

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Peter Wipfler

BerichterstellerIn:.....

GZ: A 14_K_542_1996_46

Graz, 18.06.2014

03.03.2 Bebauungsplan – 2.Änderung

Wassergasse

III. Bez., KG Geidorf

Grundstück Nr.: 58/2

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs 1 und 3
Stmk ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit
gemäß § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010

Mindestanzahl der Anwesenden: 25

Zustimmung von mehr als der ½ der

anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

1. Ausgangslage

Mit Ansuchen und Plan, eingelangt am 23.12.2013, wurde das Stadtplanungsamt vom Architekten DI Peter Gleis, Zwerggasse 8, 8010 Graz, als Planer einer dortig beabsichtigten kleineren Wohnanlage der Fa. Artebau ersucht, auf den Grundstücken südöstlich der Wassergasse den derzeit gültigen Bebauungsplan 03.03.1 zu ändern, da sich die Eigentumsverhältnisse und die Grundstückszuschnitte der ehemals zahlreichen, sehr kleinen Grundstücke geändert haben.

Es sind auf diesen Grundstücken südöstlich der Wassergasse - anstatt der ehemals zersplitterten Kleinstgrundstücke - mehr nur 3 Eigentümer gegeben, welche alle gemeinsam den Plan zum Ansuchen um Änderung des Bebauungsplans unterfertigt haben. Auch der unmittelbar südlich angrenzende Nachbar ist Eigentümer im Bereich der Bebauungsplan-Änderung und hat den Plan mitunterfertigt.

Die Grundstücke sind jetzt wesentlich besser zusammengefasst und es liegt auch eine dementsprechende Teilungsurkunde vom Vermessungsbüro DI Mussack im Akt vor.

Gemäß dem Gestaltungskonzept kann jetzt mit überwiegend größerem Abstand zu Wassergasse als im gültigen Bebauungsplan, ein langgestrecktes, winkelförmiges und höhen- gestaffeltes Gebäude auf den Grundstücken südöstlich der Wassergasse entwickelt werden.

Als Erstes soll jetzt im winkelförmigen Teil ein kleineres, 3- bis 4-geschossiges Wohngebäude mit ca. 19 Wohneinheiten mit einer Tiefgarage und einem extensiv begrünten Dach errichtet werden.

Laut Planungsstand erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage über die Steggasse und die östliche Wassergasse. Zur Verbreiterung der Wassergasse werden Grundstücksteile abgetreten. Eine ehemals geplante Zufahrt über die Liegenschaft Schwimmschulkai 100 konnte aus privatrechtlichen Gründen nicht realisiert werden.

Die Größe des Bereiches des Bebauungsplanes, wo jetzt eine Änderung erfolgen soll, beträgt ca. 3.024 m².

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

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept als „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.

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

Die Änderung der Bebauung kann aus städtebaulich-raumordnerischer Sicht positiv begutachtet werden. Durch die geplante Änderung entstehen kaum Rückwirkungen auf Dritte.

2. Verfahren

Der ursprüngliche Bebauungsplan 03.03.0 Wassergasse wurde am 10.07.1998 rechtswirksam. Eine erste Änderung erfolgte aufgrund einer Änderung der Straßenfluchtlinien der im Bebauungsplan liegenden „Steggasse“ mit Rechtswirksamkeit 21.12.2001.

Die jetzige Änderung ist derart, dass sie eine Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten im Gebiet darstellt. Gleichzeitig kann der Straßenraum entlang der Wassergasse breiter gestaltet werden.

Da die Abstände der Bebauung zur Wassergasse überwiegend vergrößert werden, hat die Bebauungsplan-Änderung nur geringe Auswirkungen auf Dritte.

Über die geplante Änderung des Bebauungsplans wurden die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Zif 2 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Einwendungen schriftlich und begründet beim Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden.

3. Einwendungen

Während der Anhörung langten 4 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein. Zwei davon sind gleichlautend.

Einwendung 1 und 2: Wohnungseigentümer der nördlichen Siedlung Wassergasse 2 bis 8 und Wohnungseigentümer der östlichen Gebäude Fischergasse 27 und 29 (jeweils mit Unterschriftenliste)

1.) Die Zufahrt zur Tiefgarage über die Liegenschaft Schwimmschulkai Nr. 100 ist rechtsverbindlich im Bebauungsplan einzuzeichnen.

