

Bericht an den Gemeinderat

BerichterstellerIn:

GZ: A 14- K761_2002_25

Graz, 22.01.2015

03.06.1 Bebauungsplan

„Grabenstraße – Laimburggasse – Muchargasse – Lange Gasse“,

1. Änderung

III.Bez., KG Geidorf

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

Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen Bebauungsplan 03.06 „Grabenstraße – Laimburggasse – Muchargasse – Lange Gasse“ zu ändern.

Für die Änderung des Bebauungsplanes besteht ein Ansuchen der BBG Bauträger GmbH., Velden für die Liegenschaft Muchargasse 6, Gstk.: 267/6, der KG Geidorf zur Errichtung eines Wohngebäudes in geschlossener Bauweise mit einer Tiefgarage.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 03.06. Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 03.06.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung des Planwerkes, der Verordnung und des Erläuterungsberichtes.

Das Planungsareal ist nahezu geschlossen bebaut; Bauungsmöglichkeiten bestehen noch im Bereich der Liegenschaft Muchargasse 6 und für Zubauten (Aufstockungen) im Bereich der Liegenschaften Lange Gasse 5 bis 13. Im Wesentlichen soll beim 03.06.1 Bebauungsplan neben einer Rechtsanpassung und Anpassung an den heutigen Standard für die Freiflächen und Grüngestaltung auf die im Planungsgebiet durch die Baubestände gegebenen Bebauungsdichten reagiert werden. Auf den Liegenschaften überwiegen Bebauungsdichten über 1,4 welche bei den „Eckliegenschaften“ Bebauungsdichten von ca. 2,5 und mehr, teilweise bis ca. 4,0 erreichen.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 15.800m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Bauland –

Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,4 ausgewiesen.

Ein Gestaltungskonzept für den Bereich Muchargasse 6 liegt vor.

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.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

§ 13 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte (Signatur „Wohnen“ - orange)

- (1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.
- (2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.
- (3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe STEK §26 Abs 26).
- (4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.
- (5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße.
- (6) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

und

§ 18 ZENTRUM/WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet

- (1) Durchmischung der Wohn- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26).
- (4) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Stellungnahme der Verkehrsplanung zum KFZ-Schlüssel für dieses, vom Bebauungsplan umfasste Planungsgebiet.

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 17.09.2014 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des Entwurfes zum 03.06.1 – 1. Änderung Bebauungsplan informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 01.10.2014.

Auflage des Bebauungsplanes

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört

und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 02.10.2014 bis zum 27.11.2014 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist vom 02.10.2014 bis 27.11.2014 langten 1 Einwendung und 3 Stellungnahmen: Abteilung 16 - Verkehr- und Landeshochbau, Abteilung 9 - Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission und Energie Steiermark im Stadtplanungsamt ein.

EINWENDUNGEN:

Einwendung 1:

Rechtsanwaltliche Vertretung für die Eigentümer der Liegenschaften Lange Gasse 5 bis 11:

1.

Es ist aufzuzeigen, dass ein Bebauungsplan jene Bestimmungen vorgibt, nach welchen eine künftige Bebauung zu orientieren ist. Dieser Sollanspruch ist also am städtebaulichen Umfeld zu orientieren und nicht an der Behauptung eines historischen Bestandes. Eine formale Begutachtung seitens der Grazer Altstadt- Sachverständigenkommission wurde nicht durchgeführt.

2.

Taufenseitige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:

Aus dem Bebauungsplan ergibt sich, dass die Gebäudehöhe der umliegenden Liegenschaften höher, konkret mit Gebäudehöhen bis 24,50 festgelegt würde; konkret bei den Liegenschaften der Einwender, die traufenseitigen Gebäudehöhen mit 8m bzw. hofseitig die traufenseitigen Gebäudehöhen mit 7m festgelegt werden.

Insofern als eine unsachliche individuelle Begünstigung einzelner Liegenschaftseigentümer bzw. eine Benachteiligung der hier einschreitenden Liegenschaftseigentümer erfolgte, widerspräche dies dem Gleichheitsgebot, da dieses einem Ordnungsgeber verbietet, gesetzwidrige Differenzierungen zu schaffen, die sachlich nicht gerechtfertigt sind.

