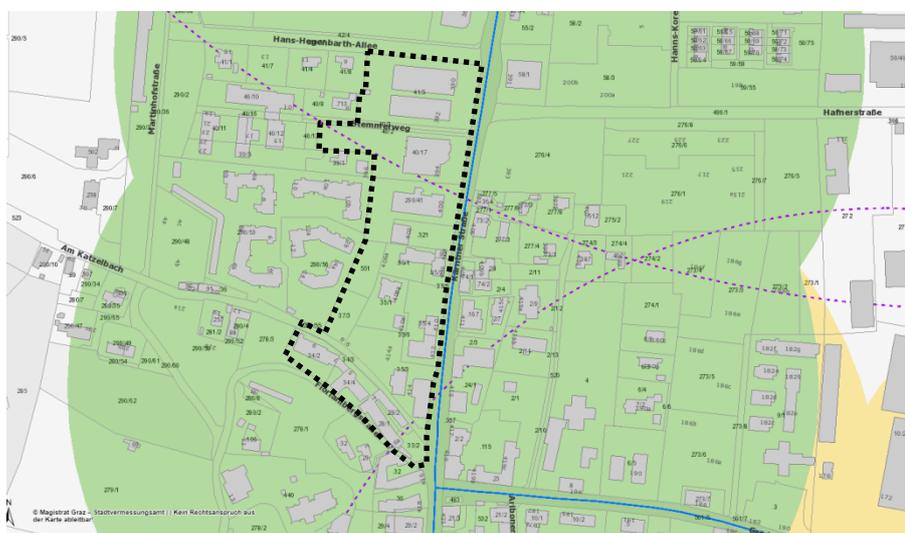


Ausschnitt aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):

Der Planungsbereich liegt innerhalb der Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende).



Ausschnitt aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

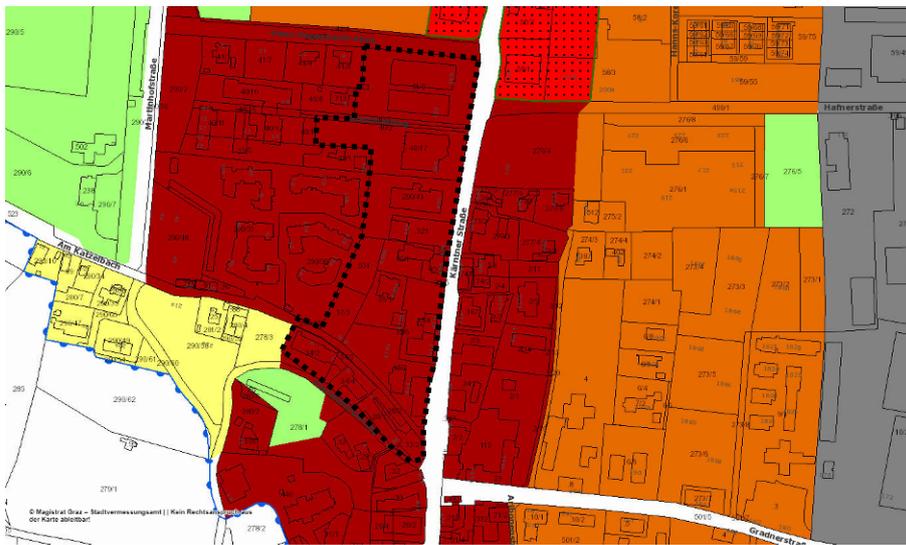
Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Bushaltestellen der Buslinie 62 sind an der Kärntner Straße im Kreuzungsbereich mit der Hafnerstraße und im Kreuzungsbereich mit der Gradnerstraße (innerhalb des 300 m-Radius) gegeben.

- Einkaufszentren (Deckplan 5):
Der Planungsbereich liegt innerhalb der Kategorie D: Keine Einkaufszentren zulässig.
- Zentrumszonen (Deckplan 6): (gem. 4.07 STEK-Änderung)
Der Planungsbereich liegt innerhalb der Zentrumszone.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam):

Bereichstyp „Vororte mit Zentrumsfunktion“ innerhalb des Teilraums Nr. 27.



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die Umrandung markiert das Planungsbereich.

Bebauungsweise:	<i>geschlossen, gekuppelt, tlw. offen</i>
Lage zur Straße:	<i>straßenraumbildend, straßenbegleitend</i>
Funktionsdurchmischung:	<i>Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoß</i>
Zulässige Parkierungsformen:	<i>Tiefgarage (im Neubaufall), bei Zubau auch andere Formen der Parkierung zulässig, sofern mit Ortsbild verträglich</i>
Sonstige Festlegungen:	<i>Ausschluss von straßenseitigen Laubengangerschließungen, Fortführung des kleinteiligen Charakters, Ausschluss von straßenseitigen Lärmschutzwänden. Gliederung der straßenseitigen Fassade und Adressbildung durch in gebietstypischen Abständen angeordnete Hauseingänge (gem. 4.08 STEK-Änderung)</i>

Festlegungen für Werbeanlagen gem. § 6a, 1.0 RLB (4. „Vororte mit Zentrumsfunktion“):

Größe:	<i>max. Kleinformat (0,50 – 4,99 m²)</i>
Höhe:	<i>max. Oberkante 2,50 m (bei freistehenden Werbeanlagen); Parapethöhe 1. OG bzw. max. Oberkante 5,00 m (bei Werbeanlagen am Gebäude montiert)</i>
Abstand zur Straße:	<i>Am Gebäude montiert bzw. im Abstand 0,00 – 2,00 m (bei Gebäuden mit Abstand von der Straßenflucht)</i>

Hinweis zur Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors:

Für den Bereichstyp „Vororte mit Zentrumsfunktion“ ist ein Grünflächenfaktor von 0,4 einzuhalten.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Überwiegend kurz- und mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025); die Liegenschaften südlich „Am Katzelbach“ liegen außerhalb des Versorgungs- und Erweiterungsgebietes Fernwärme.