2.) Die Zufahrt über die Steggasse und Wassergasse für den gesamten dargestellten Gebäudekomplex ist aus verkehrs- und lärmtechnischer Sicht zu unterbinden und die Verkehrsberuhigung der Wassergasse ist zu verbessern.

3.) Im westlichen Bereich ist eine maximale Gebäudehöhe von 3 Geschossen den umliegenden Liegenschaften besser angepasst.

4.) Die maximale Gebäudehöhe in „Metern“ ist im Bebauungsplan anzuführen.

5.) Die gegenständlich angeführte Bebauungsplan-Änderung ist auf Basis der neu zusammengefassten Grundstücksgrenzen darzustellen.

6.) Die im Erläuterungsbericht angeführten „extensiv begrünter Dächer“ sind rechtsverbindlich zu formulieren, sodass die Nutzung als Dachterrassen unterbunden bleibt.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.) Eine normative Festlegung dieser Tiefgaragenzufahrt ist im Bebauungsplan nicht möglich, da die Zufahrt zur Liegenschaft Schwimmschulkai 100 außerhalb des Bebauungsplangebietes liegt.

Generell können Tiefgaragenzufahrten von den Bewilligungswerbern von jeder öffentlichen Straße aus - die Wassergasse ist eine öffentliche Straße - gewählt werden. Da eine ehemals geplante Zufahrt über die Liegenschaft Schwimmschulkai 100 aus privatrechtlichen Gründen nicht realisiert werden konnte, erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage des geplanten winkelförmigen Gebäudeteils jetzt über die Steggasse und die östliche Wassergasse. Diese wird dabei durch Grundabtretungen etwas verbreitert.

Ad 2.) Genauso wie die Fahrzeuge der gesamten Wohnanlage Wassergasse 2 bis 8 über die Steggasse und die Wassergasse zufahren, ist es zulässig, dass die Pkws der geplanten Gebäudeteile südöstlich der Wassergasse über diese beiden Straßen zufahren können. Grundsätzlich ist darzustellen, dass gerade ein Bebauungsplan die Aufgabe hat, eine gewisse Verbreiterung von derzeit unzulänglichen Straßen (wie die schmale Wassergasse derzeit eine ist) zu regeln.

Ad 3.) Wenn, wie bei der vorhandenen Wohnanlage Wassergasse 2 bis 8 ein langgestreckter 4-geschossiger Gebäudeteil vorhanden ist und bei den in unmittelbarer Nähe vorfindlichen Gebäuden Fischergasse 35 und 37 sechs- bis siebengeschossige Gebäude vorhanden sind, ist beim geplanten Gebäude südöstlich der Wassergasse eine Höhe von 3 bis 4 Geschossen durchaus angemessen und nicht überhöht für den Gebietsbereich. Es ist zu beachten, dass die 4 Geschosse nicht durchgehend gegeben sind, sondern sich mit 3 Geschossen abwechseln. Gerade im Gebäudeteil Wassergasse 12 staffelt sich das Gebäude 3-geschossig zur Wassergasse ab. Zudem ist zu beachten, dass das neu geplante Gebäude im Mittel einen weit größeren Abstand zur Wassergasse aufweist, als die Gebäude vor der Bebauungsplan-Änderung.

Ad 4.) Dies ist bereits gegeben, da die Bebauungsplan-Änderung nur die Lage des geplanten Gebäudes ändert, die dazugehörige Verordnung zum Bebauungsplan jedoch aufrecht geblieben ist. Es wird auf den § 10 der Verordnung zum Bebauungsplan „Wassergasse“ vom 18.06.1998 hingewiesen. Dieser besagt, dass bei einer Geschoßanzahl von 3 Geschossen eine Gebäudehöhe von 9,50 m und bei Attika-Ausbildung von 10,00 m erreicht werden kann. Bei einer Geschoßanzahl von 4 Geschossen kann eine Gebäudehöhe von 12,50 m und bei Attika-Ausbildung von 13,00 m erreicht werden.

