

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DI Peter Wipfler

GZ: A14_034637_2010_20

BerichterstatteIn:

Graz, 08.02.2012

14.08.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße/Georgigasse/ Prangelgasse/Krausgasse“

XIV.Bez., KG Algersdorf

Erfordernis der einfachen
Stimmenmehrheit gemäß § 40 und
§ 63 Abs 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 29
Zustimmung von mehr als der Hälfte der
anwesenden Mitglieder des
Gemeinderates

BESCHLUSS

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß
§ 63 Abs 1 und 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 20.08.2010 ersuchte die SOB Bauträger GmbH als Bevollmächtigte für die Liegenschaft Grundstück Nr. 258/24 und andere (Liegenschaft Ford Reisinger) der KG Algersdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist laut Grundbuch insgesamt eine Größe von 10.520 m² auf.

Gemäß dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 – 15. Änderung 2009 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,4 ausgewiesen.

Gemäß der 15.Änderung 2009 zum, 3.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Vom Antragsteller wurde das Architekturbüro Pentaplan (Arch. DI Köck) mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für das gegenständliche Planungsgebiet beauftragt. Dieses lag mit März 2011 vor.

Der Bebauungsplan wurde auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

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

- Schreiben des Kanalbauamtes vom 15.11.2010
- Schreiben der Abteilung für Verkehrsplanung vom 10.12.2010
- Stellungnahme der Fachabteilung 18A (Gesamtverkehr und Projektierung) vom 20.06.2011

2. Verfahren

Der 14.08.0 Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 28.04.2011 bis zum 24.06.2011 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Am 16.06.2010 wurde während der Auflagefrist eine öffentliche Informationsveranstaltung im Rathaus durchgeführt. Die grundbücherlichen Eigentümer der im Plangebietsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Zif 1 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

3. Einwendungen

Während der Anhörungsfrist langten 8 Einwendungen und 4 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung 1: Eigentümer Krausgasse 7 und 9, Nachbarn im Süden, mit Unterschriftenliste

- 1.) *Krausgasse als Hauptzufahrt bedeutet eine extreme Mehrbelastung.*
- 2.) *Die Überschreitung der Bebauungsdichte für die Hofüberdachung ist nicht akzeptabel; sollte anderweitig eingespart werden.*
- 3.) *Bauhöhe des Gebäudes kommt einem Hochhaus gleich.*
- 4.) *Überbelastung des Kanalsystems bei stärkeren Niederschlägen.*

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.) Infolge der Einwendungen wurde das Verkehrskonzept des Projektes überarbeitet. Es wurde neuerlich die Zu- und Abfahrt über die Alte Poststraße geprüft, eine solche jedoch vom Land (Landesstraße) kategorisch ausgeschlossen und eindeutig abgelehnt. Aus diesen Gründen werden nun die Zu- und Abfahrten ca. halb-halb aufgeteilt: so erfolgt nun die Zufahrt und Abfahrt für die Gewerbeflächen über die Krausgasse und die Zu- und Abfahrt für die Bewohner der Wohnanlage über die Prangelgasse im Nordwesten. Die Prangelgasse wird aber zum Teil weiterhin nur als Fuß- und Radweg geführt und somit ein Durchzugsverkehr unterbunden. In Summe kann damit die Belastung der Krausgasse cirka halbiert werden.

Ad 2.) Bei dem Projekt wird für die zukünftigen Bewohner eine Tiefgarage errichtet. Die Pkw-Stellplätze für die geplanten Gewerbeflächen werden im Hof angeordnet. Um dabei unerwünschte Emissionen zu verhindern wird der Hof überdacht. Für diese Flächen kann eine Überschreitung der Bebauungsdichte zugelassen werden. Diese Festlegung erfolgt in Abstimmung mit der Bebauungsdichte-Verordnung in der Fassung LGBl. Nr. 58/2011,

in welcher geregelt ist, dass bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen die Höchstwerte der Bebauungsdichte überschritten werden können (Zitat: „Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr ... in Betracht“). Da es dem Antragsteller frei stünde die Pkw-Stellplätze in offener Aufstellung zu errichten, wird durch die Festlegung, dies in geschlossener Form mit einer Überdachung mit einem begrünten Dach zu tun, eine größere Einbindung der Bebauung in den Gebietsbereich durch einen begrünten Hof, entsprochen.

