

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DIⁱⁿ Suzanne Artés
Mag. Oliver Konrad

BerichterstellerIn:

GZ: A 14_K 942_2006

Graz, 04.12.2014

13.06.0 Bebauungsplan

Max-Reger-Gasse

XIII. Bez., KG Gösting

Beschluss

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

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit
gem. § 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 Schreiben vom 28.11.2006 ersucht die Siedlungsgenossenschaft Rottenmanner als Eigentümerin der Liegenschaften Gst.Nr. 347/1 (ca.8.393m² brutto) und Bfl.1206 (ca.3.968m² brutto) der KG Gösting um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz sind die Grundstücke Teil des Aufschließungsgebietes 05.10.

Dieser beschriebene und im Planwerk durch ein Symbol erkenntlich gemachte Gültigkeitsbereich in einer Größe von ca. 15.050m² Gesamtfläche (lt. digitaler Ermittlung) ist im Flächenwidmungsplan als Aufschließungsgebiet Nr.05.10 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,8 ausgewiesen.

Derzeit stehen die Grundstücke großteils im grundbücherlichen Eigentum der Siedlungsgenossenschaft Rottenmanner. Die weiteren innerhalb des Aufschließungsgebietes liegenden Grundstücke stehen im privaten Eigentum (Gst.Nr. 349/3; 345/18 und Bfl. .236 ca.1117m²; Bfl. .303/1 ca.376m² und Gst.Nr. 347/5 ca.959m²).

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Es liegen folgende Vorplanungen vor:

- Für den Gebietsbereich wurde 2004 ein Wettbewerb durchgeführt (Gewinner Arch.DI.Tinchon).
- Es existiert eine Studie NVK Gösting.
- Die übergeordnete Verkehrsplanung sieht eine Straßenbahnlinie vor, die parallel zum Mühlgang geführt werden soll.

Nach mehreren Besprechungen mit dem Stadtplanungsamt wurde seitens des Architekten ein Gestaltungskonzept für das Planungsgebiet vorgelegt.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

2. Verfahren

Der damals zuständige Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 12.12.2007 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des Entwurfes zum 13.06.0 Bauungsplan informiert.

Auflage des Bebauungsplanes

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs. 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 28.12.2007.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 07.01.2008 bis zum 18.02.2008 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 11.02.2008 durchgeführt.

EINWENDUNGEN

Während der Auflagefrist langten 5 Einwendungen, eine Einwendung davon mit mehreren Unterschriften, im Stadtplanungsamt ein.

Einwendung 1:

- 1.) *gegen die in der Verordnung § 8 „Formale Gestaltung von Gebäuden“ getroffene Einschränkung, dass offene Laubengänge nicht zulässig sind,*
- 2.) *gegen den im § 9 „PKW-Abstellplätze, Notzufahrt“ geforderte Stellplatzschlüssel von 1,8 pro Wohneinheit*
- 3.) *gegen § 10 „Freiflächen, Grüngestaltungen“ Eine Überschüttung von freiliegenden Tiefgaragen von 70cm Höhe könne nicht akzeptiert werden.*
- 4.) *(...)Einwendung zu Abtretung der Verkehrsflächen in das öffentliche Gut (...)*
- 5.) *(...)Einwendung bezüglich zu geringer Bebauungsdichte von 0,8 (...)*

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.) Offene Laubengänge sind, so sie nicht parallel zum öffentlichen Gut liegen, durch die Änderung der Verordnung nun möglich.

Ad 2.) Lt. Stellungnahme der Verkehrsplanung wurde mit der neuen Stellplatzrichtlinie unter Berücksichtigung der Fußwegentfernung zur ÖV-Erschließung, zu Einkaufsmöglichkeiten und zur nächsten Volksschule die Stellplatzanzahl ermittelt. Auf Grund dieser fachlichen Basis konnte der im Entwurf angeführte Stellplatzschlüssel abgeändert werden.

Ad 3.) Gemäß § 10 (5) der VO ist die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen bei der Pflanzung eine Vegetationsschicht von mind. 70cm Höhe auszuführen. Aus diversen Fachergebnissen und Erfahrungen von Experten im Zuge der Erarbeitung der Freiraumplanerischen Standards für die Stadt Graz muss eine Mindeststärke von 70cm für eine erforderliche Bepflanzungsqualität gewährleistet sein.

Ad 4.) Die Übertragung der für die Aufschließung erforderlichen Flächen in das öffentliche Gut ist ein notwendiges Aufschließungserfordernis. Aufschließungsvoraussetzungen sind vor der Aufhebung eines Aufschließungsgebietes zu erfüllen. Bezüglich der Einwendung wird auf die nunmehr erfolgte, von der Siedlungsgenossenschaft Rottenmanner unterfertigte, vertragliche Vereinbarung (GZ A 8/4 – 21439/2007, vom 09.10.2014) der Stadt Graz mit dem Grundeigentümer verwiesen, wo sämtliche Regelungen bezüglich der notwendigen Abtretungen erfolgt sind.

Ad 5.) Schon im Wettbewerbsverfahren war für die Bebauungsdichteberechnung von der Nettobauplatzfläche auszugehen. Die abzuziehenden Flächen bzw. Straßenbreiten waren und sind bekannt. Der Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zum Wettbewerbsergebnis, vielmehr basiert der Bebauungsplan auf dem Leitprojekt bzw. auf dem daraus entstandenen Gestaltungskonzept. Die lt. Flächenwidmungsplan maximal zulässige Bebauungsdichte von 0,8 ist bezogen auf die jeweilige Nettobauplatzfläche einzuhalten, um den Übergang vom „Reinen Wohngebiet“ zum mit dem „Allgemeinen Wohngebiet“ überlagerten „Kerngebiet“ und den Kleingartenanlagen gerecht zu werden.

Einwendung 2:

1.)(...) *Der Mühlgang sei ein natürliches Gewässer und somit sei die Verordnung zur hochwassersicheren Entwicklung (LGBL 2005/117) einzuhalten und eine Trassenführung des Radweges und der Fahrbahn/Straßenbahn laut Entwurf in nur drei Metern Entfernung vom Mühlgang sei daher nicht möglich (...)*

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.) Die Frage, ob es sich bei diesem Mühlgang um ein natürliches oder künstliches Gerinne handelt ist nicht im Bebauungsplanverfahren zu klären. Die Ersichtlichmachung und Detaillierung gemäß der fachlichen Aussagen einer im öffentlichen Interesse gelegenen, im Rahmen des Flächenwidmungsplanes bereits verordneten, Nord-Südverbindung mittels eines durch Begrünung gestalteten Radweges entlang vom Mühlgang, einer Straßenbahn und die Zufahrt zum Gebietsbereich ist als Teil der Aufgabe eines Bebauungsplanes zulässig. Die vorgesehene Breite und Lage kann lt. Fachaussagen alle geplanten Funktionen aufnehmen. Weitere Details sind in den folgenden Verfahren festzulegen. Im Endausbau ist jedenfalls eine gestalterische Verbesserung der den Mühlgang begleitenden öffentlichen Trasse zu erwarten.