3.

Konkrete Einwendung der Einschreiter betreffend § 4 des Entwurfs der Verordnung:

Auf der Liegenschaft Gst.Nr. 256 der Einschreiter befindet sich ein Gebäude, welches in einer U-Form errichtet ist. Die vorliegende Aufteilung des Gebäudebestandes hat sich im Laufe der Zeit dergestalt entwickelt, dass sich straßenseitig das Wohnhaus, ostseitig der Stall und westseitig das Wirtschaftsgebäude befanden; mittlerweile werden alle Gebäudeteile zu Wohnzwecken genutzt.

4.

Es mögen diese Einwendungen beraten und dergestalt berücksichtigt werden, dass die seitens der Einschreiter erhobenen Einwendungen im Rahmen des endgültigen 03.06.1 Bebauungsplanes Berücksichtigung finden und jegliche negativen Ein- und/oder Beschränkungen und Belastungen der Liegenschaften der Einschreiter vermieden werden.

Zur Einwendung 1

Zu 1.

Die Frage der Ausformulierung der städtebaulichen Parameter, wie die Bauweise,

Festlegung der traufenseitigen Gebäudehöhe und der Höhenzonierungen, der Baugrenzl原因en und Baufluchtlinien erfolgte im Wesentlichen in der ursprünglichen Fassung des 03.06.0 Bebauungsplanes. Die hier aufgeworfene Frage der Festlegung der traufenseitigen Gebäudehöhen von 8m für die Gebäude Lange Gasse 5 bis 13, wurde bei der damaligen Erstellung des Bebauungsplanes intensiv untersucht, behandelt und diskutiert. Hier wird auf die Gutachten der Grazer Altstadtsachverständigen Kommission (ASVK) GZ.: A9-68 Gra 0/3-2002 vom 11.09.2002 verwiesen, wo ausgeführt wird:

„Das Areal das gg. Entwurfes des Bebauungsplanes (Hinweis: gemeint ist der Bebauungsplan 03.06.0), nämlich die Zone zwischen Lange Gasse, Laimburggasse, Muchargasse und Grabenstraße, ist im Wesentlichen eine von der gründerzeitlichen Bauauffassung bestimmte Zone. An einigen Punkten und Positionen ist diese Art der Bebauung jedoch nicht durchgängig umgesetzt, sondern es befinden sich dort innerhalb des Ensembles auch andere Strukturen, z.B. einerseits noch eine Häuserzeile in biedermeierlichen Charakter (Lange Gasse), aber auch Objekte mit besonders schöner historisierender Fassade (z.B. Objekt Nr. 21 in der Grabenstraße)[...]. Trotz dieser heterogenen Bestandteile des Ensembles ist dieses in seiner charakteristischen Art als schützenswert im Sinne des GAEG zu betrachten“.

Dem Einwand wird entgegengehalten, dass die Begutachtung durch die ASVK im Verfahren zur Verordnungsgebung zur ursprünglichen Fassung des 03.06.0 Bebauungsplanes und ebenso im Verfahren zur 1. Änderung dieses Bebauungsplanes - Gutachten der ASVK GZ.: ABT09-60194/2014-4 vom 27.11.2014, erfolgt ist.

Der angesprochene Bereich der Häuserzeile in der Lange Gasse 5 bis 11 bedarf auch einer Betrachtung als historische Bausubstanz und weist lt. Gutachten der ASVK einen „biedermeierlichen Charakter“ auf und ist daher dieser Bereich als schützenswert anzusehen.

Zu 2.

