

A 14-K-792/2003-34

Graz, am 17.3.2006

Dok: \03.08.0\ErlBer-Beschluss

Schenn/Hö

03.08.0 Bebauungsplan
„Rosenberggürtel-Heinrichstraße-
Mozartgasse“
III.Bez., KG.Geidorf

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Für den Teil der Liegenschaft Heinrichstraße 45, Grundstück 1661, der Grundeigentümer Siegfried und Franz Göbl wird um die Bekanntgabe eines Bebauungsrahmens, daraus resultierend um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das ca. 14.960 m² große Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,4 ausgewiesen.

Vor der Erteilung von Baubewilligungen ist gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) in einem geschlossenen Siedlungsbereich mit Innenhöfen und Vorgärten, durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete, dem Gebietscharakter entsprechende bauliche Entwicklung im Sinne eines „innerstädtischen Wohngebietes hoher Dichte“ sicherzustellen.

Univ.-Prof. Architekt. Dipl.-Ing. Volker Giencke wurde vom Stadtplanungsamt beauftragt für den Bereich des Bebauungsplanungsgebiet eine städtebauliche Untersuchung durchzuführen. Nach rechtlicher Beratung durch die Bau- und Anlagenbehörde und Überarbeitung dieser vorliegenden städtebaulichen Untersuchung erfolgte die endgültige Ausformulierung des Bebauungsplan - Entwurfes.

Das Planungsgebiet weist eine zentrale Lage mit kompletter Infrastruktur auf. Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Universitätsviertel und grenzt an das Areal des ehemaligen Anna-Kinderspitals (Mozartgasse 14) und das Areal der ehemaligen Kinderchirurgie (Heinrichstraße 31).

Im Bereich westlich des Rosenberggürtels bestehen 6-geschossige Wohngebäude in Form der typischen straßenbegleitenden Bebauung.

Das Bebauungssystem der Blockrandbebauung bzw. der teilweise „offenen Blockbebauung“ erzeugt in Zusammenhang mit der vorhandenen Infrastruktur und den großflächigen, begrünten Innenlagen, ein hochwertiges, städtisches Milieu welches gleichzeitig abgesichert und weiterentwickelt werden soll.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 6.7.2005 über die beabsichtigte Auflage des 03.08.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan – Auflagebeschlusses 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 20.7.2005.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 21.9.2005 durchgeführt. Ein daraufhin folgendes Informationsgespräch unter Teilnahme von 23 Personen erfolgte im Stadtplanungsamt am 5.10.2005.

Während der Auflagefrist vom 21.7.2005 bis 8.9.2005, bzw. einvernehmlich erweitert mit der Frist bis 19.10.2005 langten 18 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Durch die Bearbeitung der Einwendungen ergaben sich Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf. Die Anhörung aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes wurde in Entsprechung des § 27 Abs 2 und § 29 Abs 6 Stmk ROG durchgeführt. Den durch die Änderung des Bebauungsplanes Betroffenen wurde im Rahmen der Anhörung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurden neunzehn, durch die Bebauungsplanänderung Betroffene angeschrieben. Ihnen wurde ein Planwerk M 1:1000 und eine Beschreibung der Änderungen übermittelt.

Ebenso wurde der für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilung des Amtes der Landesregierung die Anhörungsgrundlagen zur Stellungnahme übermittelt (ein Einwand gegen den Bebauungsplan wurde nicht erhoben).

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 03.08.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§6 (2) Entsprechend dieser Bestimmung gelten Bauflucht- und Baugrenzlinien nicht für Balkone

§9 (2) lautet: Für das Grundstück 1661 gilt: Balkonausbildungen sind an straßenseitigen Fassaden und an der südöstlichen Fassade nicht zulässig. Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

PLANWERK:

1.

Mozartgasse 6:

Erweiterung der bebaubaren Flächen im Bereich des nordwestlichen Anschlusses an die historische Villa Mozartgasse 6 bzw. geänderter Baugrenzlinienverlauf mit Abstand zu Grundstück 1683 von 5,00 m (gegenüber dem Auflageentwurf von 8,00 m).