Zudem wird darauf verwiesen, dass sich laut FA 14 Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit des Landes Steiermark das Planungsgebiet in keinem HQ 30 bzw. HQ 100 Bereich befindet. Die neue Fließpfadkarte lässt auch keine Einschränkung erkennen.

Einwendung 3:

1.)(...) *Die geplante 3 bis 4-geschossige Bebauung gegenüber der Max-Reger-Gasse 3 und 7 führt zu einer massiven Beeinträchtigung der Wohnsituation auf Grund der Nahelage der Wohnobjekte (...).*

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.) Gerade auf diese Bebauung der Max-Reger-Gasse wurde durch einen großen Abstand und den durch Baugrenzzlinien gesicherten Freiraum auf den Gebietscharakter sensibel eingegangen. Die Baugrenzzlinien ermöglichen in Zusammenspiel mit den Geschossanzahlen bzw. den Gebäudehöhen etc. bestmöglich eine Baumassenverteilung mit hochwertigen Wohn- und Freiräumen. Zu den kleinstrukturierten Gebieten sind jeweils die schmalen Giebelseiten und tw. die geringeren Geschossanzahlen orientiert. Damit fügt sich die Baumasse in den Bestand ein, ohne auf ihre Eigenständigkeit einer zukunftsorientierten, städtischen Entwicklung zu verzichten.

Einwendung 4:

1.) *Einwendung gegen die Nutzung der Eiswerkergasse als Zufahrtsstraße zu den Grundstücken 347/1 und 1206 und damit der Gefährdung der Sicherheit und der Gesundheit durch vermehrtes Verkehrsaufkommen (...).*

2.) *Einwendung bezüglich des Straßenaufbaus der Eiswerkergasse, dass diese für hohe Belastungen nicht geeignet sei.*

3.) *Einwendung bezüglich resultierender Instandhaltungskosten der Eiswerkergasse*

4.) *Einwendung gegen mögliche weiteren Grundabtretungen in der Eiswerkergasse, da dadurch keine Erweiterungsmöglichkeiten der angrenzenden Grundstücke möglich wäre*

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.) Zur Frage einer etwaigen Zunahme des Individualverkehrs und Immissionen (Feinstaub, etc.) im gegenständlichen Bereich ist anzuführen, dass jedenfalls die Zu- bzw. Abfahrten zu den, im Planungsgebiet liegenden Gebäuden von der Eiswerkergasse erfolgen können. Auf die verpflichtende Errichtung einer Tiefgarage gem. § 9 (2) der Verordnung ist zu verweisen. Etwaige zusätzliche Belastungen des genannten Straßenzuges können nicht ausgeschlossen werden, sind jedoch als ortsübliche dem Wesen nach einer, dem Stadtgebiet anhaftenden Belastungen zu sehen und wurden aus den zuvor dargelegten Fakten so gering als möglich gehalten.

Ad 2.) Der Straßenaufbau wird den technischen Erfordernissen der beabsichtigten Nutzung zu entsprechen haben.

Ad 3.) Durch die Übernahme der Eiswerkasse ins öffentliche Gut auf Grund der erfolgten vertraglichen Vereinbarung (GZ A 8/4 – 21439/2007) sind die Instandhaltungskosten geregelt.

Ad 4.) Im Rahmen des Bebauungsplanes sind keine weiteren Grundinanspruchnahmen in der Eiswerkasse notwendig.

Einwendung 5:

Die Einwendung entspricht inhaltlich der Einwendung 3.

Einwendungsbehandlung:

Die Einwendungsbeantwortung entspricht der Beantwortung zur Einwendung 3.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 13.06.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

- §1(2) wurde ersatzlos gestrichen.
- §6(2) wurde leicht umformuliert.
- §7(2): Als Höhenbezugspunkt wurde statt des natürlichen Geländes das Gehsteigniveau der Verlängerung der Eiswerkasse gewählt.
- Im §7(5) wurden die Worte „...extensiv oder intensiv“ entfernt.
- § 8 lautet nun: „Offene Laubengänge sind *parallel zum öffentlichen Gut* nicht zulässig.“
- §9 wurde zur besseren Verständlichkeit anders gereiht und §9(1) lautet nun:
„Je 75m² bis 85m² Bruttogeschossfläche gemäß Bauungsdichteverordnung 1993 idF. LGBl 58/2011 ist ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.“
 Somit war der vormalige §9(3) zu streichen (Mindestanzahl an PKW-Abstellplätzen bei Einfamilienhäusern).

PLANWERK:

- Einschränkung der in der Verlängerung der Eiswerkasse gelegenen Tiefgaragen Ein- bzw. Ausfahrt auf eine Einfahrt.
- Tw. Veränderung der Lage der Hecke (Keine Hecke im Kreuzungsbereich).

Diese Änderungen haben keine negativen Rückwirkungen auf Dritte.

3. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als 05.10 Aufschließungsgebiet (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs. 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002):

- a.) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:
 - 1) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
 - 2) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

b.) Öffentliche Interessen:

4) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

Ad a) Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz und die interne Erschließung ist entsprechend der beigelegten Vereinbarung der Siedlungsgenossenschaft Rottenmanner mit der Stadt Graz gegeben (GZ A 8/4 – 21439/2007, vom 09.10.2014.) Somit ist die Erschließung rechtlich gesichert.

Ad b) Das auf dem Wettbewerbsergebnis aufbauende Gestaltungskonzept ist Grundlage für den Bebauungsplan – Rechtsplan. Somit ist durch die Inhalte des Bebauungsplanes eine geordnete Siedlungsentwicklung gesichert.

Die Aufschließungserfordernisse sind somit erfüllt.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 13.06.0 Bebauungsplanes „Max-Reger-Gasse“ wird gemäß § 23 Abs. 3 Stmk. ROG 1974 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach - ausgenommen der öffentlichen Verkehrsflächen - als vollwertiges Bauland, „Reines Wohngebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,8 erfolgen.

Inhalt

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

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum, 4.0 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 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 Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

Beschlussantrag

1. den 13.06.0. Bebauungsplan „Max-Reger-Gasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht ,
2. die Einwendungserledigungen sowie
3. die Aufhebung des Aufschließungsgebietes Nr. 05.10 beschließen.

