

A 14-014635/2009-21

Graz, am 10.05.2010

Dok:06.18.0 Beschl

Bearbeiter: DI Klinar

06.19.0 Bebauungsplan

„Leitnergasse – Neuholdaugasse -
Schönaugürtel – Pestalozzistraße“

VI. Bez., KG. Jakomini

Der Gemeindeumweltausschuss
und Ausschuss für Stadt-, Ver-
kehrs- und Grünraumplanung:

Beschluss

Frau/Herr GR:

.....
Erfordernis der Zweidrittelmehr-
heit gem. § 27 Abs 1 und
§ 29 Abs 13 Stmk ROG 1974

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß
§§ 23 Abs 3, 27 Abs 1, 29 Abs 5 Stmk ROG

Mindestanzahl der Anwesenden:
29

Zustimmung von mehr als 2/3 der
anwesenden Mitglieder des Ge-
meinderates.

BERICHT AN DEN GEMEINDERAT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 21.4.2009 hat die GWS als außerbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft Leitnergasse 6, Grst.Nr. 756, EZ 393, KG Jakomini um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Der Bauplatz weist eine Größe von 1.063 m² auf.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 10.403 m² auf.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplan in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. 3.0 STEK, Pkt.2.24).

Zum Zeitpunkt des Ansuchens sind folgende Vorplanungen vorgelegen:

Das Architekturbüro Kreuzer & Krisper hat am 23.4.2009 einen Vorentwurf, einen Freiflächenplan und einen Vermessungsplan übermittelt.

Der Entwurf sieht die Schließung der Baulücke durch ein viergeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss vor. Die Gebäudehöhen orientieren sich annähernd an den nachbarlichen Bestandsgebäuden.

Die im Hof gelegenen, eingeschossigen Betriebs- und Bürogebäude sollen entfernt und als Ersatz dafür ein dreigeschossiges Wohngebäude an der östlichen, nachbarlichen Feuermauer errichtet werden.

Für die 19 neu geschaffenen Wohneinheiten soll eine Tiefgarage mit eben dieser Anzahl an PKW-Abstellplätzen eingebaut werden.

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

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

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.2.2 – „Innerstädtisches Wohngebiet hoher Dichte“ für den gegenständlichen Bereich:

- Sicherung der Wohnfunktion
- Verbesserung der Grünausstattung
- Freihaltung und Begrünung der Innenhöfe und Vorgärten
- Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen
- weiterer Anschluss an die Fernwärme-Versorgung
- Festlegung der Bebauungsdichte und der Geschossanzahl entsprechend dem Gebietscharakter

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden zudem folgende Stellungnahmen eingeholt:

- Schreiben vom 2.6.2009 an alle grundbücherlichen EigentümerInnen im Planungsgebiet mit der Einladung, Planungswünsche bekannt zu geben: Es erfolgten drei Rückmeldungen mit den Hauptanliegen einer Innenhofbegrünung und keiner weiteren Ausdehnung der Innenhofbebauung.
- Schreiben vom 10.8.2009 an die Mag.Abt. 10/8 – Verkehrsplanung mit dem Ersuchen um Bekanntgabe verkehrsplanerischer Vorgaben und Überprüfung des Tiefgaragenprojektes:
Antwort vom 11.9.2009 mit dem Resümee, dass bei Vorschreibung von mind. 1 bis max. 1,25 PKW-Abstellplätze je Wohneinheit und der Herstellung von entsprechenden Fahrradabstellplätzen gegen den Bebauungsplan – Entwurf kein Einwand besteht.
- Schreiben vom 14.8.2009 an die Mag.Abt. 10/5 – Grünraum und Gewässer mit dem Ersuchen um eine Grünraumbeurteilung und Bekanntgabe freiraumplanerischer Vorgaben:
Hinweis auf die freiraumplanerischen Standards.
- Schreiben vom 14.8.2009 an die Fachabt. 18A – Amt der Steiermärkischen Landesregierung mit dem Ersuchen um Bekanntgabe von Gürtelprojekten:
Antwort vom 9.9.2009, dass keine Ausbauprojekte des Landes bestehen. Bei Zufahrten ist das Einvernehmen herzustellen.