Ausgehend von der Stammfassung des 03.06.0 Bebauungsplanes wurden im Bebauungsplangebiet traufenseitige Gebäudehöhen von 4,50 m bis 20 m (in mehrfachen Abstufungen) festgesetzt. Der dortige Gebietscharakter ist in seiner gewachsenen Struktur heterogen und trotz dieser heterogenen Bestandteile als ein solches Charakteristikum zu werten. Höhendifferenzierungen sind in diesem Gebietsbereich typisch und spiegeln auch verschiedene Epochen der Errichtung der Gebäude wider. Dies ist unter dem Blickwinkel einer nahezu abgeschlossen bebauten Struktur zu sehen. Die Festschreibung der differenzierten traufenseitigen Gebäudehöhen erfolgte aus rein städtebaulichen, fachlichen Überlegungen und unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der ASVK.

Auf den geringen Querschnitt der Lange Gasse im Vergleich zu den Straßenquerschnitten, der anderen, den Bebauungsplan umfassenden Straßen, ist hinzuweisen. Der Querschnitt in der Lange Gasse beträgt lediglich ca. 8 m bis 8,50 m. Der Querschnitt in der Muchargasse beträgt hingegen ca. 15 m bis 30 m. Die in der Einwendung angeführte Gebäudehöhe mit max. 24,50m ist die Festlegung der Gesamthöhe (als Gesamthöhe ist zumeist der First bzw. die Oberkante der höchsten Attika eines Gebäudes zu verstehen) hier, des Gebäudes (Muchargasse 6) und nicht der traufenseitigen Gebäudehöhe. Die maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan mit höchstens 20 m festgelegt.

Das Verhältnis der Breite einer Straße zur Höhe der angrenzenden Gebäude steht in einem räumlich diffizilen Bezug, wobei hier die Belange des Straßen- und Ortbildes sowie die geeignete Belichtung solcher Bereiche von Belang sind. Aus den zuvor angeführten Gründen wird an den

Festlegungen betreffend die Liegenschaften Lange Gasse 5 bis 11 festgehalten. Ein Verstoß gegen das Gleichheitsgebot kann aus der Einwendung nicht konstruiert werden. Die Einwendung geht von der unrichtigen Annahme aus, dass der Bereich der Gebäude in der Lange Gasse 5 bis 11 keine zu berücksichtigende historische Bausubstanz darstellt. Wobei diese Frage und die damit für diesen Bereich zu treffende Festlegung der traufenseitigen Gebäudehöhe schon Gegenstand in der ursprünglichen Fassung des 03.06.0 Bebauungsplanes war und in dieser ursprünglichen Bebauungsplanfassung gelöst wurde.

Zu 3.

Die in den Hof reichenden Altbestände der Liegenschaften Lange Gasse 5 bis 13 wurde größtmöglich berücksichtigt und auch aufgewertet, sodass die ehemaligen „untergeordneten Nutzungen“ nunmehr einer entsprechenden Wohnnutzung zugeführt wurden bzw. zugeführt werden können. Auf die Anhebung der traufenseitigen Gebäudehöhe von ehemals 4m auf nunmehr 7m wird hingewiesen. Die Gebäudeteile wurden mit Baugrenzlinien umfasst und im Bereich der Lange Gasse wurde eine Baufluchtlinie festgelegt. Hofseitig bilden diese mit Baugrenzlinien versehenen bebaubaren Flächen, zum Innenhof sich öffnende Bereiche. Diese „kleinräumigen Hofbildungen“ der Flügel untereinander sollen in Ihren Proportionen nicht zu eng ausgeformt werden. Auf Grundstück 255 und 256 ist der ostseitige Hofflügel in dieser Art berücksichtigt worden, wobei die gesamte Haustiefe, ausgehend von der Lange Gasse ca. 28 m beträgt (inklusive, des 7 m breiten Hofflügel). Hier noch den westseitigen, bestehenden Hofflügel in die Baugrenzlinienstruktur einzubeziehen, hieße raumplanerisch eine Enge mit Gebäudeabständen untereinander von lediglich 7m zu verfügen. Damit wäre die städtebauliche Systematik im Bereich der Hofbildungen für die Liegenschaften Lange Gasse 5 bis 13 konterkariert. Bestände mit rechtlichem Konsens, sind davon nicht berührt.

Zu 4.