Die Bearbeiterin:
DI Suzanne Artés
(*digital signiert*)

Der Abteilungsvorstand:
DI Bernhard Inninger
(*digital signiert*)

Der Baudirektor:
DI Mag. Bertram Werle
(*digital signiert*)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des

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:

	Signiert von	Artes Suzanne
	Zertifikat	CN=Artes Suzanne,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2014-11-16T11:24:49+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	Datum/Zeit	2014-11-18T09:36:32+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A14_K_942_2006

13.06.0 Bebauungsplan

Max-Reger-Gasse

XII. Bez., KG Gösting

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 04.12.2014, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der **13.06.0 Bebauungsplan Max-Reger-Gasse** beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 96/2014 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 48/2014 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 VERKEHRSANLAGEN

- (1) Straßenfluchlinien für öffentliche Verkehrsflächen (G – Gemeindestraßen) sind im Planwerk rot dargestellt.
- (2) Die im Bebauungsplan eingetragene Straße (V) dient zur Erschließung der Liegenschaft Gst. Nr. 347/5.

§ 3 BEBAUUNGSWEISE

Es sind folgende Bauweisen zulässig:

Offene bzw. innerhalb der durch Baugrenzlinien umschriebenen Bereiche die gekuppelte bzw. geschlossene Bauweise.

§ 4 BEBAUUNGSDICHTE

Die maximale Bebauungsdichte hat sich auf die jeweilige Nettobauplatzfläche nach Abzug des zukünftigen öffentlichen Gutes zu beziehen.

§ 5 BEBAUUNGSGRAD

Bebauungsgrad: mindestens 0,2; höchstens 0,4.

§ 6 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragen, untergeordnete Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, minimierte Kellerabgänge und deren Einhausungen, Liftbauwerke, durchsichtige Windfänge und Vordächer, Pergolen, Gartenhütten, Nebengebäude (Fahrräder, Müll etc.). Alle Abweichungen sind nur im geringfügigsten Ausmaß zulässig.
- (3) Gebäudemindestabstand auf einem Bauplatz innerhalb der Baugrenzlinien: 2,00 m.

§ 7 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Bezogen auf die Höhenbezugspunkte werden folgende maximalen Höhen in Abhängigkeit der Geschossanzahl entsprechend der im Plan eingetragenen Zonen festgelegt:

Geschossanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
2 G	max. 7,50m	max. 9,00m
3 G	max. 10,50m	max. 12,00m
4 G	max. 13,50m	max. 15,00m

- (2) Höhenbezugspunkt ist das Gehsteigniveau im Bereich der Eiswerkassenverlängerung.
- (3) Für Stiegen- und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Die maximal zulässige Gesamthöhe für Nebengebäude beträgt 3,00m.
- (5) Dächer sind zu begrünen.
Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser u. dgl. im untergeordneten Ausmaß.
- (6) Dächer sind mit einer Dachneigung bis zu 15° zulässig.

§ 8 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

Offene Laubengänge sind parallel zum öffentlichen Gut nicht zulässig.

§ 9 PKW-ABSTELLPLÄTZE, NOTZUFAHRT

- (1) Je 75m² bis 85m² Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idF. LGBl 58/2011 ist ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.
- (2) Die PKW-Abstellplätze sind - ausgenommen innerhalb der im Planwerk mit „P“ bezeichneten Flächen - in Form von Tiefgaragen herzustellen oder in die Gebäude zu integrieren.
- (3) PKW-Manipulationsbereiche und Abstellflächen im Freien sowie die Notzufahrt sind wie folgt auszuführen:
 - nur in den ausgewiesenen Bereichen lt. Planwerk („P“ und „N“ - ungefähre Lage)
 - mit unversiegelter Oberfläche (Makadam, Rasensteinen o.ä.)
- (4) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen.

§ 10 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. Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.
- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u.dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (3) Im Bereich des Heckensymbols (ungefähre Lage) ist eine Laubhecke, zur Hälfte immergrün, innerhalb eines mind. 1,00m breiten Pflanzstreifens zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 16/18cm in ein Meter Höhe durchzuführen.
- (5) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Erdschüttung von mindestens 70cm Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten. Ausgenommen davon sind Terrassen, Manipulationsflächen, Wege und Tiefgaragenaufgänge. Bei Laubbaumpflanzung ist punktuell eine höhere Erdschüttung von mindestens 1,0 m erforderlich.
- (6) Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) sind nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig. Böschungsmauern dürfen eine Höhe von 1,20m nicht überschreiten.
- (7) Für Böschungen ist eine Neigung von höchstens 1 : 3 (H : L) zulässig.
- (8) Pkt. (6) und (7) gelten nicht für Baumaßnahmen in Zusammenhang mit den Straßenbauten des öffentlichen Gutes.

- (9) Böschungsmauern sind zu begrünen.
- (10) Stützmauern in Form von „Löffelsteinen“ und großformatigen Steinschichtungen sind nicht zulässig.
- (11) Einhausungen für Tiefgarageneinfahrten, Nebengebäude und dergleichen sind mindestens an zwei Seiten mittels Laubpflanzen zu begrünen.
- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan eines Freiraumplaners vorzulegen.

§ 11 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden ist nicht zulässig, ausgenommen als zeitlich begrenztes Provisorium zum Zwecke der Baustelleneinfassung.
- (2) Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50m bzw. Laubhecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.

§ 12 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)

A14_K_942_2006
13.06.0 Bebauungsplan
Max-Reger-Gasse
XIII. Bez., KG 63112 Gösting

Bearbeiter: DI^m Suzanne Artés
Mag. Oliver Konrad

Graz, 04.12.2014

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 28.11.2006 ersucht die Siedlungsgenossenschaft Rottenmanner als Eigentümerin der Liegenschaften Gst.Nr. 347/1 (ca.8.393m² brutto) und Bfl.1206 (ca.3.968m² brutto) der KG Gösting um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz sind die Grundstücke Teil des Aufschließungsgebietes 05.10.

Dieser beschriebene und im Planwerk durch ein Symbol erkenntlich gemachte Gültigkeitsbereich in einer Größe von ca. 15.050m² Gesamtfläche (lt. digitaler Ermittlung) ist im Flächenwidmungsplan als Aufschließungsgebiet Nr.05.10 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,8 ausgewiesen.

Derzeit stehen die Grundstücke größtenteils im grundbücherlichen Eigentum der Siedlungsgenossenschaft Rottenmanner. Die weiteren innerhalb des Aufschließungsgebietes liegenden Grundstücke stehen im privaten Eigentum (Gst.Nr. 349/3; 345/18 und Bfl. .236 ca.1117m²; Bfl. .303/1 ca.376m² und Gst.Nr.: 347/5 ca.959m²).

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Es liegen folgende Vorplanungen vor:

- Für den Gebietsbereich wurde 2004 ein Wettbewerb durchgeführt (Gewinner Arch.DI.Tinchon).
- Es existiert eine Studie NVK Gösting.
- Die übergeordnete Verkehrsplanung sieht eine Straßenbahnlinie vor, die parallel zum Mühlgang geführt werden soll.