Ad 3.) Im Sinne der Einwendungen wurde der Hochpunkt der Bebauung mit ursprünglich 29,50 m nun auf 26,50 m abgeändert, um eine bessere Einbindung in den Gebietsbereich zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang muss auch festgehalten werden, dass die Bebauung in der Georgigasse und in der Alten Poststraße von den Bauplatzgrenzen um einiges zurückweicht und das nahe Wohngebäude im Nordosten (Laudongasse 21 – 22) noch höher im Bestand gegeben ist. Es ergibt sich mit dem jetzt abgeänderten Maximalwert infolge der auf- und absteigenden Dächer des Projektes eine durchschnittliche Gebäudehöhe von ca. 15,35 m im Bereich der Georgigasse bei einem durchschnittlichen Abstand der Bebauung von der nördlichen Häuserzeile der Georgigasse von 22 m.

Zudem ist zu beachten, dass infolge des Zurückrückens der Bebauung von der Straßenfluchtlinie der Georgigasse sich der Straßenraum wesentlich verbreitert und dort 7 Baumpflanzungen geplant sind, welche den verbreiterten Straßenraum wesentlich aufwerten werden.

Es errechnen sich beim Projekt jetzt Durchschnittswerte der Gebäudehöhen:

- Ca. 15,35 m im Bereich der Georgigasse bei einem durchschnittlichen Abstand der Bebauung von der nördlichen Häuserzeile der Georgigasse von ca. 22 m.
- Ca. 16,75 m im Bereich der Alten Poststraße bei einem durchschnittlichen Abstand der Bebauung von der östlichen Häuserzeile der Alten Poststraße von ca. 21,50 m.
- Ca. 14,00 m im Bereich der Krausgasse bei einem durchschnittlichen Abstand der Bebauung von der südlichen Häuserzeile der Krausgasse von ca. 19,00 m.
- Ca. 14,00 m im Bereich der Prangelgasse bei einem durchschnittlichen Abstand der Bebauung von der westlichen Häuserzeile (Bestand und mögliche Bebauung) der Prangelgasse von ca. 17,00 m.

Dies sind Gebäudehöhen und Verhältnisse, wie sie einem „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 1,4 durchaus entsprechen. So ist aus den Durchschnittshöhen auch ersichtlich, dass diese in etwa einer üblichen 4- bis 5-geschossigen Bebauung entsprechen.

Ad 4.) Laut Stellungnahme des Kanalbauamtes vom 29.10.2010 befinden sich an das Planungsgebiet angrenzend öffentliche Mischwasserkanäle, in die Schmutzwasser eingeleitet werden kann. Regenwässer dürfen im gegenständlichen Planungsgebiet nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Diese sind zur Versickerung zu bringen. Daher wird der Kanal durch die Oberflächenwässer des Projektes bei Niederschlägen nicht belastet.

Einwendung 2: Eigentümer Georgigasse 6, Nachbarn im Norden

Einwand betreffend die Maximalhöhen des geplanten Gebäudes angrenzend zur Georgigasse – Beschränkung des Lichteinfalls; Reduktion des Wirkungsgrades der vorhandenen Solaranlage. Die Maximalhöhe von 29,5 m ist nicht in das Stadtbild des Bereiches passend.