Zum Gutachten des Arch. DI Tritthart – beigelegt durch die Einschreiter:

Die im Gutachten des Arch. DI Tritthart gegebenen Hinweise und Vergleiche zur Blockrandbebauung decken sich nahezu mit den planerischen Überlegungen zu diesem Bebauungsplan. Die Homogenität der „Gründerzeitlichen Blockrandbebauung“ wird hier auch unter der Betrachtung des historischen Aspekts (mehrere Bauepochen) und der nahezu abgeschlossen bebauten Struktur nicht erreicht werden bzw. ist eine derartige Änderung der Bebauungsstruktur dieses 03.06.1 Bebauungsplanes zur Sicherung einer hohen Lebensqualität für die dort lebende Wohnbevölkerung nicht notwendig.

Mittels der hauptsächlich geschlossenen Bauweise u. der Festlegung der anderen städtebaulichen Parameter wurde der planerischen Aufgabe der Erhaltung des „großzügigen Innenhofes“ und der damit verbundenen hohen Wohn- und Lebensqualität in dieser Zentrumslage durch diesen, 03.06.1 Bebauungsplan in einem hohen Ausmaß entsprochen.

Der Meinung des Arch. DI. Tritthart, dass das Regelwerk dieses Bebauungsplanes das, in der Lange Gasse *herrschende Chaos* so nicht lösen könne, kann nicht beigetreten werden. Die angesprochenen Vor- und Rücksprünge, das Wechseln von teilweiser offener und geschlossener Bauweise in der Lange Gasse müsste nicht beibehalten werden; es ist auch möglich die geschlossene Bauweise u. a. Änderungen, wie z. B. Aufstockungen u. dgl. unter Beachtung des Graz Altstadterhaltungsgesetzes herbeizuführen.

Zur erhobenen Forderung, der Bebauungsplan möge jegliche negative Einwirkung und / oder Beschränkung und Belastung der Liegenschaft der Einschreiter vermeiden wird geantwortet, dass diese 1. Änderung zum 03.06.1 Bebauungsplan auf Basis rein fachlicher Überlegungen, ausgehend

von der ursprünglichen Fassung des 03.06.0 Bebauungsplanes im Rahmen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes, des Steiermärkischen Baugesetzes sowie der Bebauungsdichteverordnung erfolgte.

Stellungnahme 2,

Einwendung im Rahmen der Stellungnahme der Abteilung 16 - Verkehr- und Landeshochbau:

Es muss sichergestellt werden, dass Zu- und Abfahrten Großteils über die Kreuzung Lange Gasse/B67a erfolgen. Die Muchargasse darf nicht mehr beaufschlagt werden.

Zur Einwendung / Stellungnahme 2:

Es wird klargestellt, dass es sich hier nicht um ein unbebautes Planungsgebiet handelt, wo nun eine Zu- und Abfahrt zur Erschließung des Gebietes gewählt werden kann, sondern dass hier 15 bebaute Grundstücke mit genehmigten Grundstückszufahrten bzw. Tiefgaragenzufahrten existieren. Demnach kann dem Einwand, dass hier Zu- und Abfahrten Großteils über die Kreuzung Lange Gasse /Grabenstraße (B67a) zu erfolgen haben, nicht nachgekommen werden.

Zur Forderung, dass die Muchargasse nicht mit „mehr Verkehr beaufschlagt“ werden darf, wird entgegengehalten, dass die Liegenschaft Muchargasse 6 schon in der ursprünglichen Fassung des 03.06.0 Bebauungsplanes bebaubar war. Es handelt sich bei der 1. Änderung zum 03.06.1 Bebauungsplan im Bereich der Liegenschaft, Muchargasse 6, um eine vergleichsweise geringfügige, anzunehmende Zunahme der Verkehrsbelastung. Alle anderen Liegenschaften in der Muchargasse sind im Wesentlichen als abgeschlossen bebaut anzusehen. Auf das Fehlen jeglicher Begründung zum fachlichen Hintergrund bzw. zum Sinn dieser Einwendung wird hingewiesen.