Nach mehreren Besprechungen mit dem Stadtplanungsamt wurde seitens des Architekten ein Gestaltungskonzept für das Planungsgebiet vorgelegt.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

2. Verfahren

Der damals zuständige Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 12.12.2007 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des Entwurfes zum 13.06.0 Bauungsplan informiert.

Auflage des Bebauungsplanes

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 28.12.2007.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 07.01.2008 bis zum 18.02.2008 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 11.02.2008 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 5 Einwendungen, eine Einwendung davon mit mehreren Unterschriften, im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 13.06.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

- §1(2) wurde ersatzlos gestrichen.
- §6(2) wurde leicht umformuliert.
- §7(2): Als Höhenbezugspunkt wurde statt des natürlichen Geländes das Gehsteigniveau der Verlängerung der Eiswerkasse gewählt.
- Im §7(5) wurden die Worte „...extensiv oder intensiv“ entfernt.
- § 8 lautet nun: „Offene Laubengänge sind *parallel zum öffentlichen Gut* nicht zulässig.“
- §9 wurde zur besseren Verständlichkeit anders gereiht und §9(1) lautet nun:
„Je 75m² bis 85m² Bruttogeschossfläche gemäß *Bebauungsdichteverordnung 1993 idF. LGBl 58/2011 ist ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.*“
Somit war der vormalige §9(3) zu streichen (Mindestanzahl an PKW-Abstellplätzen bei Einfamilienhäusern).

PLANWERK:

- Einschränkung der in der Verlängerung der Eiswerkasse gelegenen Tiefgaragen Ein- bzw. Ausfahrt auf eine Einfahrt.
- Tw. Veränderung der Lage der Hecke (Keine Hecke im Kreuzungsbereich).

Diese Änderungen haben keine negativen Rückwirkungen auf Dritte.

3. Das Planungsgebiet

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

4.0 Stadtentwicklungskonzept: „Wohngebiet mittlerer Dichte“

Das Planungsgebiet liegt gemäß Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept im Funktionsbereich „Wohngebiet mittlerer Dichte“ (§ 14 WOHNEN - Signatur dunkelgelb).



Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept. Der rote Pfeil zeigt in Richtung Planungsgebiet. Das Straßenbahnprojekt ist ersichtlich gemacht (schwarz strichlierte Linie).

Auszüge aus den Zielsetzungen gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept für den gegenständlichen Bereich:

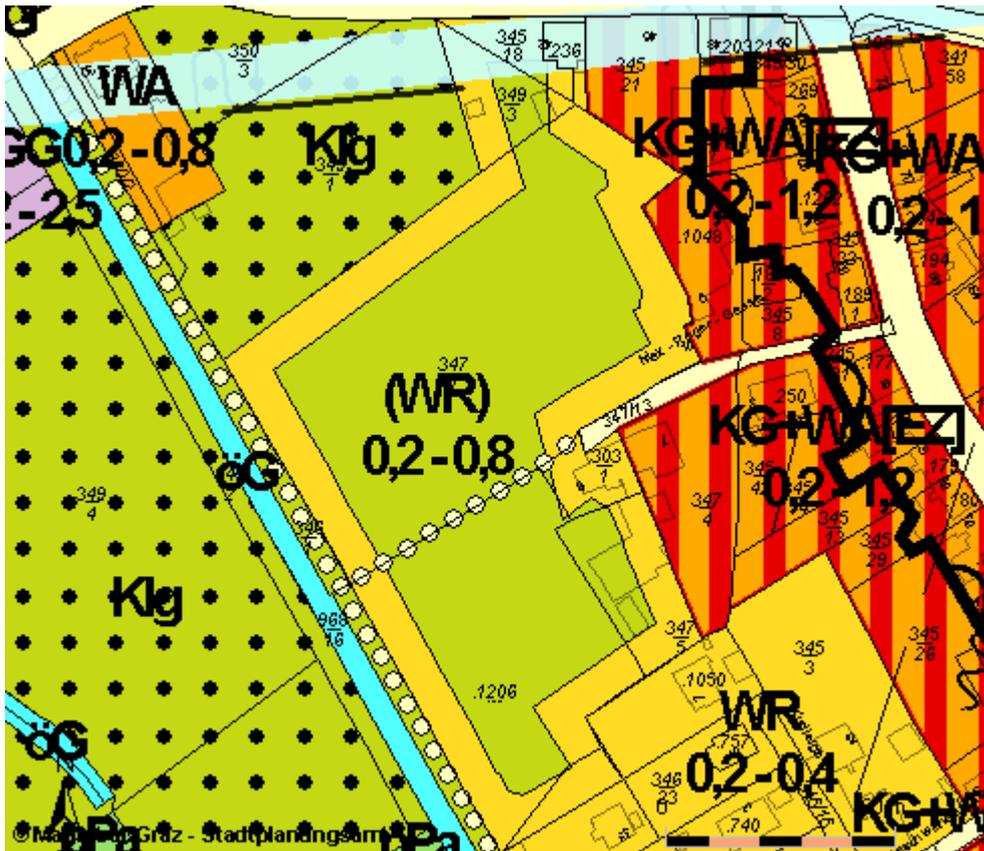
- Vorrangige Wohnnutzung.
- Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.
- Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- Beschränkung der Bodenversiegelung.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Verkehr (Deckplan 3):
Zwischenzeitlich innerhalb der Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende.
- Verkehrslärm (Deckplan 4):
Schipfingerstraße: 65,6 L_{A,eq} in dB (Nacht)
Augassee: 66,8 L_{A,eq} in dB (Nacht)

3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

Baulandkategorie: „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet 05.10“;
Bebauungsdichte: 0,2 – 0,8



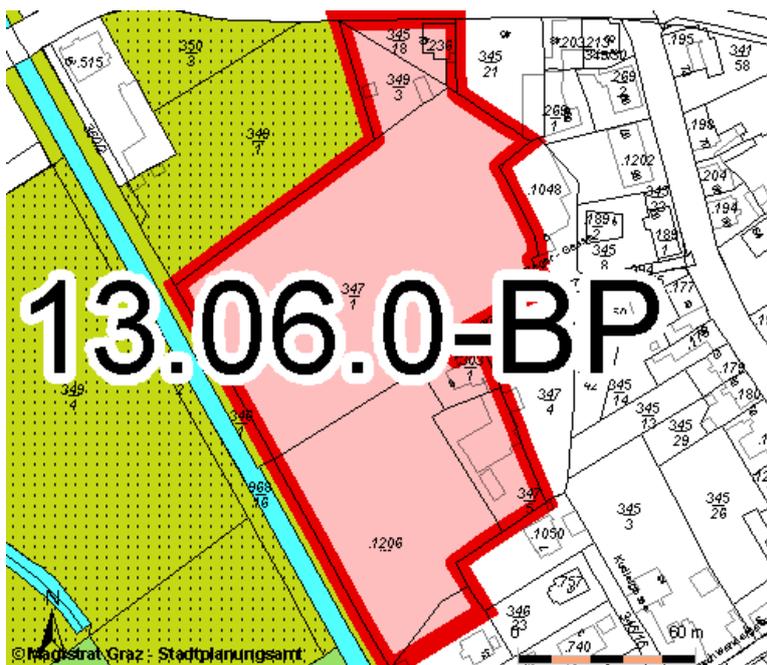
Ausschnitt aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz. Die gelb-punktierte Linie legt die ungefähre Lage einer Gemeindestraße fest. Für dieses zukünftige öffentliche Gut existiert zwischenzeitlich eine Vereinbarung. Das das Aufschließungsgebiet nördlich streifende hellblaue Symbol stellt die südliche Grenze des Grundwasserschongebietes II dar.