2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 21.10.2009 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 06.19.0 Bebauungsplan – Entwurfes informiert.

Die Kundmachung über die Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 05.11.2009.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 06.11.2009 bis zum 18.12.2009 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen EigentümerInnen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die EigentümerInnen der daran angrenzenden Grundstücke, sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 24.11.2009 durchgeführt.

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

3. Einwendungen

Während der Auflagefrist langten insgesamt 6 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein. Nach rechtlicher Beratung durch die Bau- und Anlagenbehörde erfolgt folgende Einwendungsbearbeitung:

Mit Schreiben vom 4.11.2009, registriert unter der Aktenzahl A14-014635/2009-13, hat das Kanalbauamt folgende Stellungnahmen (zusammengefasst) vorgebracht:

1 „Regenwässer, deren Ausmaß die derzeit zugestandene Ableitungsmenge überschreiten, dürfen im gegenständlichen Planungsgebiet nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

2. Oberflächenwässer dürfen grundsätzlich nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Es besteht die Möglichkeit, dass gering verschmutzte Regenwässer, (z.B. bei Parkflächen), über Mulden – Rigolen Systeme verrieselt werden. Stark verunreinigte Oberflächenwässer sind vor einer Verrieselung über geeignete Vorreinigungsanlagen (unter Beachtung des Standes der Technik) zu reinigen.“

Behandlung der Stellungnahme:

Diese Themen sind nicht im Bebauungsplan sondern im Bauverfahren zu klären. Im Erläuterungsbericht erfolgt ein diesbezüglicher informativer Hinweis.

Mit Schreiben vom 19.11.2009, registriert unter der Aktenzahl A14 – 014635/2009-14, wurde von der GWS zum aufgelegten Entwurf des Bebauungsplanes folgende Einwendung (zusammengefasst) vorgebracht:

„Wir erheben daher Einwendung gegen die Unzulässigkeit von Erkern und ersuchen um die Zulassung von zwei straßenseitigen Erkern, die maximal 40 cm über die Straßenfluchtlinie vortreten“.

Einwendungsbehandlung:

Gemäß § 12 Absatz 1 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 dürfen Erker, die mindestens 4,5 m über der Verkehrsfläche bzw. bei Gehsteigen mit einer Breite von über 2,0 m mindestens 3,00 m über dieser liegen 1,5 m über die Straßenfluchtlinie vortreten, sofern ein Bebauungsplan nicht anderes bestimmt.

Gegenständliche Festlegung dient der Erhaltung eines erhaltenwertigen Straßenbildes und stellt im wesentlichen darauf ab, dass eine zukünftige Bebauung in Bezug auf ihre gestalterische Ausführung dem Straßenbild gerecht wird.

Die Grazer Altstadtsachverständigenkommission hat die Unzulässigkeit von Erkern ebenfalls befürwortet.

Mit Schreiben vom 15.12.2009, registriert unter der Aktenzahl A14 – 014635/2009-15, wurde von der FA 18A zum aufgelegten Entwurf des Bebauungsplanes eine Nullmeldung erstattet.

Mit Schreiben vom 15.12.2009, registriert unter der Aktenzahl A14 – 014635/2009-16, wurde von der ACTOR KG zum aufgelegten Entwurf des Bebauungsplanes folgende Einwendung (zusammengefasst) vorgebracht:

„Mit den Bescheiden GZ: A 10/3-C-26200/1999-3 vom 9.12.2002 und GZ: 035499/20040009 vom 11.12.2007 wurde die Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses mit 18 Wohneinheiten, einem Cafe – Restaurant, einem Büro und einem Geschäft auf dem Grundstück Nr. 738, EZ 384, KG Jakomini erteilt. In den vorgenannten Bescheiden wurde ein hofseitiges offenes Stiegenhaus, welches über die im Bebauungsplan vorgesehene Baugrenzlinie zu liegen kommt, bewilligt. Dieses Stiegenhaus würde dem § 4 der Verordnung zum Bebauungsplan widersprechen, da im vorgenannten Paragraph offene Stiegenhäuser nicht taxativ aufgezählt wurden. Es ist daher dieses Stiegenhaus in dem Bebauungsplan zu berücksichtigen bzw. als Ausnahme im § 4 der Verordnung aufzunehmen.“

Mit den Baubewilligungen hat die Behörde eine Ausnahme von der Verpflichtung nach § 71 Abs 3 des Stmk. BauG zugelassen, wonach sich ein rechtlicher Anspruch ergibt, der im Bebauungsplan zu berücksichtigen ist.

Laut Bebauungsplan § 9 (7), der Verordnung sind Nebengebäude nicht zulässig. Dies widerspricht den Anforderungen des § 7 (6) und (7), wonach überdachte, witterungsgeschützte und diebstahlhemmende Fahrradabstellplätze auszuführen sind. Ein Witterungsschutz und eine diebstahlhemmende Ausführung kann nur in Form eines Nebengebäudes ausgeführt werden. Weiters ist auch zu berücksichtigen, dass zur Pflege der begrünter Freiflächen eine räumliche Abstellfläche für Gartengeräte erforderlich ist. Daher sind Nebengebäude für zulässig zu erklären. Die im Planwerk auf dem Grundstück Nr. 738 dargestellte Baumpflanzung hat im Sinne der Gleichberechtigung – da nicht auf jedem Grundstück eine Baumpflanzung dargestellt wurde – zu entfallen, oder es hat eine entsprechende Darstellung auf jedem Grundstück zu erfolgen.

Es wird daher beantragt, den Bebauungsplan entsprechend der oben angeführten Einwendungen abzuändern.“

Einwendungsbehandlung:

Zum Einwand, dass mit den Bescheiden vom 9.12.2002 und vom 11.12.2007 eine Baubewilligung zur Errichtung eines Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäudes mit einem hofseitigen, offenen Stiegenhaus, welches über die im Bebauungsplan vorgesehene Baugrenzlinie zu liegen kommen würde, auf dem Grundstück Nr. 738, KG Jakomini, erteilt wurde und daher dieses Stiegenhaus von der Baugrenzlinie ausgenommen werden müsse, ist festzustellen, dass die erteilte Bewilligung unabhängig von später in Kraft getretenen Festlegungen eines Bebauungsplanes, sofern sie noch aufrecht ist, konsumiert werden kann,

Zur Einwendung, wonach überdachte, witterungsgeschützte und diebstahlhemmende Fahrradabstellplätze nur in Nebengebäuden errichtet werden könnten und daher Nebengebäude auf den Bauplätzen zulässig sein müssten, dies auch um darin Gartengeräte abstellen zu können, ist festzustellen, dass nach den Zielsetzungen dieses Bebauungsplanes die Fahrräder im Gebäudeinneren oder unter Vordächern abgestellt werden sollen, um der Zielsetzung des „Innenhof-Bebauungsplanes“ zusätzlichen Baulichkeiten in den Innenhöfen zu vermeiden zu entsprechen.

Nach den im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen sind außerhalb der Baugrenzlinien nämlich weder Nebengebäude noch Flugdächer zulässig.

Zur Einwendung, dass eine Baumpflanzung nicht nur auf einzelnen Grundstücken sondern im Sinne der Gleichberechtigung entweder auf keinem oder auf allen Grundstücken erfolgen müsse, ist festzustellen, dass auf dieser und einer weiteren Liegenschaft kein Baumbestand existiert und daher im Plan neue Laubbaumpflanzungen eingetragen wurden.

Zur Verdeutlichung wurde der Baumbestand in den Plan aufgenommen.