Stellungnahme 3

Einwendung im Rahmen der Stellungnahme der Abteilung 9 - Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission:

1.

In §4 (1) der Verordnung werden unter Bezugnahme auf das Planwerk die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt. Für diesen Begriff existiert keine Begriffsdefinition in der Verordnung und auch nicht in den dieser Verordnung zu Grunde liegenden Gesetzen.

2.

Im §5 der Verordnung werden unter Bezugnahme auf das Planwerk die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen und in (2) der Höhenbezugspunkt mit dem Gehsteigniveau definiert. Somit ist dieses Bezugsniveau auch für die Gebäudehöhe der Hofseite maßgeblich. Die Definition der Gebäudehöhe laut Stmk. Baugesetz weicht von dieser Definition ab, weil hier die Verschneidung mit dem natürlichen Gelände maßgeblich ist.

3.

In §6 (1) werden straßenseitige Laubengänge verboten. Der Typus des Laubenganghauses ist im städtischen Umfeld hier nicht vorhanden. Trotzdem ist es denkbar, dass ein neuer Gebäudeentwurf sich dieser Erschließungsform bedient. Es könnte eine Einfügung, insbesondere aufgrund der baukünstlerischen Qualität, durchaus im Sinne des GAEG 2008 sein. Das Verbot von Laubengängen sollte aus der Verordnung entfernt werden.

4.

In §6 (2) der Verordnung wird festgelegt, dass im Bereich der Muchargasse Balkone und Erker bis 1,00 m über die Baufluchtlinie hervortreten dürfen. Dies ist nicht nachvollziehbar, da gerade für die Straße mit dem breitesten Straßenraum eine Einschränkung erfolgt und für die anderen Straßen nicht.

5.

In §6 (3) der Verordnung wird festgelegt, dass hofseitige Balkone einen, dem Maß der Auskrugung entsprechenden Abstand zur seitlichen Nachbargrundgrenze einhalten müssen. Belegt durch zahlreiche positive Gutachten können Balkone die bis an die seitliche Grundgrenze reichen von Vorteil auf die Wirkung des Ensembles sein und damit zur Bereicherung und Aufwertung des historischen Stadtbildes beitragen.

6.

In §6 (4) der Verordnung wird festgelegt, dass Balkone im Bereich der Traufe nicht zulässig sind. Belegt durch zahlreiche positive Gutachten können Balkone die im Bereich der Traufe angeordnet werden von Vorteil auf die Wirkung auf das Ensemble sein und damit zur Bereicherung und Aufwertung des historischen Stadtbildes beitragen.

Zur Einwendung / Stellungnahme 3

Zu 1.

Der Einwendung wird entgegengehalten dass die Begriffsdefinition der Baugrenzlinie und der Baufluchtlinie nicht in der Verordnung zu Bebauungsplänen stattzufinden hat. Im Steiermärkischen Baugesetz sind die Begriffsdefinitionen im §4 „*Begriffsdefinitionen*“ enthalten und zu finden.

§4, 10. Baugrenzlinie

§4, 8. Baufluchtlinie

Im Übrigen erwartet die örtliche Raumordnungsbehörde in einer Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren zur Frage des Schutzes der Grazer Altstadt hier nicht rechtliche Unterstützung oder Belehrung sondern Beiträge zur Entwicklung der Stadtgestalt im Rahmen des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes.

Zu 2.

Der Einwendung wird entgegengehalten, dass die Festsetzung - Höhenbezugspunkt ist das jeweilige Gehsteigniveau – von welchem aus, die Bemessung der Gebäudehöhe auszugehen hat, im Bebauungsplanverfahren eine rechtlich überprüfte und im Vollzug bewährte Festlegung darstellt. Nun sind hofseitige Gebäudeteile z.B. in der Lange Gasse mit dem straßenseitigen Gebäude verbunden oder in einem unmittelbaren Naheverhältnis. Technisch ist der zu führende Nachweis der Höhenlage des Gehsteigniveaus als Bezugspunkt oder Bezugslinie für den ausführenden Bauführer und für die Behörde keine Schwierigkeit, weil klar und einfach nachvollziehbar. Die Sorge des Einwenders einer etwaigen Unzulänglichkeit dieser Festlegung kann hier nicht geteilt werden. Hinsichtlich der Bedeutung der rechtlichen Auseinandersetzung wird auf die Ausführung, letzter Satz - Zu 1. verwiesen.