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet (gemäß Anhang 1 zu §3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan): Siehe Pkt. 4 des Erläuterungsberichtes.

Deckpläne; Karten:

Deckplan 1 :

Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung



Ausschnitt aus dem Deckplan 1 - Baulandzonierung – Teil des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 der Landeshauptstadt Graz. Die rote Umrandung symbolisiert die Bebauungsplanpflicht, die Rosa Farbe, dass sich dieser in Arbeit befindet.

Räumliches Leitbild

„Mehrgeschossige, dichte (straßen)raumbildende Wohnbebauung“

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 :

Verpflichtender Fernwärmeanschlussbereich 13/001

Verordnungen und gesetzliche Bindungen :

Baumschutzverordnung

Situierung und Umgebung:

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt westlich der Augasse und südlich bzw. östlich von Kleingartenanlagen und östlich des Mühlganges.

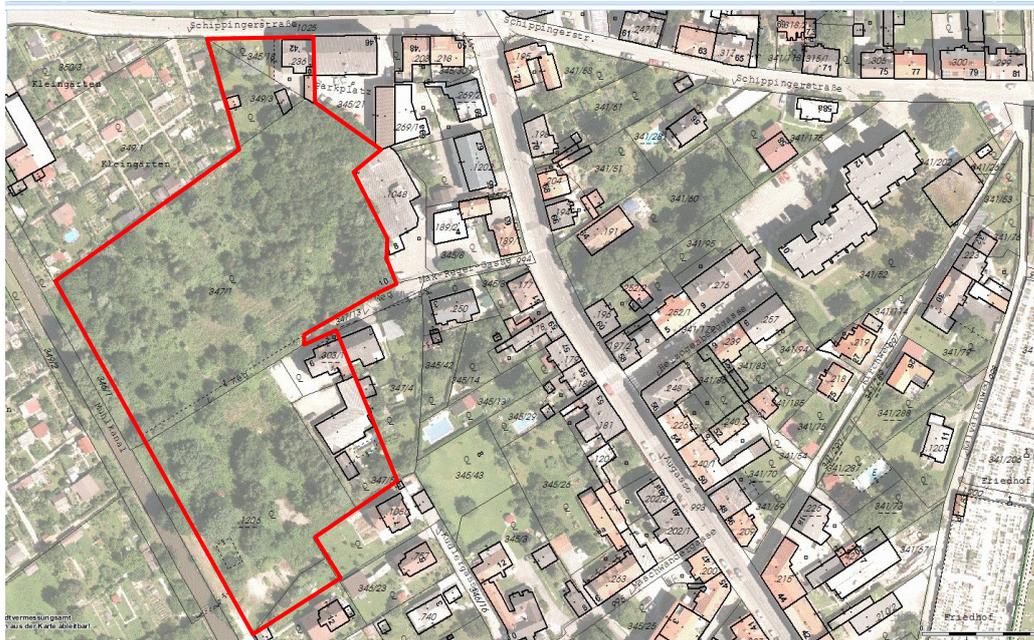
Kleinräumige Umgebung:

Im Norden und Westen: Großteils Kleingartenanlagen.

Im Nordosten und Südosten: Meist straßenbegleitende mehrgeschossige Bebauung („Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet“ - Bebauungsdichte 0,2-1,2).

In Richtung Augasse beginnt die „Historische Vorortzone IV“ gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz.

Südlich und tw. südöstlich geht der Bereich in ein Einfamilienwohnhausgebiet über („Reines Wohngebiet“ – Bebauungsdichte 0,2-0,4).



Ausschnitt aus dem Luftbild der Befliegung von 2011

Rote Umrandung zeigt das Planungsgebiet

Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung großflächig annähernd eben. Lediglich im Nahebereich des Mühlganges weicht die absolute Höhe von meist ca 357m auf bis zu 359,2m ab.

Gemäß der landschaftsplanerischen Stellungnahme durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer zur geplanten ÖV Trasse wurde in Zusammenarbeit mit der Verkehrsplanung unter Miteinbeziehung der Grundeigentümer und dem Architekturbüro das voraussichtliche Profil der Nord- Südverbindung erarbeitet. Die entsprechende erforderliche Breite für die zu erwartenden zukünftigen Nutzungen wurde im Bebauungsplan als öffentliches Gut festgelegt.

Umwelteinflüsse

Durch die bzw. auf die Umgebungsbebauung ist keine negative Auswirkung bezüglich Besonnung bzw. Beschattung zu erwarten.

Im Bombenkataster der Stadt Graz existiert eine Eintragung eines vermutlichen Blindgängers auf Gst.Nr. 347/1 und drei weitere ersichtlichgemachte Bombentrichter innerhalb des Gültigkeitsbereiches.

Nach Rücksprache mit den Sachbearbeitern wird darauf verwiesen, dass vor Umsetzung etwaiger Baumaßnahmen seitens der Grundeigentümer mit den zuständigen Stellen Kontakt aufzunehmen ist. Der Verdachtspunkt ist in der Natur abzustecken. . Es ergeht die Empfehlung, die aktuellsten Daten dazu auszuheben. Bei der Umsetzung der Vorhaben ist bei den Erdarbeiten mit größter Vorsicht vorzugehen

Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell für die Nutzungsart ausreichend erschlossen.

Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt für Gst.Nr. 345/18; 349/3 und Bfl. . 236 über die Schippingerstraße.

Für die verbleibenden Grundstücke erfolgt die Zu- und Abfahrt über die Verlängerung der Max-Reger-Gasse und der Eiswerkergasse in einer Einbahnregelung. Die entsprechenden Rahmenbedingungen zur Umsetzung wurden in den letzten Jahren zwischen Stadt und Genossenschaft erarbeitet. Nunmehr liegt die von der Siedlungsgenossenschaft Rotenmanner unterfertigte, vertragliche Vereinbarung (GZ A 8/4 – 21439/2007, vom 09.10.2014) der Stadt Graz mit dem Grundeigentümer vor, wo sämtliche Regelungen bezüglich der notwendigen Abtretungen erfolgt sind (siehe Beilage). Somit ist die Erschließung rechtlich gesichert.