Die Erhöhung der traufenseitigen Gebäudehöhe auf 16,00 m (gegenüber der Auflage 12,00 m); lediglich im Bereich des nordwestlichen Anschlusses an die historische Villa Mozartgasse 6.

2.

Rosenberggürtel:

Zur Ausbildung eines differenzierten Kopfbaues ist eine Erweiterung der bebaubaren Fläche um 4,00 m x 16,00 m auf Grundstück 1666 der Liegenschaft Heinrichstraße 41 und für diesen Bereich eine traufenseitige Gebäudehöhe von höchstens 16,50 m zulässig.

Der Abstand der südöstlichen Baugrenzlinie zu Gstk. 1662 der Liegenschaft Heinrichstraße 43 wird mit 11,00 m eingetragen (gegenüber dem Auflageentwurf von 10,00 m).

Diese Änderungen haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept:

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich als „Innerstädtisches Wohngebiet hoher Dichte“ ausgewiesen.

Dazu wird aus dem Stadtentwicklungskonzept zitiert:

Kapitel „Funktionelle Gliederung:

Zur Verbesserung der Wohnqualität wird angestrebt:

- 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 des Gebietscharakters

Kapitel: „Naturraum und Umwelt“

Innenhöfe und Vorgärten:

- Schutz der Innenhöfe in geschlossenen Siedlungsbereichen, Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes bei Einbauten und Tiefgaragen
- Tiefgaragen nur mit Oberflächenbegrünung
- Fernhalten des ruhenden Verkehrs von der Oberfläche

2.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 1,4.

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Heinrichstraße 43 und 45 sind im Bebauungsplan ersichtlich gemacht. Die Ersichtlichmachung des Denkmalschutzes der historischen Villa Mozartgasse 6, wird durch Einarbeitung in den Flächenwidmungsplan erfolgen.

Das Bebauungsplanungsgebiet ist teilweise von der Altstadtschutzzone 3 nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 1980 betroffen.

Deckpläne und Karten:

Baulandzonierung (Deckplan 1):

Pflicht zur Erstellung einer Bebauungsplanung zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung in „geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten“.

Entsprechend der 3.0 Änderung 2005 zum Deckplan 1, wird der Bereich Humboldtstraße - Mozartgasse – Rosenberggürtel (im Anschluss an dieses Bebauungsplanungsgebiet) als bebauungsplanpflichtiges Gebiet ausgewiesen! Die Rechtswirksamkeit dieser Änderung des Deckplanes 1 ist noch abzuwarten.

Verkehrslärmkarte (Karte 2):

Rosenberggürtel	40 - 45 dB
Heinrichstraße	70 - 75 dB
Mozartgasse	55 - 60 dB

Versorgung mit Fernwärme und Erdgas (Karte 3):
Erschlossenes Gebiet mit Fernwärme

Räumliches Leitbild (Karte 4):

Ausweisung als "Blockrandbebauung der Vorgründerzeit und Gründerzeit"
bzw. im Bereich des Rosenberggürtels als „Sondergebiet für eine öffentliche,
zentrale Einrichtung“

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet, städtebauliche Umgebung und Rahmenbedingungen:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 14.960 m².

3.2 Kleinräumige Umgebung:

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Universitätsviertel und grenzt an das Areal des ehemaligen Anna-Kinderspitals (Mozartgasse 14) und das Areal der ehemaligen Kinderchirurgie (Heinrichstraße 31). Im Bereich westlich des Rosenberggürtels bestehen 6-geschossige Wohngebäude, wobei das Gebäude Rosenberggürtel 19 (Gstk.: 1652, 1654/2) nach Süden (in Richtung zum Planungsgebietes eine Brandwand aufweist.