Zu 3.

Wesentlich ist, dass die bauliche Ausformung der „Laubengangerschließung“ im Bereich des Bebauungsplanes bis jetzt baulich nicht umgesetzt wurde. Da der Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes ohne dieses hier untypische Element der „Laubengangerschließung“, als nahezu abgeschlossen bebaut zu betrachten ist, wird kein nachvollziehbarer Grund gesehen dieses, diese

Fassade maßgeblich bestimmende Element nun zuzulassen. Negative Beispiele hierzu sind im Stadtraum zu erkennen. Künftige Projekte welche zur Bereicherung und Aufwertung des historischen Stadtbildes beitragen würden, können auch im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes erstellt werden.

Zu 4.

Zur Frage der straßenseitigen Balkone ist anzuführen, dass die Gebäude in der Muchargasse einen privaten Grünstreifen vor dem öffentlichen Gut der Muchargasse aufweisen und hier Balkone über privatem Gut errichtet werden können. Bei allen anderen, den Bebauungsplan umrahmenden Straßen sind die Gebäude an der Straßenfluchtlinie situiert, sodass Balkone über dem öffentlichen Gut zu liegen kämen (Balkone über den Gehsteigen).

Die Lage von Balkonen über Gehsteigen ist aus vielerlei Gründen abzulehnen (Sicherheitsbedenken, Nutzung öffentlichen Guts für private Zwecke u.a.) und werden auch daher in diesem Bebauungsplan nicht ermöglicht.

Straßenseitige Balkone zur Muchargasse:

Der Einwendung kann insofern beigetreten werden als diese Bestimmung des §6(2) der Verordnung entfallen kann. Bei Entfall der Beschränkung des Vortretens von Balkonen bis max. 1 m vor die Baufluchtlinie wird nun §12 des BauG anzuwenden sein, wonach Balkone über diese Linie bis 1,50 vortreten können. Dies bedarf, da im BauG geregelt, keiner Regelung in der Verordnung des Bebauungsplanes.

Zu 5.

Balkone sollen seitliche Abstände zu den Nachbargrundgrenzen haben. Damit werden gegenseitige nachbarliche Beeinträchtigungen wie z. B. Einsichten vermieden, bzw. Sicherheitsaspekte gewahrt. Dadurch, rücken vorspringenden Bauteilen eher in die Mitte der Baukörper, was in einer gesamtheitlichen Abwägung von Vorteil ist. Per se, können damit verbundene Nachteile für Fragen der Gestaltung nicht konstruiert werden.

Zu 6.

Um Missverständnisse zu vermeiden wird darauf hingewiesen, dass mit der Festsetzung lt. §6 (4) der Verordnung nicht etwaige zurückspringende, in den Dachraum „eingeschnittene Freibereiche“ gemeint sind, sondern auf der Höhe der Dachtraufe vortretende Balkonelemente gemeint sind. Wesentlich ist, dass dieses Element im Bereich des Bebauungsplanes bis jetzt baulich nicht umgesetzt wurde. Da der Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes ohne diese Balkonausführung, als nahezu abgeschlossen bebaut zu betrachten ist, wird kein nachvollziehbarer Grund gesehen dieses, die Traufe markant verändernde Element nun zuzulassen. Negative Beispiele dieser Balkonausführung sind im Stadtraum zu erkennen. Künftige Projekte welche zur Bereicherung und Aufwertung des historischen Stadtbildes beitragen würden, können auch im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes erstellt werden.

Die Stellungnahme der Energie Steiermark enthält keine Einwendung zum 03.06.1 Bebauungsplan.