Einwendungsbehandlung:

Im Sinne der Einwendungen wurde der Hochpunkt der Bebauung mit ursprünglich 29,50 m nun auf 26,50 m abgeändert, um eine bessere Einbindung in den Gebietsbereich zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang muss auch festgehalten werden, dass die Bebauung in der Georgigasse und in der Alten Poststraße von den Bauplatzgrenzen um einiges zurückweicht und das nahe Wohngebäude im Nordosten (Laudongasse 21 – 22) noch höher im Bestand gegeben ist. Es ergibt sich mit dem jetzt abgeänderten Maximalwert infolge der auf- und absteigenden Dächer des Projektes eine durchschnittliche Gebäudehöhe von ca. 15,35 m im Bereich der Georgigasse bei einem durchschnittlichen Abstand der Bebauung von der nördlichen Häuserzeile der Georgigasse von 22 m.

Dies sind Gebäudehöhen und Verhältnisse, wie sie einem „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 1,4 durchaus entsprechen. Zudem ist zu beachten, dass infolge des Zurückrückens der Bebauung von der Straßenfluchtlinie der Georgigasse sich der Straßenraum wesentlich verbreitert und dort 7 Baumpflanzungen geplant sind, welche den verbreiterten Straßenraum wesentlich aufwerten werden. Direkt gegenüber dem Gebäude Georgigasse 6 ist auch die geringste Gebäudehöhe (7,00 m) des geplanten Projektes gegeben.

Einwendung 3: Eigentümer Krausgasse 7 und 9, Nachbarn im Süden, mit Unterschriftenliste

- 1.) *Über eine verkehrsberuhigte Zone (Krausgasse) zu fahren ist unzulässig.*
- 2.) *Für LKW sollte eine Umkehrschleife im Gebäudekomplex vorhanden sein.*
- 3.) *Bestehende Einfahrt Alte Poststraße sollte weiterhin bestehen bleiben.*
- 4.) *Zufahrt in die Prangelgasse verlegen und Ausfahrt Krausgasse wählen.*

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.) und ad 3.) Die Krausgasse ist – wie so viele Straße in Graz – Tempo 30 Zone. Ihre Funktion ist jedoch nach wie vor die einer Erschließungsstraße. Da die Alte Poststraße vom Land (Landesstraße) für Zu- und Abfahren eindeutig ausgeschlossen wurde, kann ein Bauprojekt nur über eine Erschließungsstraße angeschlossen werden – dies ist ja die ursächliche Aufgabe einer Erschließungsstraße.

Ad 2.) Eine Umkehrschleife im Gebäudekomplex ist funktionell nicht möglich, müsste doch die Einfahrt und die Überdachung des Hofes noch höher angehoben werden, was wiederum zu einer höheren Gebäudehöhe beim Projekt führen würde.

Ad 4.) siehe Einwendung 1, Ad 1.)

Einwendung 4: Eigentümer Krausgasse 7 und 9, Nachbarn im Süden
Die Einwendung ist ähnlich der Einwendung 3

Einwendung 5: Eigentümer Krausgasse 11, Nachbar im Südwesten, vertreten durch einen Rechtsanwalt

- 1.) *Durch die Anordnung der Zu- und Abfahrten in der Krausgasse kommt es zu einer Verkehrsverschärfung – erhöhte Lärmbelästigung; Einbußen der Lebens- und Wohnqualität.*
- 2.) *Es kommt zu einem Stellplatzdefizit, da die Parkierung nur im Innenhof stattfindet.*

3.) Die Höhen des geplanten Gebäudes entsprechen nicht; Gesamthöhe von 29,5 m und im Bereich der Krausgasse von 21 m entspricht nicht den Planungshinweisen aus klimatologischer Sicht.

4.) Überschreitung der Bebauungsdichte – Notwendigkeit der Überschreitung der Bebauungsdichte ist nicht gegeben (die Bebauungsdichte-Verordnung wird dabei zitiert).

5.) Eine Bebauung bis annähernd 30 m widerspricht der Bebauung im Gebiet Eggenberg

6.) Ein Luftgütegutachten ist einzuholen.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.) siehe Einwendung 1, Ad 1.)

Ad 2.) Die Befürchtungen bezüglich zu weniger Parkplätze beim Projekt entbehren der Grundlage, vielmehr wird für die Bewohner des Bauprojektes eine Tiefgarage errichtet und für die Parkplätze für die Geschäftsnutzungen der überdachte Hofbereich verwendet.