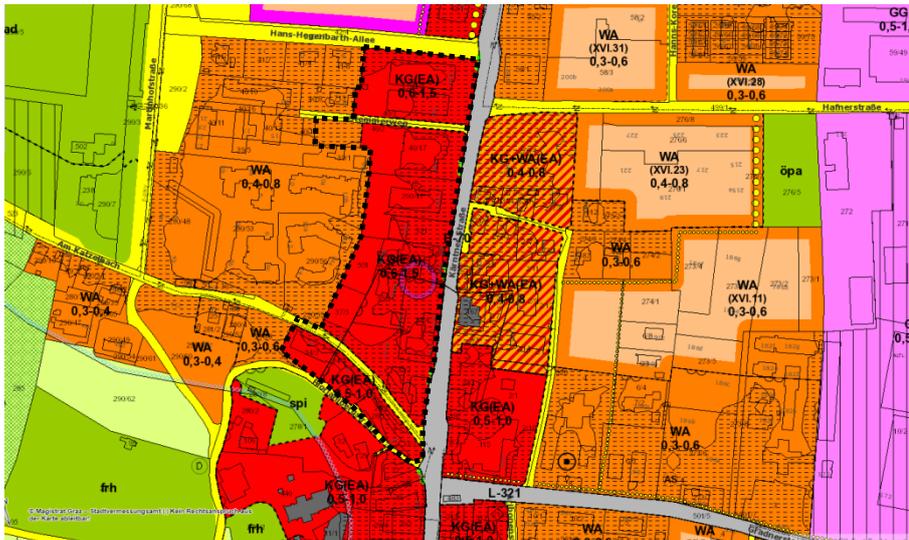
○ 4.0 Flächenwidmungsplan (Rechtskraft: 22.03.2018):

Der Planungsbereich ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan überwiegend als „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,5 ausgewiesen.

Für die Liegenschaften Kärntner Straße Nr. 416a sowie Am Katzelbach Nr. 1 und 5-9 ist bei gleicher Nutzung eine Bebauungsdichte von 0,5 – 1,0 festgelegt.

Der westliche Teilbereich der Liegenschaft Kärntner Straße Nr. 394 (Gst. Nr. 40/17) ist als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 definiert.

Die Liegenschaften im südlichen Teil des Planungsgebietes (Adressen Am Katzelbach Nr. 1 & 5 sowie Kärntner Straße Nr. 408a - 416a im Nahebereich des Kirchberges) sind als Teil der Altstadtschutzzone IV ersichtlich gemacht.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Die straßenseitigen Bereiche sind als Sanierungsgebiet-Lärm gekennzeichnet.

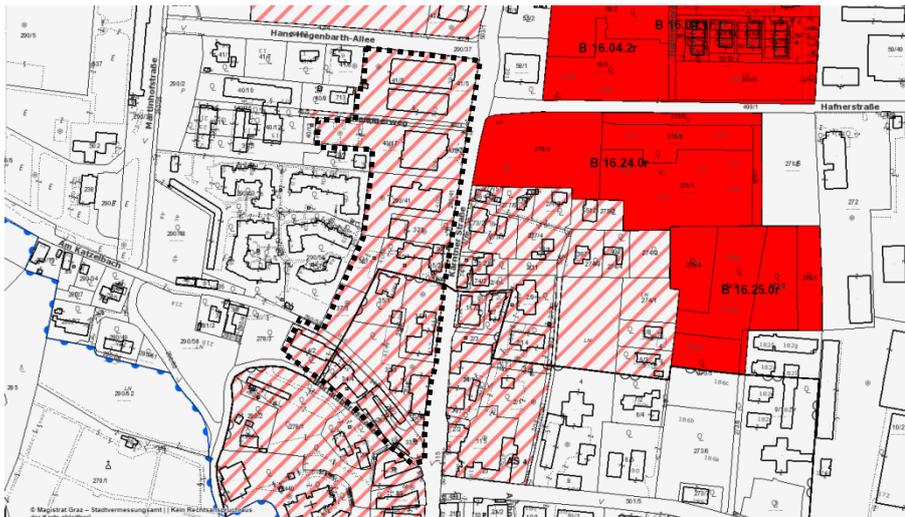
§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

- (1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.
- (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. § 30 StROG 2010 folgende Planungsrichtwerte:

Gebietsbezeichnung (lt. StROG 2010)	Planungsrichtwert (dB LA, eq)		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45
Kerngebiete	60	55	50

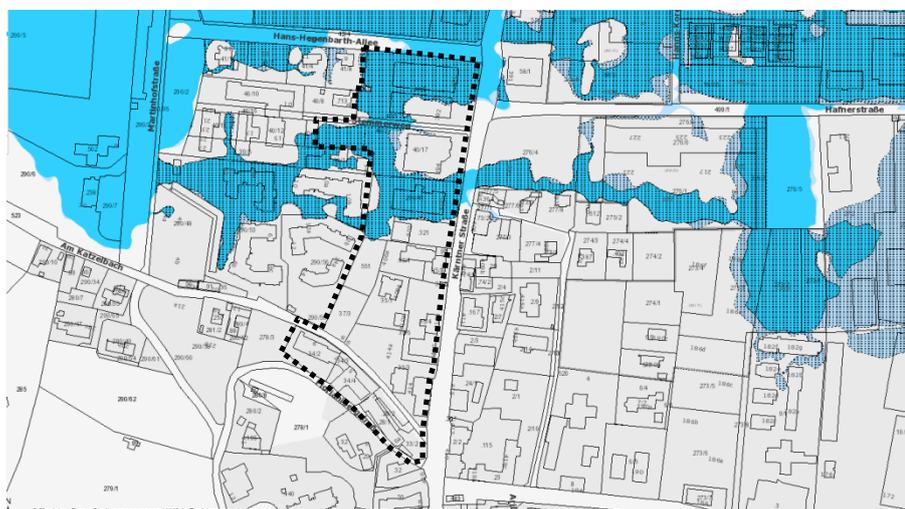
- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):
Für die gegenständlichen Baulandflächen ist die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2):
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3):