Ad 5.) Dies ist in einem Bebauungsplan nicht möglich, da sich die Eigentumsverhältnisse der Grundstücke und die Grundstücksgrößen (durch Teilungen oder Zusammenlegungen) bis zur endgültigen Bebauung immer ändern können.

Ad 6.) Diese Einwendung konnte im Bebauungsplan im Verordnungstext inhaltlich übernommen werden.

Einwendung 3: eine Wohnungseigentümerin des westlichen Gebäudes Schwimmschulkai 102

Gegen die Zulässigkeit von bauplatzübergreifenden Tiefgaragen in diesem Bereich; Gefährdung der Benutzer des dortigen Murradweges – die Zufahrt zur Tiefgarage des geplanten Gebäudes an der Wassergasse muss über die Wassergasse erfolgen.

Einwendungsbehandlung:

Es war Planungsstand, dass das zuerst zur Realisierung anstehende winkelförmige Gebäude an der Wassergasse mit ca. 19 Tiefgaragenplätzen über die Tiefgarage des Projektes Schwimmschulkai 100 erschlossen werden sollte. Dies konnte jedoch aus privatrechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden, sodass – wie in der Einwendung gefordert – die Zufahrt zur Tiefgarage des geplanten Gebäudes an der Wassergasse nunmehr über die Steggasse und die östliche Wassergasse aus erfolgt. Die Wassergasse wird dabei durch Grundabtretungen etwas verbreitert.

Einwendung 4: 11 Wohnungseigentümer des westlichen Gebäudes Schwimmschulkai 102 und 104, vertreten durch eine Rechtsanwältin

1) Gegen die Erhöhung der maximalen Geschoßanzahl von 3 auf 4 Geschosse, da der Grenzab-

stand nicht eingehalten wird. Es sind in der näheren Umgebung nur 2- bis 3-geschossige Gebäude situiert (Beschattung, Lichteinfall).

2.) Die geplante Bebauung überschreitet der Baugrenzlinien und sind die Gebäudehöhen nicht angeführt.

3.) Gegen die geplante Verbreiterung der Wassergasse und gegen die bauplatzübergreifende Tiefgarage mit Einfahrt Schwimmschulkai 100 (Lärm-, Abgasbelastung, Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität).

4.) Schallschutzgutachten, bodenmechanisches Gutachten, Brandschutzgutachten gefordert.

5.) Gestaltung entspricht nicht dem ortsüblichen Charakter (Gebäude ist anders ausgerichtet); gute Belüftung des gesamten Gebietes muss gewährleistet werden.

6.) Baumbestand nicht reduzieren.

7.) Keine Angaben zur Abwasserentsorgung und Entsorgung der Meteorwässer – entwässerungstechnisches und wasserrechtliches Gutachten erforderlich.

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.) Wenn, wie bei der vorhandenen Wohnanlage Wassergasse 2 bis 8 ein langgestreckter, 4-geschossiger Gebäudeteil vorhanden ist und bei den in unmittelbarer Nähe vorfindlichen Gebäuden Fischergasse 35 und 37 sechs- bis siebengeschossige Gebäude vorhanden sind, ist beim geplanten Gebäude südöstlich der Wassergasse eine Höhe von 3 bis 4 Geschossen durchaus angemessen und nicht überhöht für den Gebietsbereich. Es ist zu beachten, dass die 4 Geschosse nicht durchgehend gegeben sind, sondern sich mit 3 Geschossen abwechseln. Gerade im Gebäudeteil Wassergasse 12 staffelt sich das Gebäude 3-geschossig zur Wassergasse und Richtung Süden ab. Zudem ist zu beachten, dass das neu geplante Gebäude im Mittel einen weit größeren Abstand zur Wassergasse aufweist, als die Gebäude vor der Bebauungsplan-Änderung.

Der Grenzabstand ist jedenfalls nach dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 eingehalten. So weist die Baugrenzlinie für den 3-geschossigen Bauteil einen Abstand nach Südwesten von 5,00 m auf, die Baugrenzlinie für den 4-geschossigen Bauteil im Mittel einen Abstand von ca. 8,00 m. So ergibt sich im Mittel ein Abstand des geplanten Gebäudes zu dem Gebäude Schwimmschulkai 102 bis 104 von ca. 13,50 m.