Für das Areal der BIG existiert eine Baubewilligung für die Gebäude Humboldtstraße 46, 48 und 50 für ein Labor – und Hörsaalgebäude aus dem Jahre 2004.

Bereich Heinrichstraße 27 – 45:

Die Heinrichstraße stellt sich in diesem Bereich als einheitlich gezonte, 4-geschossige, gründerzeitliche Wohnbebauung dar. Über eine Durchfahrt durch das Gebäude Heinrichstraße 33 besteht eine Hauptzufahrt zu dem großflächigen Areal (im Norden an das Bebauungsplanungsgebiet angrenzend) der BIG – Bundesimmobiliengesellschaft.

Die Fassaden in der Heinrichstraße weisen teilweise Fliesen und Putzzier auf und stellen in ihrem einheitlichen Erscheinungsbild eine wichtige Dokumentation der gründerzeitlichen Bebauung dar. Die Traufen der Gebäude definieren eine klare, einheitliche Raumkante in der Heinrichstraße.

Heinrichstraße 43:

Ist ein denkmalgeschütztes Haus (17. Jh.) mit im Hof 2-geschossigen Säulenarkaden.

Heinrichstraße 45:

Ist ein ebenfalls denkmalgeschütztes Gebäude mit der Nutzung Gasthaus „Klöcherperle“. Das Gebäude ist 2-geschossig mit einem Dachgeschoss.

Mozartgasse 4 – 12:

Die Gebäude Mozartgasse 8, 10 und 12 stellen einen geschlossen bebauten, einheitlich hohen Häuserblock, mit historischen Fassaden dar. Nordöstlich bestehen großzügige Gartenflächen.

Die Homogenität des Ensembles in der Mozartgasse wird im Bereich der Liegenschaft Mozartgasse 6 unterbrochen (Öffnung in der Blockbebauung), wobei sich ein Blick auf eine Stadtvilla aus dem 19. Jh. ergibt.

Diese Öffnung des Raumes gewährt nach Osten den Blick auf die Parkanlage im Bereich des Hochschulgeländes bzw. erzeugt quasi einen räumlichen Bezug zum westlich liegenden, denkmalgeschützten „Meerscheinschlössl“ (Quelle: Stellungnahme der Altstadtsachverständigenkommission GZ: A9-68 Hei 0/2 – 2004 vom 12.3.2004)

Rosenberggürtel:

Das Gebäude Nr. 11, auf Gstk. 1659 ist im Bereich der, für einen künftigen Ausbau für den öffentlichen Verkehr vorgesehenen Trasse situiert. Im Norden ist das Gebäude an der Grundgrenze zum Areal der BIG angebaut. Das Gebäude ist 2-geschossig mit Satteldach und enthält einen im Jahre 2001 bewilligten Zubau (Zubau: Grundfläche ca. 6,20 m x 10,20 m).

3.3 Vorgärten, Grünflächen, Baumbestand

Die Gebäude Mozartgasse/Heinrichstraße 27, Mozartgasse 4, 8, 10 und 12 weisen zur Straße Vorgärten auf; die Liegenschaft Mozartgasse 6 darüber hinausgehend eine bis an die Straßenfluchtlinie heranreichende Gartenzone.

Die straßenabgewandten Innenlagen in der Mozartgasse und der Heinrichstraße wie im Bereich des Rosenberggürtels sind mit Einzelbäumen und Baumgruppen bestockt. Die Innenlagen des Gevierts sind ausgenommen einige Hofgebäude durchgrünt.

3.4 Infrastruktur – Ver- und Entsorgung:

Der Bereich ist mit Fernwärme infrastrukturell zur Gänze erschlossen.

3.5 Verkehrliche Erschließung:

a) Straßenmäßige Erschließung:

Das Bebauungsplanungsgebiet liegt im öffentlichen Gemeindestraßennetz

Der Rosenberggürtel ist gegenwärtig im Abschnitt von der Einmündung in die Heinrichstraße bis zur südöstlichen Grundstückszufahrt der Liegenschaft Rosenberggürtel 11 als Geh- und Radweg verordnet.

