

Bericht an den Gemeinderat

BerichterstatteIn:

GZ: A14_003478_2011_12

Graz, 30.01.2012

14.09.0 Bebauungsplan
**„Bodenfeldgasse/Vinzenzgasse/
Eisengasse/Alte Poststraße“**
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 17.03.2011 wurde das Stadtplanungsamt von der BK Immo Projekt Bodenfeldgasse 8 GmbH & Co KG als Grundeigentümerin der Liegenschaft Bodenfeldgasse 8 und 8a (Grundstücke Nr. 262/38, .309 und .733) der KG Algersdorf ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da ihre Liegenschaft für eine Wohnbebauung genutzt werden soll und eine Tiefgarage errichtet werden soll.

Die Größe des Bauplatzes beträgt 1.863 m².

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegt der Bauplatz in einem Gebiet, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Die Bauplatz befindet sich dabei in dem Straßengeviert Bodenfeldgasse/Vinzenzgasse/Eisengasse/Alte Poststraße, jenem Gebietsbereich, für welchen in Folge der Bebauungsplan erstellt wird und der eine Gesamtgröße von ca. 11.881 m² aufweist.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept als „Innerstädtisches Wohngebiet hoher Dichte“ festgelegt.

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

Vom Antragsteller wurde das Architekturbüro DI Peter Gleis mit der Erstellung eines Entwurfes für den Bauplatz Bodenfeldgasse 8 und 8a beauftragt. Dieser wurde vom Stadtplanungsamt geprüft.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan unter Einbeziehung des Entwurfes von Arch. DI Gleis durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines „Innerstädtischen Wohngebietes“ sicherzustellen.

2. Verfahren

Der 14.09.0 Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 03.11.2011 bis zum 29.12.2011 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Am 01.12.2011 wurde während der Auflagefrist eine öffentliche Informationsveranstaltung im Rathaus durchgeführt.

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 § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

3. Einwendungen

Während der Anhörungsfrist langten 1 Einwendung und 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung: Eigentümer Eisengasse 1-3 und Alte Poststraße 88

Der vor dem Grundstück Nr. .732 entlang der Eisengasse gelegene Vorplatz soll als asphaltierter Vorplatz erhalten werden können und es soll dort keine Grünfläche zu errichten oder auszugestalten sein – es existiert dort eine aufrechte Baubewilligung ohne Grünfläche.

Einwendungsbehandlung:

Der Bebauungsplan regelt die zukünftige Bebauung und gilt für zukünftige Baubewilligungen. Etwaige zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes aufrechte Baubewilligungen sind weiterhin vollinhaltlich aufrecht und sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

Stellungnahmen: Energie Steiermark; Land – Fachabteilung 18A (Verkehr); Land – Abteilung 19 (Wasserwirtschaft); alle Stellungnahmen zeigen keine Einwände.

4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Die Einwendung und die Stellungnahmen haben keine Änderung des Auflageentwurfes zur Folge.

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 der Landeshauptstadt Graz.

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 des Einwenders 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 14.09.0 Bebauungsplan „Bodenfeldgasse/Vinzenzgasse/Eisengasse/Alte Poststraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigung 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 Gemeindeumweltausschusses 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_003478_2011_12

Graz, am 30.01.2012

14.09.0 Bebauungsplan
**„Bodenfeldgasse/Vinzenzgasse/
Eisengasse/Alte Poststraße“**
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 14.09.0 Bebauungsplan Bodenfeldgasse/Vinzenzgasse/Eisengasse/Alte Poststraße 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

Innerhalb der Baugrenzlinien ist die gekuppelte und geschlossene Bebauung zulässig.

§ 3 BAUFLUCHT- UND BAUGRENZLINIEN, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Im Planwerk sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und -abgänge und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone, Vordächer samt Stützkonstruktionen, Stiegen- und Rampenkonstruktionen, Stiegenhäuser, Lifte, Nebengebäude, Flugdächer, Pergolakonstruktionen, Trafogebäude, Einfriedungen, Lärmschutzwände und dgl.
- (3) Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.
- (4) Die höchstzulässige Bebauungsdichte gemäß Flächenwidmungsplan kann bei Dachgeschoss-Ausbauten und Schließung der Baulücken im Sinne der Vorgaben des Bebauungsplanes überschritten werden.

§ 4 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils minimal und maximal zulässigen Geschosßanzahlen und die Dachformen eingetragen. Dabei gelten bezogen auf den jeweiligen Höhenbezug folgende maximalen Höhen:

Geschosßanzahl:	traufenseitige Gebäudehöhe:	Gesamthöhe bei Satteldachausbildung:
2 G	max. 8,00 m	max. 12,00 m
3 G + DG	max. 11,00 m	max. 15,00 m
4 G	max. 14,00 m	-----

- (2) Höhenbezug ist das jeweilig anstehende Gehsteigniveau.
(3) Für Stiegen- und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
(4) Flachdächer sind zu begrünen - dabei ist eine Substrathöhe von mehr als 8 cm vorzusehen. Von der Begrünung ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses (wie z.B. Dächer über Stiegen- und Lifthäusern). Die Attikahöhe (über Oberkante Rohdecke) wird mit 70 cm begrenzt.
(5) Dachneigungen sind mit maximal 40 Grad begrenzt.

§ 5 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Die KFZ-Abstellplätze sind in Form von Tiefgaragen oder in den Hauptgebäuden integriert herzustellen – ausgenommen Besucherstellplätze. Dies gilt nicht für Bauplätze, wo auf Grund des baulichen Bestandes oder der Grundstücksfläche sowie Grundstückskonfiguration die Umsetzung nicht möglich bzw. mittels ortsüblicher Maßnahmen nicht möglich ist.
(2) Bauplatzüberschreitende Tiefgaragen sind zulässig.
(3) Kfz- Stellplätze im Inneren der Höfe und in den Vorgärten sind nicht zulässig.

§ 6 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN, GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

- (1) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen im Zuge der Bauplanungen sind zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.
(2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung und dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch auszugestalten.
(3) Die Baumpflanzungen sind mit zumindest mittelkronigen, halbhoher Laubbäumen durchzuführen.

- (4) Der Standraum der Bäume ist in befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen.
- (5) Die Bäume sind in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm (in ein Meter Höhe) zu pflanzen.
- (6) Müllstandplätze sind durch Büsche, Hecken oder dgl. einzugrünen.
- (7) In den jeweiligen Baubewilligungsverfahren sind Außenanlagepläne inklusive einem dazugehörigen technischen Bericht dem Stadtplanungsamt zur Begutachtung vorzulegen.
- (8) Die Vorgärten entlang der Eisengasse sind zu erhalten.

§ 7 VER- UND ENTSORGUNG

- (1) Schmutzwässer sind fachgerecht in Kanäle einzuleiten.
- (2) Die Oberflächenwässer sind durch geeignete Maßnahmen zu entsorgen.

§ 8 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Etwaige Schallschutzwände sind beidseitig mittels Rankgewächsen dicht zu begrünen.
- (2) Die Errichtung von Plakatwänden ist nicht zulässig.
- (3) Über die Baufluchtlinie vortretende Balkone und Erker sind nicht zulässig.

§ 10 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)