Für das gesamte Planungsgebiet ist in § 8 der Bebauungsplanverordnung die Pflanzung von Bäumen geregelt.

Mit Schreiben vom 18.12.2009 registriert unter der Aktenzahl A14 – 014635/2009-17, wurde von der ASVK zum aufgelegten Entwurf des Bebauungsplanes folgende Einwendung bzw. Stellungnahme (zusammengefasst) vorgebracht:

„Zum Bebauungsplan in der vorgelegten Form muss die ASVK eine negative Stellungnahme abgeben und insbesondere auf die eklatanten Widersprüche zwischen der verbindlichen planlichen Darstellung und dem Erläuterungsbericht sowie auf die Verpflichtung hinweisen, wonach Planungen auf Grund von Bundes- und Landesgesetzen nicht gegen solche verstoßen dürfen. In diesem Zusammenhang muss zum wiederholten Mal auf den Widerspruch von mancherorts erhobenen „Homogenisierungswünschen“ und dem gesetzlichen Auftrag zur Erhaltung schutzwürdigen Bestandes nach dem GAEG 2008 aufmerksam gemacht werden. Letzterer stellt eine eindeutige Verpflichtung für Planungen der Stadt Graz dar, insbesondere wenn diesen Verordnungscharakter zukommen soll.

Mit den planlichen Vorschreibungen des Bebauungsplanes wird das Erscheinungsbild von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, deren Schutzwürdigkeit festgestellt wurde, nicht respektiert. Die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Dachanhebungen für die Objekte Leitnergasse 8 und 10 können keinesfalls – im Erläuterungsbereich als „geringfügige Anhebung der Traufenlinie“ bezeichnet – toleriert werden, da zum einen eine „Geringfügigkeit“ über einer Abweichung von 15 Prozent niemals vorliegen kann und die durch den Plan mögliche Erhöhung der Trauf- und Firstlinien um bis zu fünf Metern bzw. um nahezu 2/3 vor allem dem gesetzlich normierten Grundsatz, wonach der Erhaltung der Altstadt von Graz ein vorrangiges öffentliches Interesse zukommt, widerspricht, wie er unmissverständlich in den §§ 1,4,5 und 7 GAEG 2008 ausgedrückt ist. Letzteres gilt insbesondere auch für die Objekte Leitnergasse 2 und 12. Für den Neubau in der Leitnergasse 6 muss eine zu den tatsächlichen Bestandshöhen der Nachbarobjekte vermittelnde höhenmäßige Vorgabe festgeschrieben werden um den landesgesetzlichen Vorschriften aufgrund des GAEG zu entsprechen.

In diesen Sinn wird der Antrag gestellt, die Planungen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu überarbeiten und aufgezeigte Widersprüche zu korrigieren.“

Einwendungsbehandlung:

Nach Rücksprache mit Vertretern der ASVK wird ausgeführt:

Gemäß § 12 Absatz 5 des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes 2008 ist der ASVK bei Erstellung oder Änderung von Flächenwidmungsplänen und von Bebauungsplänen, die das Schutzgebiet betreffen, Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Durch Einholung der Stellungnahme der ASVK wird dieser Bestimmung entsprochen.

Die Gebäude in der Leitnergasse befinden sich in der Schutzzone III nach den Bestimmungen des GAEG 2008.

Nach § 1 Absatz 1 GAEG kommt die Erhaltung der Altstadt von Graz in ihrem Erscheinungsbild, ihrer Baustruktur und Bausubstanz sowie der Aktivierung ihrer vielfältigen urbanen Funktion ein vorrangiges öffentliches Interesse zu.

Nach § 4 GAEG sind schutzwürdige Bauwerke jene Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die in ihrer baulichen Charakteristik für das Stadtbild von Bedeutung sind.

Solche schutzwürdigen Bauwerke sind nach § 5 Absatz 1 GAEG im Schutzgebiet von den Eigentümern in ihrem äußeren Erscheinungsbild nach Maßgabe der Schutzwürdigkeit ganz oder teilweise zu erhalten.