Ad 2.) Da Balkone nicht den Abständen laut dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 unterliegen, sind sie als untergeordnete Bauteile von den Baugrenzlinien ausgenommen. Eine Festlegung der Gebäudehöhen ist bereits gegeben, da die Bebauungsplan-Änderung nur die Lage des geplanten Gebäudes ändert, die dazugehörige Verordnung zum Bebauungsplan jedoch aufrecht geblieben ist. Es wird auf den § 10 der Verordnung zum Bebauungsplan „Wassergasse“ vom 18.06.1998 hingewiesen. Dieser besagt, dass bei einer Geschoßanzahl von 3 Geschossen eine Gebäudehöhe von 9,50 m und bei Attika-Ausbildung von 10,00 m erreicht werden kann. Bei einer Geschoßanzahl von 4 Geschossen kann eine Gebäudehöhe von 12,50 m und bei Attika-

Ausbildung von 13,00 m erreicht werden.

Ad 3.) Es war Planungsstand, dass das zuerst zur Realisierung anstehende winkelförmige Gebäude an der Wassergasse mit ca. 19 Tiefgaragenplätzen über die Tiefgarage des Projektes Schwimmschulkai 100 erschlossen werden sollte. Dies konnte jedoch aus privatrechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden, sodass – wie in der Einwendung gefordert – die Zufahrt zur Tiefgarage des geplanten Gebäudes an der Wassergasse nunmehr über die Steggasse und die östliche Wassergasse aus erfolgt. Die Wassergasse wird dabei durch Grundabtretungen etwas verbreitert.

Grundsätzlich ist darzustellen, dass gerade ein Bebauungsplan die Aufgabe hat, eine gewisse Verbreiterung von derzeit unzulänglichen Straßen (wie die schmale Wassergasse derzeit eine ist) zu regeln.

Ad 4.) und ad 7.) Diese Fachfragen sind in den jeweiligen – einem Bebauungsplan nachfolgenden – Bauverfahren zu prüfen. Dann stehen die konkreten Bauprojekte zur Beurteilung an.

Ad 5.) Die Anordnung des Gebäudes südöstlich der Wassergasse erfolgt gemäß dem Straßenverlauf von Nordost nach Südwest. Im Gebietsbereich sind unterschiedliche Anordnungen der Gebäude zu erkennen; teilweise Ausrichtung der Gebäude von Nordwest nach Südost; teilweise Punkthäuser (z.B. Fischergasse 35 und 37); teilweise Ausrichtung der Gebäude von Südwest nach Nordost (z.B. die geplante straßenbegleitende Bebauung entlang des Grabengürtels). Ein 3- bis 4-geschossiges Gebäude ist in Bezug auf die Frage der Belüftung in einem Gebiet als „normale Bauform mit mäßiger Höhenentwicklung“ zu beurteilen und daher dem Gebiet angemessen.

Ad 6.) Eine etwaige Entfernung von Bäumen – sofern sie durch die Grazer Baumschutzverordnung geschützt sind und nicht Obstbäume sind – unterliegt ebendieser Verordnung. Gegebenenfalls sind Ersatzpflanzungen vorzusehen.

4. Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf

Die Einwendungen konnten teilweise berücksichtigt bzw. klargestellt werden. Es erfolgten folgende Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf - dem Verordnungstext wurden folgende Festlegungen hinzugefügt:

„Die Zufahrt zu dem Ostteil des Gebäudes südöstlich der Wassergasse hat von der Wassergasse aus zu erfolgen.

Die 4-geschossigen Gebäudeteile des Gebäudes südöstlich der Wassergasse haben extensiv begrünte Flachdächer aufzuweisen. Dachterrassen sind über den 4-geschossigen Gebäudeteilen nicht zulässig.“

Diese Änderungen erfolgten aufgrund von Einwendungen und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

5. Inhalt

Der 03.03.2 Bebauungsplan besteht aus dem Planwerk und dem Verordnungswortlaut. Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz.