Ad 3.) und ad 5.) Die Planungshinweise aus klimatologischer Sicht sind nun einmal Hinweise, welche bei konkreten Projekten auch Änderungen zulassen. Weiter siehe Einwendung 1, Ad 3.).

Ad 4.) Es wird in der Einwendung die veraltete Bebauungsdichte-Verordnung zitiert. Tatsache ist, dass die Steiermärkische Bebauungsdichte-Verordnung danach zweimal geändert wurde und die letzte Fassung mit dem LGBl. Nr. 58/2011 vorliegt (es wird hier die „Notwendigkeit“ nicht mehr normiert). Weiter siehe Einwendung 1, Ad 2.).

Ad 6.) Eine Einholung eines Gutachtens bezüglich der Luftgüte ist in einem Bebauungsplan-Verfahren - welches „grob“ die zukünftige Bebauung regelt - nicht vorgesehen. In einem vollwertigen „Allgemeinen Wohngebiet“ - wie ein solches hier vorliegt und nicht etwa ein Aufschließungsgebiet – ist es jedenfalls zulässig, Nutzungen, die einem „Allgemeinen Wohngebiet“ entsprechen, zu errichten.

Einwendung 6: Eigentümer Georgigasse 12, Nachbarn im Nordwesten
Die Einwendung ist ähnlich der Einwendung 2

Einwendung 7: Eigentümer Georgigasse 18, Nachbarn im Nordwesten
Die Einwendung ist ähnlich der Einwendung 2

Einwendung 8: weiter entfernte Bewohnerin

1) Die ausgewiesenen Höhen sind zu hoch.

2.) Das Bauvolumen ist zu großteilig und wuchtig.

3.) Der Bebauungsplan scheint auf ein Bauprojekt zugeschnitten.

4.) Eine fußläufige Erschließung wird nicht attraktiviert.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.) und 2.) siehe Einwendung 1, Ad 3.)

Ad 3.) Das ist richtig. Es soll hier ein architektonisch „neues“ Konzept der Bebauung umgesetzt werden (Bebauung mit Hoch- und Tiefpunkten, welche die Heterogenität der vorhandenen Bebauung in dem Gebiet widerspiegeln soll).

An 4.) Der Bauplatz ist ein typischer Baublock, der von vier Straßen umgeben ist. Somit ist auch die fußläufige Verkehrsanbindung optimal gegeben. Eine zusätzliche Durchwegung ist infolge der Kleinheit des Baublockes (ca. 90 mal 110 m) nicht erforderlich.

4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigungen hat sich der Bebauungsplan im folgenden Punkten geändert:

- Im Planwerk wurde die Höhe der Nordost-Ecke von 29,50 m auf 26,50 m geändert.
- In der Krausgasse ist nun eine Zufahrt entfallen, welche nunmehr in der nördlichen Prangelgasse festgelegt ist.
- Die Baufluchtlinien wurden durch Baugrenzlinien ersetzt um ein eventuell größeres Zurückweichen des Baukörpers von den Straßen zu ermöglichen.
- Die inneren Baugrenzlinien wurden jeweils um 3 m zurückgenommen um ebenso ein etwaiges größeres Zurückweichen des Baukörpers von den Straßen zu ermöglichen.
- Es entfallen in der Plandarstellung die, außerhalb des Gültigkeitsbereiches dieses Bebauungsplanes eingetragenen Bäume in der L-333 Alten Poststraße, Krausgasse und der Prangelgasse
- In der Verordnung wurde ergänzt: die Zu- und Abfahrt zu der Tiefgarage für die Bewohner hat von der nördlichen Prangelgasse aus zu erfolgen; für Nutzungen mit Gewerbeflächen sind max. 60 Abstellplätze, insgesamt maximal 150 Abstellplätze zulässig – siehe §6 der Verordnung.