Eine Zufahrt mit Kfz zu den angrenzenden Liegenschaften ist daher nur von Norden, von der Humboldtstraße möglich.

Bei Aufschließung des Grundstückes 1661 ist die Ein- und Ausfahrt möglichst nahe an der Grundgrenze zur Liegenschaft Rosenberggürtel Nr. 11 zu situieren, und eine Wendemöglichkeit vorzusehen.

Dabei ist die Beeinträchtigung des bestehenden Geh- und Radweges so gering wie möglich zu halten und Umweltschutzbelange zu berücksichtigen.

Die Freihaltung einer Trasse für den Öffentlichen Verkehr ist vorzusehen. Dafür ist ein von Bebauung freizuhalten Streifen mit einer Breite von 17m einzutragen. Auf den anzuwendenden Gemeinderatsbeschluss A 10/BD-24.637/2003-2 „Straßenbahnausbau – Prioritätenreihung“ vom 31.3.2004 (Trassenfreihaltungen), wird hingewiesen

Die Heinrichstraße ist eine Landesstraße - LB 72.

b) Öffentliche Verkehrsmittel:

Das Bebauungsplanungsgebiet ist durch die Buslinien 30 (Haltestelle Rosenberg und 58 (Haltestelle Liebiggasse) an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bebauung, Maß der baulichen Nutzung:

Als Planungs idee wird eine Aufnahme und Weiterentwicklung der im Gebiet befindlichen „Blockrandbebauung“ bzw. der „offenen Blockbebauung“ angestrebt.

Heinrichstraße:

Im Bereich der Heinrichstraße wird durch die Festlegung der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien die Erhaltung der dortigen Charakteristika wie z.B. der raumbegrenzenden Flächen festgeschrieben, sodass die Raumbegrenzungen zur Heinrichstraße und eine kontinuierliche Raumkante (gebildet aus der Abfolge der dortigen Traufen) erhalten bleibt.

Durch die Festlegung der hofseitigen Baugrenzlinien wird die Freihaltung der Grünanlagen von oberirdischer Bebauung gesichert.

Die Gebäude Heinrichstraße 43 und 45 unterliegen dem Denkmalschutzgesetz und sind daher weitere bauliche Maßnahmen dahingehend abzustimmen.

Mozartgasse:

Durch die Festlegung der Baufluchtlinien sind die dortigen Vorgärten und die der Straße zugeordneten Grünzonen in ihrem Bestande gesichert.

Für die denkmalgeschützte Villa, Mozartgasse 6 ist ein nordwestlicher Zubau im Rahmen der festgelegten Baugrenzlinie bis zu einer Gebäudehöhe von höchstens 16,00 m zulässig. Die Zubaumaßnahmen unterliegen dem Denkmalschutzgesetz und sind daher dahingehend abzustimmen.

Im Bereich des Grundstückes 1682/2 existiert eine Baubewilligung aus dem Jahre 2003 für eine Tiefgarage mit der Bewirtschaftung mittels eines Autoliftes. Weiters ist ein erdgeschossiger Pavillon in Kreisform, Durchmesser von 21,50 m (im Nahebereich zum Gebäude Mozartgasse 8) baubewilligt. Die beschriebenen Baumaßnahmen können im Rahmen der aufrechten Baubewilligung umgesetzt werden.

Die historische Stadtvilla Mozartgasse 6 weist im Süden einen bereits errichteten, in kubischer Ausprägung hergestellten Zubau auf und steht entgegen der straßenbegleitenden Bebauung, also abgerückt von dieser, in einer Entfernung von ca. 30,00 m zur Straßenfluchtlinie der Mozartgasse.

Eine besondere Akzentuierung erfährt der dortige Freiraum durch die ausgeprägten, den Raum fassenden Fassaden der Gebäude Mozartgasse 4 und 8.