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

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

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung
stellt daher gemäß § 63 Abs 3 Stmk ROG 2010

den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 03.03.2 Bebauungsplan „Wassergasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:		Der Abteilungsvorstand:
Der Baudirektor:		Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen angenommen/abgelehnt/

unterbrochen in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen **Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der/die Schriftführerin:

A 14_K_542_1996_46

Bearbeiter: DI Wipfler

03.03.2 Bebauungsplan Wassergasse – 2.Änderung

III.Bez., KG Geidorf

Graz, am 18.06.2014

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Ansuchen und Plan, eingelangt am 23.12.2013, wurde das Stadtplanungsamt vom Architekten DI Peter Gleis, Zwerggasse 8, 8010 Graz, als Planer einer dortig beabsichtigten kleineren Wohnanlage der Fa. Artebau ersucht, auf den Grundstücken südöstlich der Wassergasse den derzeit gültigen Bebauungsplan 03.03.1 zu ändern, da sich die Eigentumsverhältnisse und die Grundstückszuschnitte der ehemals zahlreichen, sehr kleinen Grundstücke geändert haben.

Es sind auf diesen Grundstücken südöstlich der Wassergasse - anstatt der ehemals zersplitterten Kleinstgrundstücke - mehr nur 3 Eigentümer gegeben, welche alle gemeinsam den Plan zum Ansuchen um Änderung des Bebauungsplans unterfertigt haben. Auch der unmittelbar südlich angrenzende Nachbar ist Eigentümer im Bereich der Bebauungsplan-Änderung und hat den Plan mitunterfertigt.

Die Grundstücke sind jetzt wesentlich besser zusammengefasst und es liegt auch eine dementsprechende Teilungsurkunde vom Vermessungsbüro DI Mussack im Akt vor.

Gemäß dem Gestaltungskonzept kann jetzt mit überwiegend größerem Abstand zu Wassergasse als im gültigen Bebauungsplan, ein langgestrecktes, winkelförmiges und höhengestaffeltes Gebäude auf den Grundstücken südöstlich der Wassergasse entwickelt werden.

Als Erstes soll jetzt im winkelförmigen Teil ein kleineres, 3- bis 4-geschossiges Wohngebäude mit ca. 19 Wohneinheiten mit einer Tiefgarage und einem extensiv begrünten Dach errichtet werden.

Laut Planungsstand erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage über die Steggasse und die östliche Wassergasse. Zur Verbreiterung der Wassergasse werden Grundstücksteile abgetreten. Eine

ehemalig geplante Zufahrt über die Liegenschaft Schwimmschulkai 100 konnte aus privatrechtlichen Gründen nicht realisiert werden.

Die Größe des Bereiches des Bebauungsplanes, wo jetzt eine Änderung erfolgen soll, beträgt ca. 3.024 m².

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

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept als „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.

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

Die Änderung der Bebauung kann aus städtebaulich-raumordnerischer Sicht positiv begutachtet werden. Durch die geplante Änderung entstehen kaum Rückwirkungen auf Dritte.

2. Verfahren

Der ursprüngliche Bebauungsplan 03.03.0 Wassergasse wurde am 10.07.1998 rechtswirksam. Eine erste Änderung erfolgte aufgrund einer Änderung der Straßenfluchtlinien der im Bebauungsplan liegenden „Steggasse“ mit Rechtswirksamkeit 21.12.2001.

Die jetzige Änderung ist derart, dass sie eine Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten im Gebiet darstellt. Gleichzeitig kann der Straßenraum entlang der Wassergasse breiter gestaltet werden.

Da die Abstände der Bebauung zur Wassergasse überwiegend vergrößert werden, hat die Bebauungsplan-Änderung nur geringe Auswirkungen auf Dritte.

Über die geplante Änderung des Bebauungsplans wurden die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Zif 2 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Einwendungen schriftlich und begründet beim Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden.

Es langten 4 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein. Zwei davon waren gleichlautend.

Die Einwendungen konnten teilweise berücksichtigt bzw. klargestellt werden. Es erfolgten folgende Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf - dem Verordnungstext wurden folgende Festlegungen hinzugefügt:

„Die Zufahrt zu dem Ostteil des Gebäudes südöstlich der Wassergasse hat von der Wassergasse aus zu erfolgen.