Gemäß § 28 Absatz 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (ROG) wird mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen – ein solcher Raumordnungsgrundsatz ist auch der Schutz erhaltenswerter Kulturgüter, Stadt- und Ortsgebiete – entsprechende Entwicklung der Strukturen und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes angestrebt.

Das heißt also, dass der Bebauungsplan einen Flächenwidmungsplan in Bezug auf seine bauliche Ausnutzbarkeit konkretisiert.

Die ASVK verweist in ihrer Stellungnahme auf einen Widerspruch von mancherorts erhobenen „Homogenisierungswünschen“ und dem gesetzlichen Auftrag zur Erhaltung schutzwürdigen Bestandes und vermeint, dass letzteres eine eindeutige Verpflichtung für Planungen der Stadt Graz, insbesondere wenn dieser Verordnungscharakter zukomme, darstelle.

Bemängelt wird im wesentlichen, dass mit den inhaltlichen Vorschreibungen des Bebauungsplanes das Erscheinungsbild von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, deren Schutzwürdigkeit festgestellt wurde, nicht respektiert würde, da bei den mit der Verordnung ermöglichten Dachanhebungen bei den Objekten Leitnergasse 8 und 10 nicht von einer geringfügigen Anhebung der Traufenlinie - der Bebauungsplan würde eine Erhöhung der Traufe- und Firstlinien um bis zu 5,00 m ermöglichen - gesprochen werden könne; dies würde auch auf die Objekte Leitnergasse 2 und 12 zutreffen. Für den geplanten Neubau in der Leitnergasse 6 müsse eine zu den tatsächlichen Bestandshöhen der Nachbarobjekte vermittelnde höhenmäßige Vorgabe festgeschrieben werden.

Dazu ist festzustellen, dass städtebauliche Überlegungen im Hinblick auf die Bebaubarkeit eines Bebauungsplanbereiches mit den Zielen des GAEG zwar in Einklang stehen können aber nicht müssen. Vor allem ist auszuführen, dass die Schutzwürdigkeit eines Gebäudes nach den Bestimmungen des GAEG erst durch ein schlüssiges und nachvollziehbares Gutachten im Bauverfahren festgestellt wird und nicht in einem Verfahren zur Erlassung eines Bebauungsplanes, wobei die im Bebauungsplan getroffenen städtebaulichen Festlegungen und die Umsetzung derselben durch den Bauwerber in einem Bauverfahren in Abhängigkeit von der im Bauverfahren festzustellenden Schutzwürdigkeit eines Gebäudes zu sehen sind. Wird im Bauverfahren eine Schutzwürdigkeit eines Gebäudes bzw. eine teilweise Schutzwürdigkeit desselben festgestellt, können die Festlegungen des Bebauungsplanes eben nicht zur Gänze ausgenutzt werden.

Zur Verdeutlichung wurde neben einem diesbezüglichen, bestehenden Hinweis im Erläuterungsbericht auch ein dezidiertes Hinweis in die Verordnung aufgenommen.

Mit Schreiben vom 21.12.2009, registriert unter der Aktenzahl A14 – 014635/2009-18, wurde von der FA 13B zum aufgelegten Entwurf des Bebauungsplanes folgende Einwendung (zusammengefasst) vorgebracht:

1. *„Zu § 2 Bebauungsweise:*

Der Verweis im Abs. 2 auf § 9 ist nicht korrekt; der Verweis bezieht sich auf § 10.

2. *Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhe, Dächer:*

Im Abs. 8 wird angeführt, dass Kühlgeräte u.ä. auf Flachdächern „nach Möglichkeit“ örtlich zusammenzufassen und architektonisch zu gestalten sind. Diese Anordnung ist fachlich gut nachvollziehbar, aber unbestimmt. Es ist daher wünschenswert, diese zu konkretisieren und in der Formulierung die Wortfolge „nach Möglichkeit“ entfallen zu lassen.