Rosenberggürtel:

Auf dem Teil der Liegenschaft Heinrichstraße 43, auf Grundstück 1661 ist die Errichtung eines 5-geschossigen Gebäudes mit zurückspringendem Geschoss (Penthouse) möglich, welches hinsichtlich seiner Situierung, die durch die Häuser Rosenberggürtel 19 bis 27 ausgebildete Bauungsausrichtung fortsetzt. Die mögliche 5- bzw. 6-Geschossigkeit des Baukörpers nimmt Bezug auf die traufenseitigen Gebäudehöhen der Häuser in der Heinrichstraße und am Rosenberggürtel.

Der Abstand der südöstlichen Baugrenzlinie zu Gstk. 1662 der Liegenschaft Heinrichstraße 43 wird mit 11,00 m (gegenüber 10,00 m des Auflageentwurfes) festgelegt. Damit ist für ein künftiges Gebäude der Mindestgrenzabstand gegenüber dem baugesetzgemäße Mindestabstand um 4,00 m vergrößert worden. Der Abstand der angesprochenen Gebäude untereinander, beträgt nunmehr mindestens 16,50 m.

Auf die Bestimmungen des § 9 (2) wonach beim Gstk. 1661 Balkonausbildungen an der südöstlichen Fassade (d.h. zur Heinrichstraße bzw. zum historischen Gebäude Heinrichstraße 43) nicht zulässig sind wird hingewiesen. Mit diesen Festlegungen wird die räumliche Beziehung zwischen Gebäuden verschiedener Bauepochen in angemessener Form festgelegt bzw. gegenüber dem Auflageentwurf verstärkt.

Das Bestandsgebäude Rosenberggürtel 11 steht im Bereich der für einen künftigen Ausbau freizuhaltenden Trasse für den öffentlichen Verkehr. Im Falle der Entfernung der Bausubstanz des Gebäudes Rosenberggürtel 11, ist eine Weiterentwicklung im Rahmen der im Planwerk eingetragenen Bauflucht, Baugrenzlinien und Gebäudehöhen möglich. Nach Nordwesten besteht an der gemeinsamen Grundgrenze mit Grundstück 1691 (Grundeigentümer BIG) Anbaumöglichkeit. Im Bereich der Liegenschaft ist ebenso ein 5-geschossiges Gebäude mit zurückgesetztem Geschoss - Penthouse zulässig.

Hinsicht der Bebauungsweise auf Grundstück 1661 besteht die Möglichkeit der „offenen Bebauungsweise“ (insbesondere wird dann auf die einzuhaltenden Gebäudemindestabstände zur Liegenschaft Rosenberggürtel 11 hingewiesen).

Im Falle der Errichtung von Neubauten auf den Gstk.:1660 und 1661 ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes, bei Vorliegen gemeinsamer Interessen die Ausbildung eines geschlossen bebauten Baukörpers möglich. Dieser über beide Bauplätze reichende, zusammenhängende Baukörper wäre im Nordwesten an der Grundgrenze zur Liegenschaft der BIG anzubauen.

Die weitere bauliche Fortsetzung, in Richtung Rosenberggürtel 19 bis 27 ist aus planerischer Sicht ein Lückenschluss (dieser Bereich liegt im Anschluss an dieses Bebauungsplanungsgebiet - siehe Eintragung im Planwerk). Da das betroffene Grundstück 1691 also außerhalb dieses Bebauungsplanungsbereiches liegt, stellt diese Planeintragungen eine Planungsabsicht, (strichlierte Linie in der Farbe Ocker) jedoch keine Bebauungsplanfestlegungen dar.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine straßebegleitende Bebauung von der Humboldtstraße bis auf die Liegenschaft 1661 (im Planungsgebiet nordwestlich des denkmalgeschützten Gebäudes Heinrichstraße 43 gelegen) planerisch intendiert. Damit wird in städtebaulicher Kontinuität der dortige Bereich abgeschlossen bebaut bzw. berücksichtigt und „begleitet“ eine verkehrsplanerisch intendierte, von Einbauten freizuhaltende Trasse für den öffentlichen Verkehr.