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

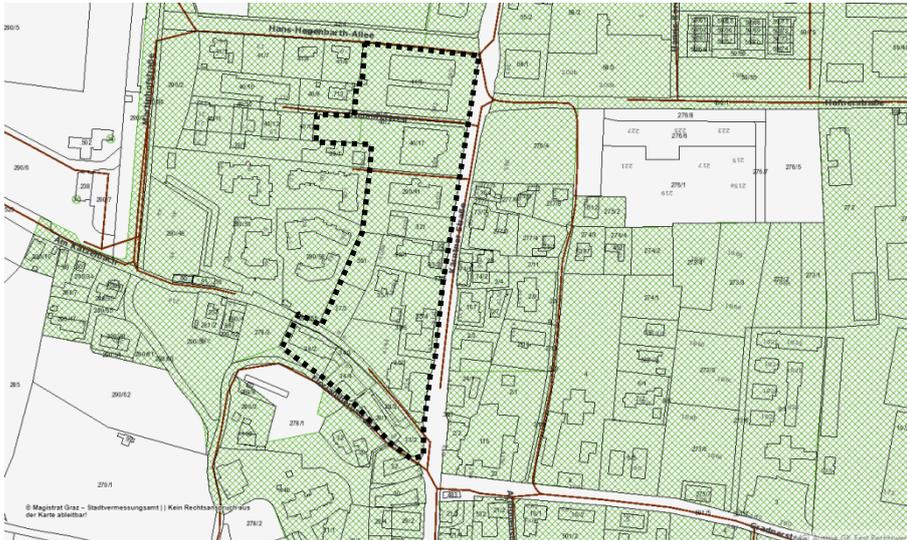
Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Teile des Planungsbereiches liegen innerhalb der Gefahrenzonen bzw. im Sanierungsgebiet Hochwasser; insbesondere sind die Liegenschaften Kärntner Straße Nr. 390-394 und 400 hiervon betroffen.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

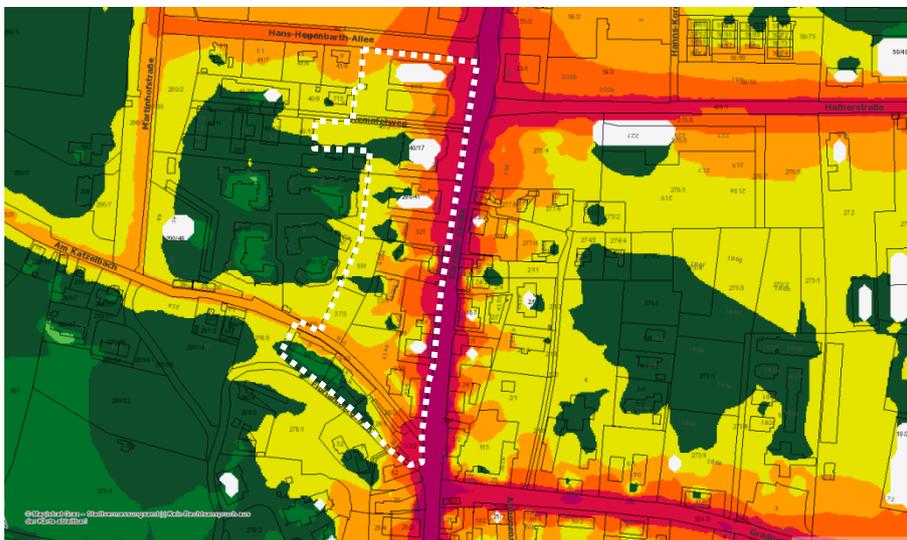
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):

Das Planungsgebiet liegt vollständig im kommunalen Entsorgungsbereich.



Auszug aus der Karte 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (GAP – Gemeindeabwasserplan der Landeshauptstadt Graz).

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



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

Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte:

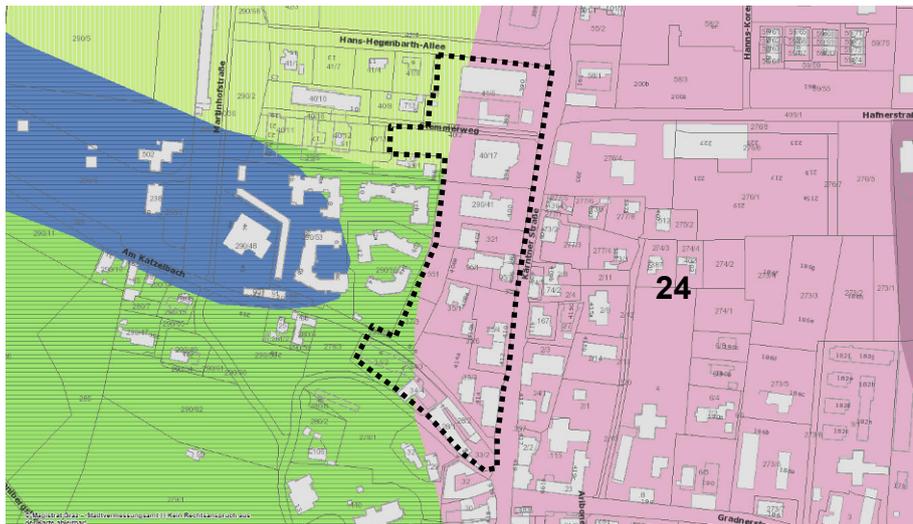
- Entlang der Kärntner Straße (8) „Stadttrandgürtel, zumeist nur geringe Überwärmung, allerdings eingelagerte Industrie- und Gewerbeflächen; Zone mit sehr geringer Durchlüftung und hoher Nebelhäufigkeit.“
- Westliche Teilbereiche (23a): „Isolierte Grünflächen, häufig mit der Ausbildung stagnierender Kaltluft (kalte Standorte)“



Auszug aus der Klimatopkarte der Stadtklimaanalyse.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Planerische Empfehlungen gem. Stadtklimaanalyse:
 - (24) „Emissionsarme Betriebe, Anschluss an Fernwärme (oder FG), lockere Wohnbebauung möglich.“



Auszug aus der Karte der planerischen Hinweise der Stadtklimaanalyse.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet des 16.27.0 Bebauungsplans liegt an der westlichen Straßenseite der Kärntner Straße und wird von der Hans-Hegenbarth-Allee im Norden und der Florianibergstraße im Süden begrenzt.