3. *Zu § 8 Freiflächen Abs. 4 und 5: Die Anordnung zur Begrünung der Innenhöfe ist aus fachlicher Sicht sehr zu begrüßen. Die „unbebaute Bauplatzfläche“ kann nachvollzogen werden, nicht aber die „Hofparzellengröße“. Hier wäre eine Begriffsbestimmung anzuführen oder eine textliche Klarstellung erwünscht. Außerdem könnte bzw. müsste im Bauverfahren die Vereinigung einer allfälligen Hofparzelle mit der Bauparzelle erfolgen und damit die Anordnung unterlaufen werden.“*

Einwendungsbehandlung:

Zu 1.:

Der Schreibfehler wurde korrigiert.

Zu 2.:

Die Wortfolge „nach Möglichkeit“ wurde entfallen gelassen.

Die konkrete gestalterische Beurteilung von Kühlgeräten auf Dächern erfolgt im Bauverfahren.

Zu 3.:

Im § 8 Abs. 5 erfolgte auf Grund der vorliegenden Einwendung eine Änderung des Wortes „Hofparzelle“ auf „unbebaute Bauplatzfläche“.

§ 8 Abs. 4 lautet somit.

Ab 150 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Durch die Einwendungserledigung hat sich der 06.19.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt):

- §22 Abs. 2 - Bebauungsweise: In der Hofzone auf den Grst.Nr.: 756 und 760 die offene bzw. gekuppelte Bebauungsweise für Ersatzbauten (siehe § 9 – Bestandsgebäude).

geändert auf:

In der Hofzone auf den Grst.Nr.: 756 und 760 die offene bzw. gekuppelte Bauungsweise für Ersatzbauten (siehe § 10 – Bestandsgebäude).

- §4 – Baugrenzlinien: Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, Lifthauszubauten und dergleichen.

geändert auf:

Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, Lifthauszubauten und dergleichen sowie für die, in § 10 geregelten Ersatzgebäude in der Hofzone.

- §5 Abs.8 – Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhe, Dächer: Kühlgeräte, Ventilatoren o. ä. Gerätschaften dürfen nicht auf der Satteldachfläche positioniert werden, sondern müssen innerhalb des Dachraumes untergebracht werden. Auf Flachdächern sind diese nach Möglichkeit örtlich zusammenzufassen und architektonisch zu gestalten.

geändert auf:

Kühlgeräte, Ventilatoren o. ä. Gerätschaften dürfen nicht auf der Satteldachfläche positioniert werden, sondern müssen innerhalb des Dachraumes untergebracht werden. Auf Flachdächern sind diese örtlich zusammenzufassen und architektonisch zu gestalten.

- §6 Abs 7 – Formale Gestaltung von Gebäuden: Bei Satteldächern sind sowohl Gaupen als auch Dachflächenfenster zulässig, wenn sie von Traufe, First und Ortgang jeweils mindestens 1,5 m Abstand einhalten und die Summe ihrer Längen weniger als die halbe Gebäudelänge beträgt.

geändert auf:

Bei Satteldächern sind sowohl Gaupen als auch Dachflächenfenster zulässig, wenn sie folgende Mindestabstände einhalten: vom First 1,5 m, vom Ortgang 1 m, von der Außenkante Außenwand 0,5 m und die Summe ihrer Längen weniger als die halbe Gebäudelänge beträgt.

- §7 Abs. 2 – PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze: Ab der Errichtung von, gegenüber der Bestandssituation, zusätzlich 4 Wohneinheiten sind pro Wohneinheit mind. 1,0 und höchstens 1,25 PKW-Abstellplätze herzustellen bzw. ist der Nachweis über entsprechende wohnungszugeordneten Abstellplätze zu erbringen.

geändert auf:

Bei Neubauten sind pro Wohneinheit mind. 1,0 und höchstens 1,25 PKW-Abstellplätze herzustellen bzw. ist der Nachweis über entsprechende wohnungszugeordneten Abstellplätze zu erbringen.