Die 4-geschossigen Gebäudeteile des Gebäudes südöstlich der Wassergasse haben extensiv begrünte Flachdächer aufzuweisen. Dachterrassen sind über den 4-geschossigen Gebäudeteilen nicht zulässig.“

Diese Änderungen erfolgten aufgrund von Einwendungen und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

3. Allgemeines

Der 03.03.2 Bebauungsplan, 2. Änderung, besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung. Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

Anmerkung zur Verordnung: Aus Gründen der Leserbarkeit werden die §§ 1 bis 13 der bisher rechtsgültigen Verordnung im Verordnungstext unverändert wiedergegeben (Darstellung in Schrift Arial). Die §§ 14 bis 15 sind infolge der 2. Änderung neu hinzugekommen (Darstellung in Schrift Calibri).

Die Bebauungsplan-Änderung entspricht den inhaltlichen Anforderungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz.

Ab der nachfolgenden Kundmachung im Amtsblatt wird die Bebauungsplan-Änderung rechtswirksam und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

Beilage: Luftbild Schrägaufnahme mit Angabe des Bereichs der Bebauungsplan-Änderung (Quelle: Bing)



03.03.2 Bebauungsplan
„Wassergasse“ - 2. Änderung
III. Bez., KG Geidorf

Beschluss

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 03.07.2014 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der rechtswirksame 03.03.1 Bebauungsplan „Wassergasse“ geändert wird.

Aufgrund der §§ 40, 41 und 63 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.F. LGBl. 87/2013 wird in Abänderung des 03.03.1 Bebauungsplanes „Wassergasse“ verordnet:

Anmerkung: Aus Gründen der Leserbarkeit werden die §§ 1 bis 13 der bisher rechtsgültigen Verordnung hier unverändert wiedergegeben (Darstellung in Schrift Arial). Die §§ 14 bis 15 sind infolge der 2. Änderung neu hinzugekommen (Darstellung in Schrift Calibri).

§ 1

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

Im Falle von Widersprüchen zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

§ 2

Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den folgenden Paragraphen weitere Anordnungen getroffen.

§ 3

Verkehrsmäßige Erschließung

Straßenfluchtlinien für öffentliche Verkehrsflächen (Gemeindestraßen - G) sind im Planwerk rot dargestellt. Grundabtretungen für Verkehrsflächen sind erforderlich und werden in den jeweiligen Baubewilligungsverfahren vorgeschrieben.

§ 4
Bebauungsweise

Innerhalb der Baugrenzlinien ist nur die geschlossene bzw. gekuppelte Bebauungsweise zulässig. Zwischen den Grundstücken 467/1 und 467/2 ist auch die offene Bebauungsweise zulässig.

§ 5
Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte beträgt gemäß Flächenwidmungsplan 1992 mindestens 0,3 und höchstens 1,2 der Nettobauplatzflächen.

§ 6
Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird für die Bebauung entlang des Grabengürtels mit mind. 0,15 und höchstens 0,35 der Nettobauplatzflächen und für die Bebauung entlang der Steggasse und Wassergasse mit mind. 0,15 und höchstens 0,45 der Nettobauplatz-flächen festgelegt.

§ 7
Baufluchtlinien

Baufluchtlinien sind Linien, in die eine Hauptflucht oder eine Kante eines Bauwerkes zu stellen ist und die nicht überschritten werden dürfen. Ausgenommen davon sind:

- o Vordächer
- o Bauteile lt. § 12 des Stmk. Baugesetzes

§ 8
Baugrenzlinien, Unterirdische Leitungen

(1) Baugrenzlinien dürfen durch ein Bauwerk nicht überschritten werden.

Ausgenommen davon sind:

- o Tiefgaragen
 - o Einhausungen von Tiefgaragenabfahrten und -abgängen
 - o Kellerabgänge einschließlich Einhausungen
 - o Außenstiegen, Balkone und Vordächer samt Stützkonstruktionen
 - o Lifte und für Lifte erforderliche Konstruktionen
 - o 1-gesch. Gebäude für Fahrräder, Kinderwagen, Müllbehälter u.dgl. im erforderlichen Ausmaß.
 - o Flugdächer und Pergolakonstruktionen
 - o Lärmschutz-, Garten- und Hoftrennwände
 - o Bauteile lt. § 12 des Stmk. Baugesetzes
 - o Solarkollektoren
- (2) Unabhängig davon gelten die Abstandsbestimmungen gemäß Stmk. Baugesetz 1995.
- (3) Bei Bauführungen im Bereich der im Plan eingetragenen Leitungen ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen. Über der Kanalachse ist ein Profil in einer Breite von beidseitig 5,00 m und einer Höhe von 4,00 m bebauungsfrei zu halten.