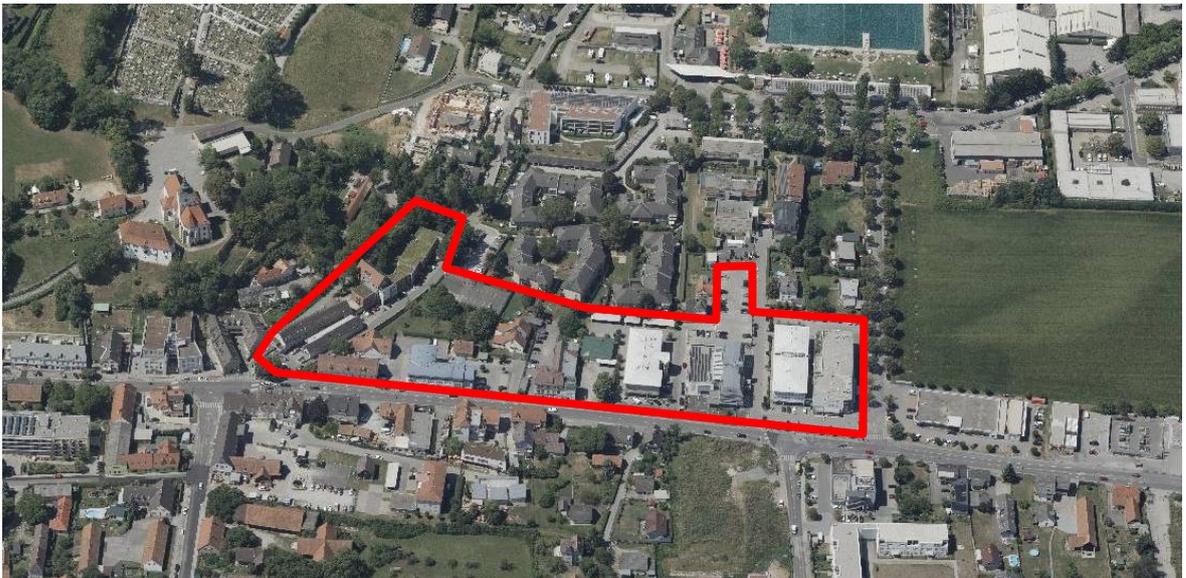
Im westlichen Anschluss an das Bebauungsplangebiet erstrecken sich Wohnsiedlungen unterschiedlichen Alters sowie, westlich der Martinhofstraße, das intensiv begrünte Areal des „Freibades Straßgang“.

Nördlich der Hans-Hegenbarth-Allee sind niedrige, gewerbliche Bebauungsstrukturen an der Kärntner Straße erkennbar, überwiegend sind in diesem Bereich jedoch ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerflächen gegeben.

Südlich begrenzt der Florianiberg, als Ausläufer der westlichen Grazer Hügelkette, das Bebauungsplangebiet. Die Pfarrkirche Straßgang liegt auf einer Kuppe über der Kreuzung

Kärntner Straße – Gradnerstraße; die Bebauung im Nahbereich der Kirche (inklusive einiger Gebäude innerhalb des Bebauungsplanbereiches) sind von der Altstadt Schutzzone umfasst.

An der östlichen Straßenseite der Kärntner Straße ist eine kleinteilige Bebauungsstruktur (als Teil der Altstadt Schutzzone) gegeben. Im nördlichen Abschnitt - an der Kreuzung mit der Hafnerstraße – wurde kürzlich eine Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt und mehreren bis zu viergeschossigen Wohngebäuden (nach den Festlegungen des 16.24.0 Bebauungsplanes) errichtet.



Schrägaufnahme: Blick in westliche Richtung. Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

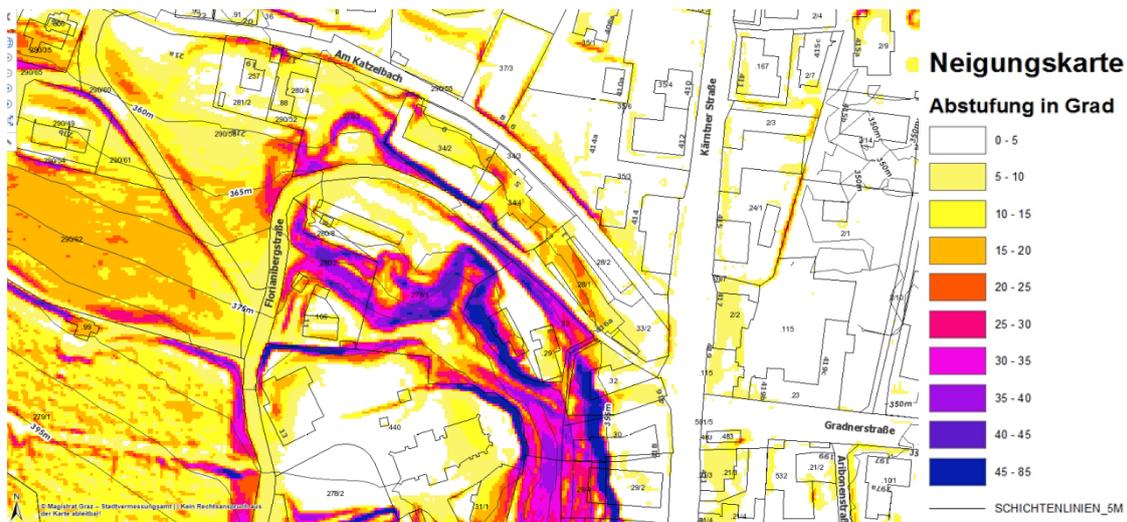
© Stadt Graz – Stadtvermessung; CaptureCat Befliegung 2022 # BW_40_4454



Schrägaufnahme: Blick in nördliche Richtung. Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

© Stadt Graz – Stadtvermessung; CaptureCat Befliegung 2022 # RI_43_4761

- Topographie/ Gebäudebestand / Baumbestand



Neigungskarte (GeoDaten-Graz): Auszug aus dem südlichen Teil des Planungsgebietes im Bereich „Am Katzelbach“ bzw. Florianibergstraße.