Im Nahebereich des Mühlgangs ist die Errichtung einer neuen Straßenbahnlinie geplant. Im Zuge dieses Verkehrsprojektes wird auch ein öffentlicher Fuß- und Radweg den Süden mit dem Norden verbinden und somit zukünftig ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz gegeben sein. Durch die Verlängerung der Max-Reger-Gasse ist für die Öffentlichkeit der Anschluss in Richtung Augasse sichergestellt.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die Buslinie in der Augasse und zukünftig zusätzlich durch die Straßenbahnlinie gegeben.

Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Seitens des Stadtvermessungsamtes wurde der Leitungskataster erstellt.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Mischwasserkanal befinden sich in der Schippingerstraße, Max-Reger-Gasse und der Eiswerk-gasse.

In diese Kanäle darf grundsätzlich nur Schmutzwasser eingeleitet werden. Stark verschmutzte Regenwässer dürfen nur nach entsprechender Retention gedrosselt eingeleitet werden. Geringfügig verschmutzte Dach- und Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als 05.10 Aufschließungsgebiet (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002):

- a.) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:
 - 1) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
 - 2) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

- b.) Öffentliche Interessen:
 - 4) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

Ad a) Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz und die interne Erschließung ist entsprechend der beigelegten Vereinbarung der Siedlungsgenossenschaft Rottenmanner mit der Stadt Graz gegeben (GZ A 8/4 – 21439/2007, vom 09.10.2014.) Somit ist die Erschließung rechtlich gesichert.

Ad b) Das auf dem Wettbewerbsergebnis aufbauende Gestaltungskonzept ist Grundlage für den Bebauungsplan – Rechtsplan. Somit ist durch die Inhalte des Bebauungsplanes eine geordnete Siedlungsentwicklung gesichert.

Die Aufschließungserfordernisse sind somit erfüllt.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 13.06.0 Bebauungsplanes „Max-Reger-Gasse“ wird gemäß § 23 Abs 3 Stmk. ROG 1974 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach ausgenommen der öffentlichen Verkehrsflächen als vollwertiges Bauland, Reines Wohngebiet, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,8 erfolgen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 3-8 der VO)

Innerhalb der Baugrenzlinien sind alle Bauweisen möglich, um eventuelle Teilungsabsichten zu ermöglichen. Zu Gst.Nr. 345/21 und 347/4 ist entsprechend der bestehenden Situation auch zukünftig eine Kuppelung das städtebauliche Ziel.

Die lt. Flächenwidmungsplan maximal zulässige Bebauungsdichte von 0,8 ist bezogen auf die jeweilige Nettobauplatzfläche einzuhalten, um den Übergang vom „Reinen Wohngebiet“ zum mit dem „Allgemeinen Wohngebiet“ überlagerten „Kerngebiet“ und den Kleingartenanlagen gerecht zu werden.

Der Bebauungsgrad wäre für den größten Bereich des Gebietes mit ca. 0,3 ausreichend. Bei den kleinen Liegenschaften jedoch ist der Bebauungsgrad mit 0,4 zur städtebaulich sinnvollen Baumassenverteilung und Weiterentwicklung erforderlich.

Die Baugrenzlinien ermöglichen in Zusammenspiel mit den Geschossanzahlen bzw. den Gebäudehöhen etc. bestmöglich die wesentlichen Inhalte des aus dem Wettbewerbsergebnis entwickelten Gestaltungskonzeptes auch umzusetzen.

Dabei entsteht eine spannungsvolle Baumassenverteilung mit hochwertigen Wohn- und Freiräumen. Zu den kleinstrukturierten Gebieten sind jeweils die schmalen Giebelseiten und die geringeren Geschossanzahlen orientiert. Damit fügt sich die Baumasse in den Bestand ein, ohne auf ihre Eigenständigkeit einer zukunftsorientierten, städtischen Entwicklung zu verzichten.

Die Lage des vermutlichen Blindgängers befindet sich voraussichtlich außerhalb der Baugrenzlinien für Hauptgebäude.

Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Die gegenüber den standardisierten Gebäudehöhen in Zusammenschau mit der Geschossigkeit um 50cm erhöhten Gebäudehöhen sollen eventuell erforderliche Brüstungsmauern für Dachterrassen bzw. eine intensive Flachdachbegrünung ermöglichen. Die Gesamthöhen gemäß § 4 Ziff. 31 Stmk. Baugesetz entsprechen dem um 1,50m erhöhten Maß in Anlehnung an die Begriffsbestimmung der Geschosse bei der Abstandsregel des Baugesetzes.

Einer „Verhüttelung“ soll entgegengewirkt werden. Gleichzeitig ist der Bedarf an z.B. Fahrradabstellflächen- und Müllsammelstelleneinhausungen gegeben. Daher wurden Nebengebäude ermöglicht, die jedoch in die Bebauungsdichte mit einzuberechnen sind.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §§ 2 und 9 der VO)

Voraussetzung der Vorlage zum Beschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat ist die nun vorliegende rechtliche Sicherstellung der Übernahme und vom Ausbau der im öffentlichen Interesse erforderlichen Flächen für Gemeindestraßen.

Fachaussagen haben ergeben, dass eine Erschließung des Gebietes durch eine Einbahnregelung möglich ist. Das innerhalb des Konzeptes Nahverkehrsknoten Gösting liegende Gebiet ist von einer großräumigen Planung einer Straßenbahnlinie betroffen. Diese wird entlang des Mühlganges geführt werden. In mehreren Gesprächen der Sachbearbeiter aus den Bereichen Verkehr und Grünraum wurde in Kooperation mit Vertretern der Genossenschaft der Querschnitt im Gesamtausmaß von ca. 14,50m vom Mühlgang bis zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Dabei wird die Straßenbahn und der PKW- Fahrstreifen auf der gleichen Ebene geführt werden.

Bezüglich des durch die zukünftige Straßenbahn von Lärmtechnikern des Umweltamtes der Stadt Graz erwartete Zunahme von ca. 10 dB ist im Bereich der Verlängerung der Eiserwerksgasse vorausschauend mit geeigneten Maßnahmen zu reagieren (z.B.: räumlich- funktionell).

Die zukünftigen EigentümerInnen/MieterInnen sind von der Verkäuferin nachweislich rechtzeitig von der Lage der zu erwartenden Straßenbahnlinie in Kenntnis zu setzen.

Die Übertragung der für die Aufschließung erforderlichen Flächen in das öffentliche Gut ist ein notwendiges Aufschließungserfordernis.