§ 9
Verwendungszweck

Als Verwendungszweck sind alle in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ möglichen Nutzungen zulässig - ausgenommen Tankstellen und Lagerplätze im Freien.

§ 10
Gebäudehöhen

- (1) Hauptgebäude haben mindestens zwei Geschosse aufzuweisen
- (2) Im Planwerk sind die jeweilig maximal zulässigen Geschößanzahlen eingetragen. Dabei dürfen folgende Werte nicht überschritten werden (ausgenommen Nebenbauteile wie Liftkonstruktionen, Kamine, Lüftungsrohre u. dgl.):

Für die Bebauung im Bereich der Wassergasse und Steggasse
(Höhenbezug ist das fertige Gelände):

Geschoßanzahl	Gebäudehöhe (= Traufhöhe)	Gesamthöhe des Gebäudes (= Firsthöhe)	Höhe bei Attika-Ausbildung
2 G	6,50 m	8,00 m	7,00 m
3 G	9,50 m	11,00 m	10,00 m
4 G	12,50 m	14,00 m	13,00 m

Für die Bebauung im Bereich des Grabengürtels
(Höhenbezug ist das Gehsteigniveau des ausgebauten Grabengürtels):

Geschoßanzahl	Gebäudehöhe (= Traufhöhe)	Gesamthöhe des Gebäudes (= Firsthöhe)
2 G	8,50 m	10,00 m
3 G	11,50 m	13,00 m
4 G	14,50 m	16,00 m
5 G	17,50 m	19,00 m

- (3) Für Nebengebäude und Flugdächer ist eine Traufhöhe von max. 3,00 m und eine Firsthöhe (= höchste Stelle) von max. 4,00 m zulässig.

§ 11
PKW-Abstellplätze

- (1) Die laut Stmk. Baugesetz 1995 erforderlichen Kfz-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder in den Hauptgebäuden integriert vorzusehen. Eine entsprechende Anzahl von Besucherparkplätzen (mindestens 20 % zusätzlich) ist in Tiefgaragen und/oder in architektonisch verträglicher Gestaltung auf Abstellflächen im Freien vorzusehen.
- (2) Kfz-Abstellflächen im Freien sind mit mindestens einem Laubbaum je 4 PKW-Abstellplätze auszugestalten. Baumscheiben haben eine Mindestbreite von 2,00 m aufzuweisen.

§ 12
Freiflächen, Grüngestaltung

- (1) Die im Planwerk dargestellten Freiflächen, Grünstreifen 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 Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen von mind. 20/25 lt. Baumschulnorm durchzuführen.
- (3) Tiefgaragen sind mit mind. 50 cm Erdüberdeckung auszuführen.
- (4) In den jeweiligen Bauverfahren sind Außenanlagenpläne dem Stadtplanungsamt zur Begutachtung vorzulegen.

§13

Die Straßenfluchtlinien der Steggasse im Bereich des Bebauungsplanes werden gemäß der angeschlossenen Plandarstellung geändert.

§ 14 Änderung

Für die südöstlich der Wassergasse liegenden Grundstücke gilt:

Die Bebauung wird gemäß der Plandarstellung abgeändert. Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.

Die Zufahrt zu dem Ostteil des Gebäudes südöstlich der Wassergasse hat von der Wassergasse aus zu erfolgen.

Die 4-geschossigen Gebäudeteile des Gebäudes südöstlich der Wassergasse haben extensiv begrünte Flachdächer aufzuweisen. Dachterrassen sind über den 4-geschossigen Gebäudeteilen nicht zulässig.

§ 15 Inkrafttreten

- (1) Die Rechtswirksamkeit des 03.03.2 Bebauungsplanes „Wassergasse“, 2. Änderung, 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.

Für den Gemeinderat:
Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)