Der Planungsbereich ist überwiegend als eben anzusehen; die südlichen Teilbereiche des Bebauungsplangebietes entlang der Straßen „Am Katzelbach“ und Florianibergstraße liegen am Nordosthang des Florianiberges und weisen eine entsprechend starke Neigung Richtung Nordosten auf. In diesem Bereich sind derzeit teilweise Stützmauern erkennbar.

Im gesamten Planungsgebiet sind gewerblich genutzte Gebäudebestände mit ausgedehnten, versiegelten PKW-Abstellflächen gegeben (vergleiche Ausführungen unter Pkt. 4 „Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG“); am westlichen Rand des Planungsgebietes sind teilweise noch begrünte Gartenflächen erkennbar.

Auf mehreren Liegenschaften wurden erhaltenswerte Baumbestände festgestellt und sind im Plan entsprechend dargestellt. Das gesamte Planungsgebiet liegt innerhalb des Gültigkeitsbereiches der Grazer Baumschutz-Verordnung.

- Erschließung/ Verkehr

Das Planungsgebiet liegt an der westlichen Straßenseite der Kärntner Straße und wird am nördlichen Rand von der Hans-Hegenbarth-Allee und am südlichen Rand von der Florianibergstraße begrenzt. Im südlichen Teil des Planungsgebietes verläuft der Straßenzug „Am Katzelbach“ in etwa vom Kreuzungsbereich der Kärntner Straße mit der Gradnerstraße (zwischen den Häusern Kärntner Straße Nr. 414 und 416a) in nordwestliche Richtung. Der Stemmerweg führt als Privatstraße im nördlichen Teil des Planungsbereiches von der Kärntner Straße (zwischen den Häusern Nr. 392 und 394 auf Höhe der Kreuzung mit der Hafnerstraße) Richtung Westen.

- 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 in den angrenzenden Straßen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten. Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet überwiegend in einem „kurz- bis mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme“.

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 §§ 2-6 und 9-10 der VO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bebauungsplan einerseits durch die festgelegten Baugrenz-, Baufluchtlinien und Höhenzonierungslinien und die einzuhaltenden maximalen Gebäudehöhen bestimmt, andererseits durch die Festlegung des maximalen Bebauungsgrades, der maximalen Bebauungsdichte sowie eines Mindestanteils an Grünflächen auf den jeweiligen Liegenschaften.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, auf Basis der bestehenden Bebauungsstruktur im Planungsbereich, mögliche städtebauliche Erweiterungspotentiale (in Form von Neu- oder Zubauten) darzustellen. Hierzu werden bebaubare Bereiche mit einer städtebaulich adäquaten Höhenstaffelung (von zwei bis maximal fünf Geschossen) in Ergänzung zur straßenraumbildenden oder straßenbegleitenden Bebauung entlang der Kärntner Straße definiert. Durch die Anordnung der Frei- und Grünflächen wird insbesondere in den straßenabgewandten Bereichen eine intensiv begrünte Pufferzone im Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten ausgebildet.

Bebauungsweise, Nutzungen, Gebäudehöhen

Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festlegungen zur Bebauungsweise zielen unter Berücksichtigung der bestehenden Stichstraßen und Zufahrten (für Liegenschaften in

zweiter Reihe) darauf ab, möglichst breite Gebäudefronten als lärmabschirmende Bebauung entlang der Kärntner Straße umzusetzen.

Im südlichen Abschnitt des Bebauungsplanbereiches wurden die bestehenden Gebäudehöhen der straßenraumbildenden Bebauung aufgrund ihrer Lage innerhalb der Altstadt-Schutzzone bzw. unter Berücksichtigung des bestehenden Straßenquerschnitts belassen. Gemäß vorliegendem Bebauungsplan sind dahinter (in zweiter Reihe) bis zu fünfgeschossige Gebäude möglich, während im Übergang zur westlich angrenzenden Wohnbebauung maximal viergeschossige Gebäude(-teile) zulässig sind.

Im nördlichen Abschnitt könnten aufgrund der abgerückten Lage der Gebäude (bei entsprechenden Bebauungsdichte-Reserven oder Neubauten) bis zu fünfgeschossige Baukörper umgesetzt werden.

Aus der, im 4.0 Flächenwidmungsplan definierten Nutzung, sowie den Vorgaben aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild kann abgeleitet werden, dass die Bereiche entlang der Kärntner Straße als Versorgungszone für die ausgedehnten, dahinterliegenden Wohngebiete dienen sollen. Ein entsprechend hoher Anteil an unterschiedlichen, gewerblichen Nutzungen ist insbesondere in den Erdgeschossbereichen der Bestandsbebauung an der Kärntner Straße bereits vorhanden. Eine Ergänzung zu diesen bestehenden gewerblichen Nutzungen soll in den Erdgeschossbereichen möglicher Neubauten auch „Am Katzelbach“ (durch den Ausschluss einer Wohnnutzung) ermöglicht werden. Für Gebäude mit Gewerbebereichen im Erdgeschoss wurde daher eine Mindestraumhöhe von min. 3,50 m und somit auch eine erhöhte Gebäudehöhe (abhängig von der Anzahl der Obergeschosse) definiert.

Für straßenabgewandte Gebäudeteile oder Liegenschaften in zweiter Reihe ist auch eine Wohnbebauung möglich. Insbesondere kann im westlichen Teil der Liegenschaft Nr. 40/17; KG Straßgang (welche gemäß 4.0 FLÄWI als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen ist) eine Wohnbebauung umgesetzt werden. Für Wohngebäude wurden entsprechend geringere Gebäudehöhen festgelegt.