Diese Änderungen erfolgten aufgrund der Einwendungen und 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 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 – 15.Änderung 2009 der Landeshauptstadt Graz.

Bei einer Vollaussnutzung des Bebauungsplanes ist mit einer BGF von ca. 14.730 m² und aufgrund der zu entrichtenden Ertragsanteile bzw. der Kommunalsteuer mit einer maximalen Einnahme von jährlich ca. 340.000 € zu rechnen.

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 mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

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

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. den 14.08.0 Bebauungsplan „Alte Poststraße/Georgigasse/Prangelgasse/
Krausgasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen 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
Grünraumplanung 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:

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

A 14_034637_2010_20

Graz, am 08.02.2012

Dok: 14.08.0 BP

**14.08.0 Bebauungsplan
Alte Poststraße/Georgigasse/
Prangelgasse/Krausgasse**

XIV.Bez., KG Algersdorf

Beschluss

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 09.02.2012 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.08.0 Bebauungsplan Alte Poststraße/Georgigasse/Prangelgasse/Krausgasse beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40, 41 und 63 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.F. LGBl. 49/2010, in Verbindung mit § 8 und § 89 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. und § 3 Abs 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

Es wird die geschlossene Bebauung festgelegt.

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Die Bebauungsdichte wird mit 1,4 der Nettobauplatzfläche festgelegt.
- (2) Abweichend davon ist eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan 2002 – 15.Änderung und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte für eine Überdachung der im Erdgeschoss liegenden Pkw-Stellplätze und Radabstellplätze mit den dazugehörigen überdachten Erschließungs- und Ladezonen zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für eine Überdachung der im Erdgeschoss liegenden Pkw-Stellplätze, für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, hofseitige Balkone, Vordächer und dergleichen.
- (3) Die straßenseitigen Baugrenzlinien im Osten, Süden und Westen gelten nicht für maximal 2,80 m tiefe Balkone oder Erker.

§ 5 GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gesamthöhen eingetragen. Zwischen den eingetragenen Punkten ist ein geradlinig schräger Verlauf der Gesamthöhen gegeben. Die Hauptdächer sind geradlinig schräg verlaufend herzustellen.
- (2) Für Stiegen- und Lifthäuser und dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der Gesamthöhen und der Dachform zulässig.
- (3) Das Flachdach über den Pkw-Stellplätzen im Erdgeschoss ist intensiv zu begrünen (Erdüberschüttung mindestens 100 cm).

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Form von Tiefgaragen und Stellplätzen im Erdgeschoss herzustellen.
- (2) Es ist ein PKW - Abstellplatz je Wohneinheit, jedoch maximal 150 Abstellplätze zulässig. Die maximal zulässige Abstellplatzanzahl gilt für sämtliche Nutzungen, ausgenommen für Nutzungen mit Geschäftsflächen.
- (3) Für die Wohnnutzung gilt: pro 50 m² Bruttogeschoßfläche ist mindestens 1 Fahrradabstellplatz anzuordnen.
- (4) Die Zu- und Abfahrt zu der Tiefgarage für die Bewohner hat von der nördlichen Prangelgasse aus zu erfolgen.
- (5) Die Parkierung für die Geschäftsflächen wird auf höchstens 60 Abstellplätze beschränkt.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.
- (2) Die Baumpflanzungen entlang der Georgigasse sind mit Laubbäumen in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 20/25 cm in

- ein Meter Höhe durchzuführen. Baumscheiben haben eine Mindestgröße von 4,00 m² und eine Mindestbreite von 2,00 m aufzuweisen.
- (3) Die übrigen Baumpflanzungen im Planungsgebiet sind mit Laubbäumen in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in ein Meter Höhe durchzuführen.
 - (4) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.).
 - (5) Im Bauverfahren sind Außenanlagenpläne vorzulegen.

§ 8 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist nicht zulässig (ausgenommen Baustelleneinfassungen).
- (2) Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bzw. Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.

§ 9 INKRAFTTRETEN

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)