Der Straßenbahnanschluss sowie Fuß- und Fahrradweg bzw. Anschluss an die Augasse ist im öffentlichen Interesse und entspricht den Inhalten des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 der Landeshauptstadt Graz. Die Max-Reger-Gasse ist im östlichen Bereich nahe der Augasse bereits öffentliches Gut.

Das ergibt eine sinnvolle Durchwegung des Baugebietes unter einem verbesserten Anschluss an den öffentlichen Verkehr.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 9 der VO)

Die erforderlichen PKW Abstellplätze sind nur innerhalb der mit „P“ bezeichneten Bereiche möglich. Alle anderen PKW sind in Tiefgaragen oder einer anderen, in die Hauptgebäude integrierten, Form unterzubringen.

Lt. Stellungnahme der Verkehrsplanung wurde mit der neuen Stellplatzrichtlinie unter Berücksichtigung der Fußwegentfernung zur ÖV-Erschließung, zu Einkaufsmöglichkeiten und zur nächsten Volksschule die Stellplatzanzahl ermittelt. Auf Grund dieser fachlichen Basis konnte der im Entwurf angeführte Stellplatzschlüssel abgeändert werden.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 10 der VO)

Die angeführten Punkte resultieren im Wesentlichen aus den Inhalten der Richtlinie der Freiraumplanerischen Standards. Ein stark durchgrüntes Wohnhausgebiet wird damit sichergestellt und den städtebaulichen Zielen entsprochen.

Damit eine angemessene Freiraumqualität und die längerfristige Erhaltung gewährleistet sind, sind Baumqualitäten sowie Pflanzungsbedingungen etc. vorzuschreiben. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 12 der VO)

Der 13.06.0 Bebauungsplan „Max-Reger-Gasse“ besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.

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

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

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

Elektronisch gefertigt

Beilagen:

Kopie der vertraglichen Vereinbarung (GZ A 8/4 – 21439/2007, vom 27.08.2014) der Stadt Graz mit dem Grundeigentümer

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	Datum/Zeit	2014-11-19T11:00:07+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

GZ.: A14_K_942_2006

13.06.0 Bebauungsplan

„Max-Reger-Gasse“

XII. Bez., KG Gösting

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Suzanne Artés

Graz, 04.12.2014

Aufhebung

Aufschließungsgebiet Nr. 05.10

XIII. Bez., KG Gösting

Gste.Nr. .236; T.v. .303/1; 345/18; T.v. 346/22; 347/1; 347/5; T.v. 347/13; 349/3 u. .1206

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 04.12.2014 folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

Auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse in Verbindung mit der Verordnung des **13.06.0 Bebauungsplan „Max-Reger-Gasse“** wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 für den durch den Bebauungsplan erfassten Bereich die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,8.

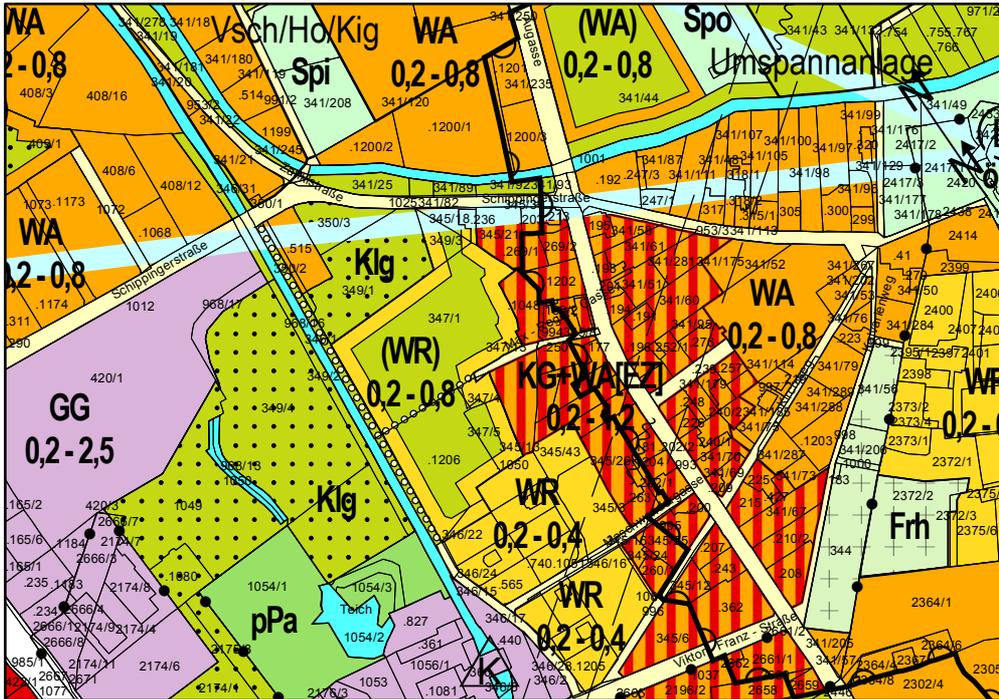
Davon ausgenommen sind die Verkehrsflächen.

Für die Stadt Graz
Der Bürgermeister:

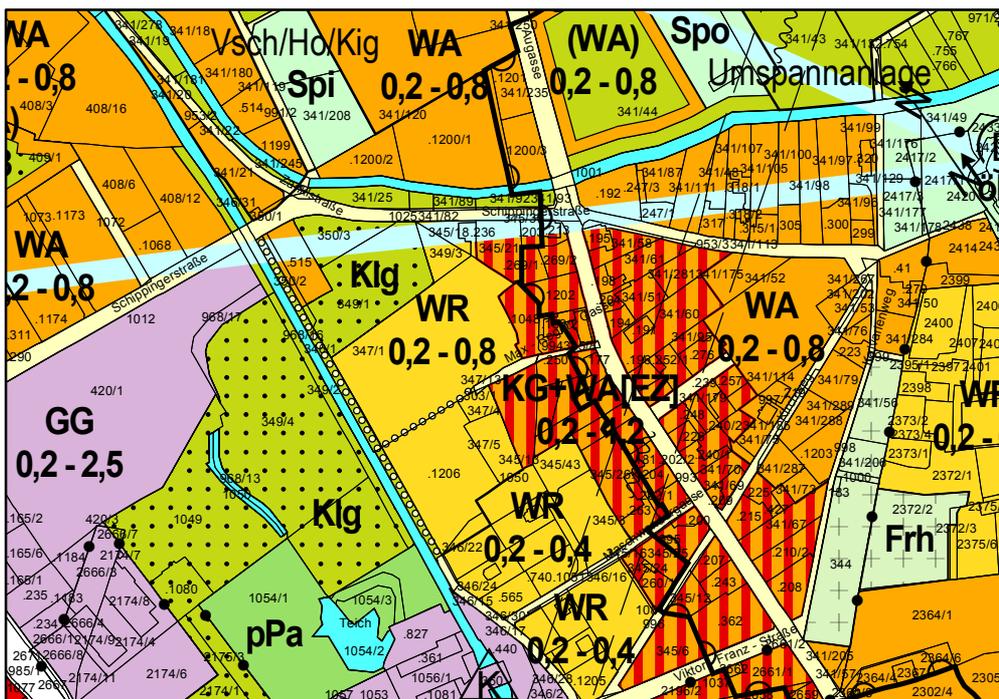
(Mag. Siegfried Nagl)