Baugrenzlinsen, Baufluchtlinien, Höhenzonierungslinien

Im Plan sind die Baugrenzlinsen, Baufluchtlinien und Höhenzonierungslinien für Haupt- und Nebengebäude festgelegt.

Die Baufluchtlinien beschreiben die Lage der bestehenden, straßenraumbildenden Bebauung an der Kärntner Straße im südlichen Abschnitt des Planungsbereiches. Das bestehende Erscheinungsbild der Bebauungsstruktur an der Kärntner Straße soll damit im Bereich der Altstadt-Schutzzone erhalten werden. Gemäß Stellungnahme der Altstadt-Sachverständigenkommission ist insbesondere das Haus Kärntner Straße Nr. 414 in seinem straßenseitigen Erscheinungsbild (Gebäudehöhe und Dachform) zu erhalten ist; das hofseitige Bestandsgebäude kann hingegen innerhalb der Baugrenzlinsen ersetzt werden.

Im nördlichen Abschnitt des Planungsbereiches wurden, im Bereich der Bestandsbebauung, Baugrenzlinsen im Sinne von mindestens erforderlichen Abständen von möglichen Zubauten oder neuen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen zu den angrenzenden Verkehrsflächen festgelegt.

Die Festlegungen ermöglichen Baukörper mit Gebäudetiefen für Büronutzungen bzw. gemischte Gewerbenutzungen entsprechend der Ausweisung als „Kerngebiet“ im 4.0 Flächenwidmungsplan.

In den westlichen Randbereichen des Planungsgebietes wird durch den Verlauf der Baugrenzl原因 ein erhöhter Abstand von min. 10,0 m als Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten vorgeschrieben.

Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Der Bebauungsgrad wurde für den Planungsbereich mit max. 0,5 festgelegt.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden. Die Bebauungsdichte bleibt grundsätzlich entsprechend den Festlegungen im 4.0 Flächenwidmungsplan aufrecht.

Mit der zulässigen Erhöhung der maximalen Bebauungsdichte für die Grundstücke Nr. .28/1, .28/2 und 33/2; KG Straßgang (mit der Adresse Kärntner Straße Nr. 416a bzw. „Am Katzelbach“ Nr. 1) wird die städtebauliche Zielsetzung des 16.27.0 Bebauungsplanes, welche die Erweiterung der Verkehrsflächen „Am Katzelbach“ durch den teilweisen Abbruch von Bestandsgebäuden vorsehen, abgebildet. Mit den getroffenen Festlegungen soll eine zukünftige Abtretung der erforderlichen Verkehrsflächen in das öffentliche Gut ermöglicht werden.

Durch diese Festlegungen (betreffend max. Bebauungsgrad und max. Bebauungsdichte) wird die Umsetzung einer drei- bis fünfgeschossigen Bebauung im Gebietsbereich ermöglicht.

Dächer

Dächer sind, unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude- bzw. Dachformen im Gebietsbereich, mit einer Neigung bis maximal 45° Grad zulässig.

Demnach ist sowohl die Errichtung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern bis 10° mit Gründachaufbau als auch die Errichtung von Satteldächern (bis 45° Dachneigung) zulässig.

Bei Gründächern ist die Höhe der Vegetationsschicht mit mind. 15 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) herzustellen; unter Berücksichtigung der maximalen Gebäudehöhen können auch intensive Gründächer (mit höheren Vegetationsschichten) umgesetzt werden. Dachbegrünungen verringern Aufheizungseffekte, verbessern das Kleinklima und verzögern den Abfluss von Niederschlagswässern. Insbesondere sind Dachbegrünungen auch zur Dämpfung von Wärmeinseleffekten in Bereichen mit großflächigen und verdichteten Bebauungsstrukturen von großer Bedeutung.

Technische Aufbauten auf flach geneigten Dächern (mit bis zu 10° Neigung) sind im Hinblick auf gestalterische Aspekte um 3,0 m vom Dachsaum abzurücken und mit einem Sichtschutz zu verkleiden. Bei Satteldächern sind technische Anlagen innerhalb des Dachraumes unterzubringen.

Photovoltaikanlagen (und dergleichen) sind auf flach geneigten Dächern (mit bis zu 10° Neigung) mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand zur Dachkante zu errichten.

Formale Gestaltung

Offene Laubengänge und Stiegenhäuser sowie Nebengebäude und Flugdächer (außerhalb der Baugrenz- und Bauflichtlinien) widersprechen dem hohen architektonischen Gestaltungsanspruch für den, teilweise innerhalb der ASVK-Schutzzone liegenden, Planungsbereich im Zentrum Straßgang und werden daher ausgeschlossen. Balkone und Erker dürfen nicht über die Straßenflucht in das öffentliche Gut ragen.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100).

Der Hellbezugswert gibt für Zu- und Neubauten sowie für Fassadenneugestaltungen (z.B. thermische Sanierungen, Färbelungen usw.).

Die Fassade ist ein gestalteter, oft repräsentativer Teil der sichtbaren Hülle eines Gebäudes. Der Hellbezugswert gilt für alle opake Fassadenbereiche/-materialien, wobei untergeordnete Bauteile abweichen dürfen. Belichtungsflächen (Fenster, Türen, ...) und verglaste Bereiche sind davon ausgenommen. Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen Fassadenbauteilen einzuhalten.

Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien, ...) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

Des Weiteren wurden Festlegungen zu Glasflächenanteilen und reflektierenden Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes getroffen. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon natürlich ausgenommen.

Zu diesen Festlegungen (Hellbezugswert und Glasflächenanteil) wurden für Gebäude innerhalb der Altstadt-Schutzzone IV Ausnahmen (auf Basis jeweiliger Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission im Bauverfahren) festgelegt.

Bezogen auf die Materialität der Fassade wird darauf hingewiesen, dass Compositbaustoffe ebenso klimaschädlich sind wie erdölgenerierte Produkte. Im Sinne eines umweltbewussten Bauens wird an die Verantwortung aller appelliert, ökologisch einwandfreie Lösungen zu realisieren. Compositbaustoffe und erdölgenerierte Produkte sollen vermieden werden.