- §8 Abs. 4 – Grünflächen, Grüngestaltung: Ab einer Hofparzellengröße von 150m² ist zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

geändert auf:

Ab 150m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- §8 Abs. 11 – Grünflächen, Grüngestaltung: Mindestens 30% der außerhalb von Baugrenzlinien gelegenen Bauplatzfläche sind als gewachsener Boden zu erhalten und daher von unterirdischen Gebäuden (Tiefgaragen u.dgl.) freizuhalten.

geändert auf:

Mindestens 30% der unbebauten Bauplatzfläche sind als gewachsener Boden zu erhalten und daher von unterirdischen Gebäuden (Tiefgaragen u.dgl.) freizuhalten.

- 10 Abs.3 – Bestandsgebäude in der Hofzone-Ersatz: Für Grst.Nr.: 756 gilt: Aufnahme der zulässigen Baufluchten auf Grst.Nr.: 760; Einhaltung eines Mindestabstand von 8,00 m zur westlichen Nachbargrundstückgrenze zu Grst.Nr.: 754.

geändert auf:

Für Grst.Nr.: 756 gilt: Aufnahme der zulässigen Baufluchten auf Grst.Nr.: 760 ausgenommen transparente Windfänge; Einhaltung eines Mindestabstand von 8,00 m zur westlichen Nachbargrundstückgrenze zu Grst.Nr.: 754.

- **Neu:**

Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass bei Änderungsabsichten an Gebäuden, die in der Schutzzone liegen, zusätzlich noch ein Gutachten der Altstadt-sachverständigenkommission erforderlich ist.

PLANWERK:

Die Darstellung des Baumbestandes wurde in den Plan aufgenommen.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Die Änderungen im Verordnungstext wurden in den Erläuterungen berücksichtigt und die Beschreibung der möglichen Bebauung konkretisiert.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

5. Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk ROG und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz .

Bei einer zusätzlich zu erwartenden BGF von 4.800 m² und einer Aufteilung der BGF auf Wohnen und Dienstleistungseinrichtungen / Büro von ca. 10/1 können folgende Mehreinnahmen grob abgeschätzt werden:

- Ertragsanteile 1.000€ / EinwohnerIn+Jahr:
43 Haushalte x 2,5 (Pers./Haushalt) x 1.000 = **ca. 107.500€ /a**

(der Berechnung zugrunde liegende Annahme: Annahme ca. 100 m² BGF pro Haushalt)

(Anzahl der Personen pro Haushalt muss nach der jeweiligen Lage des Bebauungsplanes abgeschätzt werden!)

- Kommunalsteuer 750€ / Arbeitsplatz+Jahr:
14 Arbeitsplätze x 750 = **ca. 10.500€ /a**

(der Berechnung zugrunde liegende Annahme: Anzahl der Arbeitsplätze berechnet sich aus der BGF für DL/Büro, ca. 35m² pro Arbeitsplatz)

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

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

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 27 Abs 1 in Verbindung mit § 29 Abs 3 - 11 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBl Nr. 89/2008.

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für
Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. den 06.19.0 Bebauungsplan „Leitnergasse – Neuholdaugasse -
Schönaugürtel – Pestalozzistraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichneri-
schen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

(Mag. Siegfried Nagl)

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grün-
raumplanung hat in seiner Sitzung
am den vorliegenden Antrag vorberaten.
Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Der Vorsitzende des Gemeindeumwelt-
ausschusses und des Ausschusses für
Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin:

<p>Der Antrag wurde in der heutigen <input type="checkbox"/> öffentl. <input type="checkbox"/> nicht öffentl. Gemeinderatssitzung</p> <p><input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von GemeinderätInnen</p> <p><input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit . . . Stimmen / . . . Gegenstimmen) angenommen.</p> <p><input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt</p>	Graz, am	Der / Die SchriftführerIn:
---	----------	----------------------------



Planungsgebiet Blick Richtung Norden



Planungsgebiet Blick Richtung Süden