3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 2002 DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ AUFHEBUNG DES AUF SCHLIESSUNGS- GEBIETES Nr. 05.10 A14-K-942/2006

VOR DER
AUFHEBUNG



3.0 FLWPL 2002



NACH DER
AUFHEBUNG

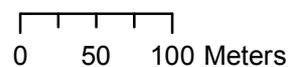
3.0 FLWPL 2002



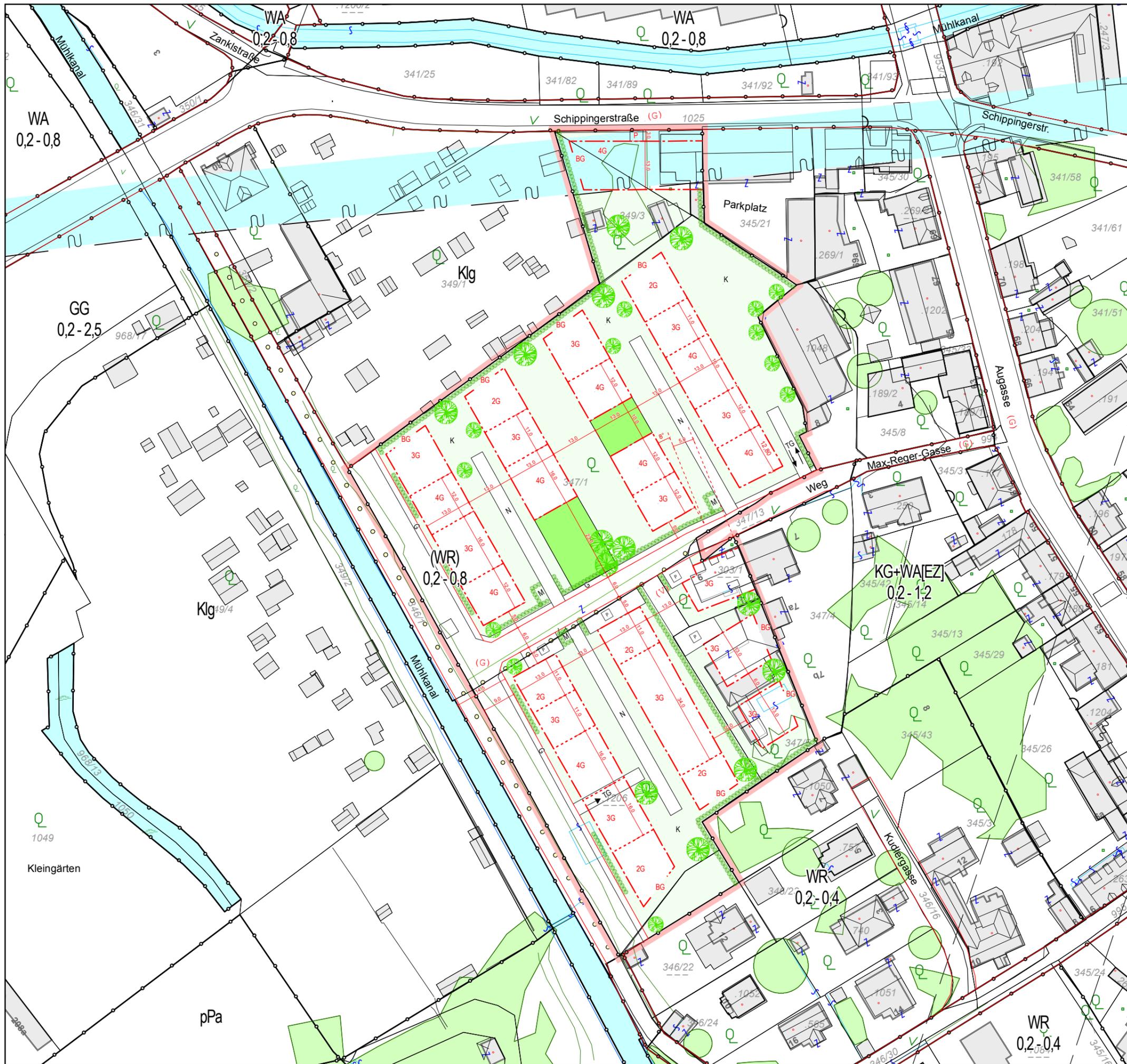
GR-BESCHLUSS
RECHTSWIRKSAM

VOM
AB

1:5.000



Für den Gemeinderat:



13.06.0 BEBAUUNGSPLAN

"MAX - REGER - GASSE"
A14 - K - 942/2006

	Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches
INHALT DES 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 2002 DER LHST GRAZ	
	Reines Wohngebiet
0,2 - 0,8	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
	Altstadtschutzzone IV
	Grenze Grundwasser Schongebiet II

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41		
	Baugrenzlinie	Bebauung
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
	Baugesetzmäßiger Abstand	
	Geschoßanzahl	
	Kinderspielplatz	
	Notzufahrt (ungefähre Lage)	
	Tiefgarage Ein- bzw. Ausfahrt (ungefähre Lage)	
	Gehsteig	Verkehrsflächen
	KFZ-Abstellfläche (ungefähre Größe)	
	Straßenfluchtlinie	
	Gemeindestraße	Verkehrsflächen
	Verkehrsfläche	
	Freifläche	Freiflächen
	Laubhecke (ausg. Zufahrtbereich)	
	Neue Laubbaumpflanzung (ungefähre Standorte)	
	Platz (begrünt)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE	
	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbilddauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbilddauswertung)	
	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN	
Fläche des Planungsgebietes ca. 15.050 m²	

Maßstab: 1:1.000

13.06.0 BEBAUUNGSPLAN		
"MAX - REGER - GASSE" A14 - K - 942/2006		
DATUM: November 2007/November 2014	Inhaltliche Bearbeitung: DI Suzanne ARTES	FÜR DEN GEMEINDERAT: DI Bernhard INNINGER
Digitale Bearbeitung: Ing Alexander REISENHOER		
ANHÖRUNG VON	BIS	
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:		
RECHTSWIRKSAM AB:		
PLANVORLAGE (Kataster und Luftbilddauswertung): Stadtvermessungsamt		