Werbeanlagen:

Unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudestrukturen und der städtebaulichen Zielsetzungen für die Kärntner Straße wurden die Festlegungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes bezüglich Werbeanlagen näher definiert. Insbesondere wird die Lage von Werbeeinrichtungen auf die Erdgeschosszone mit den, gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan möglichen Mischnutzungen beschränkt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Im Hinblick auf die bereits überwiegend bebauten Liegenschaften innerhalb des Planungsbereiches des 16.27.0 Bebauungsplanes und die bestehenden Straßenzüge erfolgt die Verkehrserschließung über die bestehende Landesstraße Kärntner Straße und die bestehenden Gemeindestraßen Hans-Hegenbarth-Allee und Am Katzelbach. Beim Stemmerweg handelt es sich um eine Sackgasse welche sich nicht im öffentlichen Gut befindet. Diese Erschließungsstraße (für die westlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Gebäude) bleibt grundsätzlich unverändert. Die Florianibergstraße weist aufgrund ihrer Höhenlage bzw. des bestehenden Geländeverlaufs keine Erschließungsfunktion für den betreffenden Planungsbereich auf.

Entlang der Kärntner Straße ist gemäß dem, gemeinsam vom Land Steiermark und der Stadt Graz erstellten „Masterplan Radoffensive 2030“ die Errichtung bzw. Verbesserung der Geh- und Radweg-Infrastruktur geplant.

Im betreffenden Planungsbereich ist insbesondere der weitere Ausbau der West-Ost-Verbindung Richtung Bad Straßgang vorgesehen, hierzu soll der kürzlich errichtete Geh- und Radweg an der südlichen Straßenseite der Hafnerstraße über die westliche Straßenseite der Kärntner Straße an die Hans-Hegenbarth-Allee angebunden werden. Südlich des Kreuzungsbereiches mit der Hafnerstraße soll der zukünftige Straßenquerschnitt der Kärntner Straße - mit Gehsteigen von mindestens 2,0 m Breite und Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Gut - im Bereich Zentrum Straßgang neu aufgebaut werden.

Die hierfür erforderlichen Abtretungsflächen entlang der westlichen Straßenseite der Kärntner Straße wurden gemäß den bisherigen Erkenntnissen im Plan eingetragen (vgl. Darstellung der Straßenfluchtlinie).

Der Straßenzug „Am Katzelbach“ soll innerhalb des Planungsbereiches auf einen Querschnitt von 8,0 m (Zweirichtungsverkehr mit einseitigem Gehsteig im öffentlichen Gut) erweitert werden. Bei Neubauten auf den Liegenschaften Nr. 35/3 und 37/3; KG Straßgang ist zudem die Errichtung einer straßenbegleitenden Arkade als Erschließung auf Straßenniveau vorgesehen.

Die Verkehrsflächen sollen aufgrund ihrer Bedeutung für das Geh- und Radwegnetz in das öffentliche Gut übernommen werden.

Zufahrten sind grundsätzlich in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen (und daraus resultierender Änderungen der Bestandszufahrten) in den nachgeordneten Verfahren zu beurteilen. Diesbezüglich wird auf die Zuständigkeit des Landes Steiermark für Zufahrten an der Kärntner Straße hingewiesen.

Die bestehen Servituts-Zufahrten für die Grundstücke Nr. 35/1 (Kärntner Straße Nr. 408a & 410a) und 39/1 (Kärntner Straße Nr. 396) sind bei entsprechenden Baumaßnahmen zu berücksichtigen; eine Änderung der Lage dieser Zufahrten ist jedoch bei Umsetzung eventuell erforderlicher Baumpflanzungen grundsätzlich möglich.

Ruhender Verkehr:

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurden für den gegenständlichen Planungsbereich differenzierte Vorgaben zum PKW-Stellplatzschlüssel für Wohnnutzung und sonstige Nutzungen festgelegt. Die festgelegten Werte stellen jeweils die Ober- bzw. Untergrenze dar:

Für neu errichtete Wohngebäude ist je 70 – 80 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz erforderlich.

Beim Neubau von Büro- und Verwaltungsgebäuden sind je Dienstnehmer:in zwischen 0,09 und 0,25 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Beim Neubau von Verkaufsgeschäften und Gastronomie sind je 100 m² Verkaufsfläche zwischen 2,0 und 5,75 PKW-Abstellplätze herzustellen. Als Grundlage für diese Festlegung wurde ein Anteil von bis zu 25 % der Stellplätze für Personal angenommen.

Entsprechend den Festlegungen im 1.0 Räumlichen Leitbild sind die PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder im untergeordneten Ausmaß auch auf Abstellflächen im Freien (gemäß Darstellung im Plan oder innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien) zu errichten.

Dabei ist das Ausmaß der zulässigen PKW-Abstellplätze im Freien unter Bedachtnahme auf einen möglichst geringen Versiegelungsgrad und einen flächenschonenden Umgang mit dem Bauland auf eine Anzahl von maximal 20 % der erforderlichen PKW-Stellplätze auf den jeweiligen Liegenschaften (vor allem zur Bereitstellung von PKW-Abstellplätzen für Besucher:innen und Kund:innen) beschränkt. Für Besucher:innen des Straßganger Kulturzentrums dürfen auf dem Grundstück Nr. .321; KG Straßgang max. 5 PKW-Abstellplätze (unabhängig vom Ausmaß der Nutzfläche) errichtet werden.

Dementsprechende PKW-Abstellplätze sind mit Baumpflanzungen gemäß den Vorgaben im 4.0 Stadtentwicklungskonzept (mindestens ein Laubbaum je 5 Stellplätze) zu begrünen.