Die traufenseitigen Gebäudehöhen werden zumeist in etwa in dem Ausmaß der bestehenden Traufenhöhen unter Berücksichtigung gebietsverträglicher Höhenanpassungen festgelegt.

Bei bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen (außerhalb der im Planwerk eingetragenen Baugrenzlinien) sind Instandhaltungsmaßnahmen sowie Umbauten zulässig, nicht jedoch Zubauten.

Für den Altbaubestand ist eine Überschreitung des Höchstwertes der Bebauungsdichte von 1,4 im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, traufenseitige Gebäudehöhe, zuzüglich eines Ausbaues im Dachgeschossbereich etc.) zulässig.

Für die Liegenschaft Rosenberggürtel 11 und für das Grundstück 1661 (künftige Neubauten) beträgt die Bebauungsdichte höchstens 1,4.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan wird die hauptsächliche Wohnfunktion weiterhin gesichert und wird weiterhin gebietsfremder Lärm von den Innenhöfen abgehalten.

4.2 Verkehrsfunktionen:

Die für einen künftigen Ausbau freizuhalten Trasse für den öffentlichen Verkehr weist eine Breite von 17,00 m auf und stellt somit eine wichtige, verkehrsplanerische Maßnahme zur Absicherung künftiger Verkehrsfunktionen dar.

Auf die derzeit im Bestand im Bereich dieser Trasse situierten Gebäude Heinrichstraße 45 und Rosenberggürtel 11 wird hingewiesen.

Auf den anzuwendenden Gemeinderatsbeschluss A 10/BD-24.637/2003-2 „Straßenbahnausbau – Prioritätenreihung“ vom 31.3.2004 (Trassenfreihaltungen), wird hingewiesen.

4.3 Freiflächen, Grünflächen, Grünraumgestaltung:

Die Bebauungsplanfestlegungen sichern bestehende Freiflächen bzw. die von Bebauung freizuhalten Flächen mittels der im Planwerk eingetragenen Bau-
grenzlinien (Schutz der Innenbereiche und der Vorgärten) ab.

Decken von Tiefgaragen sind so auszubilden, dass eine Begrünung und Bepflanzung von darüber liegenden Freiflächen sichergestellt ist.
Das kann massive Erdschüttung bis 150 cm, je nach Bepflanzungsmaßnahme bedeuten.

Flachdächer sind zu begrünen.

Hinsichtlich der Grünausstattung wird auf § 11 der Verordnung zum Bebauungsplan hingewiesen.

5. Städtebauliche Kenngrößen:

Flächen in ca. - Angaben

Fläche des Planungsgebietes: ca. 14.960 m²

Verwendungszweck:

„Allgemeines Wohngebiet“

Bebauungsdichte : 0,2 – 1,4 lt. Flächenwidmungsplanausweisung

Angaben als ca. – Werte

Bebauungsdichte des Planungsgebietes im Mittel: 1,25

Baupotentiale:

Mozartgasse 6:

Bauplatzfläche	1.830 m ²
Bebauungsdichte Bestand	0,65
Bebauungsdichtezuwachs	0,45
Bebauungsdichte insgesamt	1.1

Rosenberggürtel 11:

Bauplatzfläche	493 m ²
Bebauungsdichte Bestand	0,95
Bebauungsdichte Neubau nach Varianten	1,05 bis 1,4

Rosenberggürtel Gstk. 1661:

Bauplatzfläche	1.781 m ²
Bebauungsdichte Neubau nach Varianten	1,2 bis 1,4

6. Allgemeines:

Der 03.08 Bebauungsplan „Rosenberggürtel – Heinrichstraße - Mozartgasse“ enthält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

Der Plan ist als farbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen Grünpflanzungen betreffend, in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.-Ing. Michael Redik)