Bei Bauplätzen mit einer Größe unter 800 m² kann unter Berücksichtigung der Grundstückskonfiguration und bestehender Baumpflanzungen – insbesondere bei erhaltenswerten Bestandsbäumen gemäß Plandarstellung – sowie der Zweckmäßigkeit und Machbarkeit einer Garagierung auf den einzelnen Bauplätzen aufgrund der sehr guten Anbindung des Planungsbereiches an den öffentlichen Verkehr von einer Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Abstellplätzen abgesehen werden.

Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Rahmenbedingungen ist die Errichtung von Bauplatz- bzw. Grundstücksübergreifenden Tiefgaragen sowie die Reduktion und Bündelung von Zufahrten, insbesondere entlang der Kärntner Straße, zielführend.

Fahrradabstellplätze

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen (oberirdische Abstellflächen), ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstahlhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert.

Radwegausbauten im (zukünftigen) öffentlichen Straßenraum berücksichtigt werden (diese Planungen sind noch nicht abgeschlossen und können daher im gegenständlichen Bebauungsplan nicht dargestellt werden).

Entlang des Straßenzugs „Am Katzelbach“ sind Baumpflanzungen erster und zweiter Ordnung in den privaten Vorgartenzonen bzw. dazwischenliegenden Grünräumen vorgesehen.

Innerhalb des Planungsgebietes wurden Bestandsbäume einer Sichtkontrolle und Bewertung durch die Abteilung Grünraum und Gewässer unterzogen. Die hierbei als „erhaltenswert“ eingestuften Bestandsbäume wurden, unter Berücksichtigung einer grundsätzlichen Bebaubarkeit der Liegenschaften, im Plan dargestellt und sind bei einer zukünftigen Bebauung zu berücksichtigen. Versteckte Schäden unter der Borke konnten nicht geprüft werden. Im Einzelfall ist von einem zertifizierten Baumsachverständigen ein Gutachten einzuholen und vorzulegen.

Insbesondere im Übergangsbereich zwischen den, als „Kerngebiet“ ausgewiesenen, Baulandflächen entlang der Kärntner Straße und den angrenzenden „Allgemeinen Wohngebieten“ mit geringeren Bebauungsdichten sind gemäß Plandarstellung Grünflächen mit Baumpflanzungen umzusetzen. Im südlichen Teilbereich des Planungsgebietes sind unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstücksgrenzen jeweils aneinandergrenzende, kompakte Grünflächen vorgesehen. Diese Grünflächen dienen der Sicherung eines Mindestanteils an Grünflächen auf den jeweiligen Bauplätzen (gem. 4.0 STEK) bzw. in Bereichen mit zukünftiger Wohnbebauung der Sicherstellung der Mindestanforderungen für kompakte, allgemein nutzbare Freibereiche (insbesondere für die Errichtung von Kinderspielplätzen gem. Stmk. Baugesetz). Die Lage der Grünflächen wurde auch im Hinblick auf die Hochwassergefährdungsbereiche im Planungsgebiet festgelegt; unter Berücksichtigung der erforderlichen Baumpflanzungen können diese Bereiche zur Retention herangezogen werden.

Unabhängig von den plangrafisch definierten Baumpflanzungen ist eine Mindestanzahl von 1 Laubbaum je 250 m² Freifläche auf den Bauplatzflächen zu pflanzen.

Bäume sind als Laubbäume Solitärhochstamm in Baumschulqualität mit einem Mindeststamm-Umfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Generell sind standortangepasste, robuste Pflanzenarten, die eine gute Überschilderung sicherstellen (großkronige Laubbäume), zu wählen.

Bei Baumpflanzungen sind vor allem die Abstände zum aufgehenden Mauerwerk (bzw. auch zu Auskragungen wie z.B. Erker oder Balkone) zu beachten. Daher gelten in Abhängigkeit von den jeweiligen Baumgrößen folgende Mindestabstände entsprechend den Freiraumplanerischen Standards:

- Großkronige Bäume (1. Ordnung): mind. 9,0 m
- Mittelkronige Bäume (2. Ordnung): mind. 6,0 m
- Kleinkronige Bäume und säulenförmige Bäume (3. Ordnung): mind. 3,0 m

Im Falle von straßenraumwirksamen mittel- bis großkronigen Bäumen (z.B. Allee) können die Abstände auf mind. 4,5 m reduziert werden.

Innerhalb der straßenbegleitenden Grünstreifen dürfen keine parallel geführten Leitungen (ausschließlich Querungen und Zuleitungen) im Wurzelraum der

Baumstandorte verlegt werden. Baumstandorte sind frei von Entwässerungsmulden und -gräben zu halten. Sind straßenseitig Entwässerungseinrichtungen notwendig, so sind diese so zu planen, dass sie die Baumstandorte nicht beeinträchtigen. Werden Bäume in Entwässerungsmulden und -gräben errichtet, sind diese auf dammartigen Strukturen zu pflanzen, die ein ebenerdiges Niveau (Dammkrone) von min 6 m² aufweisen.

Tiefgaragenbegrünung

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Für Baumpflanzungen ist die Überdeckung entsprechend den Freiraumplanerischen Standards zu erhöhen. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Beton-Körben oder -Ringen kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig. Bei Pflanzung von Bäumen erster oder zweiter Ordnung ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,5 m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m³ pro Baum muss berücksichtigt werden.

PKW-Abstellplätze im Freien sind mit Baumpflanzungen gemäß den Vorgaben im 4.0 Stadtentwicklungskonzept (mindestens ein Laubbaum je 5 Stellplätze) zu begrünen.

Die Errichtung von Lärmschutzwänden ist ausschließlich mit beidseitiger Begrünung durch Rank- oder Kletterpflanzen in straßenabgewandten Bereichen zulässig.

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 (z.B. Tiefgaragen), Höhe der Tiefgaragenüberdeckung, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführungen und Entwässerungseinrichtungen.

Die Bestandsbäume und Neupflanzungen sind mit der wahren Kronentraufe darzustellen. Die vom Bauvorhaben betroffenen Bäume, welche gefällt werden müssen sind ersichtlich zu machen (rot) und geplante Ersatzpflanzungen (grün) darzustellen.

Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 & 11 der VO)

- Der 16.27.0 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 Einwender:innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)