Änderungen gegenüber der Auflage des Bebauungsplans

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der Bebauungsplan gegenüber dem Entwurf der Auflage in einem Punkt geändert:

VERORDNUNG:

§6 FORMALE GESTALTUNG von GEBÄUDEN

§6 (2) lautete:

Im Bereich der Muchargasse dürfen folgende Bauteile über die Baufluchtlinie vortreten:
Balkone, Erker bis 1,00m.

Die ursprüngliche Festlegung des §6 (2) entfällt nun.

Erläuterung hierzu:

Straßenseitige Balkone zur Muchargasse:

Der Einwendung der Grazer Altstadt- Sachverständigenkommission kann nachgekommen werden, als diese Bestimmung des §6(2) der Verordnung entfallen kann. Bei Entfall der Beschränkung des Vortretens von Balkonen bis max. 1 m vor die Baufluchtlinie wird nun §12 des BauG anzuwenden sein, wonach Balkone über diese Linie bis 1,50 vortreten können. Dies bedarf, da im BauG geregelt, keiner Regelung in der Verordnung des Bebauungsplanes.

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

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle beschließen:

Beschlussantrag

1. Den 03.06.1 Bebauungsplan – 1. Änderung „Grabenstraße – Laimburggasse – Muchargasse – Lange Gasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:

DI Friedrich Schenn
(elektronisch gefertigt)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch gefertigt)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent

Mag. Siegfried Nagl

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

Stadtsenates am.....

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	Schenn Friedrich
	Zertifikat	CN=Schenn Friedrich,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2015-01-08T11:29:37+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	2015-01-08T12:39:58+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2015-01-08T15:12:57+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: http://egov2.graz.gv.at/pdf-as verifiziert werden.

GZ: A14_K761_2002_25

Bearbeiter:
Schenn /Konrad

03.06.1 Bebauungsplan

„Grabenstraße – Laimburggasse – Muchargasse – Lange Gasse“,

1. Änderung

III.Bez., KG Geidorf

Graz, 22.01.2015
Dok: BBPL 03.06.1

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen Bebauungsplan 03.06 „Grabenstraße – Laimburggasse – Muchargasse – Lange Gasse“ zu ändern.

Für die Änderung des Bebauungsplanes besteht ein Ansuchen der BBG Bauträger GmbH., Velden für die Liegenschaft Muchargasse 6, Gstk.: 267/6, der KG Geidorf zur Errichtung eines Wohngebäudes in geschlossener Bauweise mit einer Tiefgarage.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 03.06. Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 03.06.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung des Planwerkes, der Verordnung und des Erläuterungsberichtes.

Das Planungsareal ist nahezu geschlossen bebaut; Baumöglichkeiten bestehen noch im Bereich der Liegenschaft Muchargasse 6 und für Zubauten (Aufstockungen) im Bereich der Liegenschaften Lange Gasse 5 bis 13. Im Wesentlichen soll beim 03.06.1 Bebauungsplan neben einer Rechtsanpassung und Anpassung an den heutigen Standard für die Freiflächen und Grüngestaltung auf die im Planungsgebiet durch die Baubestände gegebenen Bebauungsdichten reagiert werden. Auf den Liegenschaften überwiegen Bebauungsdichten über 1,4 welche bei den „Eckliegenschaften“ Bebauungsdichten von ca. 2,5 und mehr, teilweise bis ca. 4,0 erreichen.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 15.800m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Bauland – Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,4 ausgewiesen.

Ein Gestaltungskonzept für den Bereich Muchargasse 6 liegt vor.

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.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

§ 13 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte (Signatur „Wohnen“ - orange)

- (1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.
- (2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.
- (3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe STEK §26 Abs 26).
- (4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.
- (5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße.
- (6) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

und

§ 18 ZENTRUM/WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet

- (1) Durchmischung der Wohn- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26).
- (4) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- Stellungnahme der Verkehrsplanung zum KFZ-Schlüssel für dieses, vom Bebauungsplan umfasste Planungsgebiet.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 17.09.2014 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des Entwurfes zum 03.06.1 – 1. Änderung Bebauungsplan informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 01.10.2014.

Auflage des Bebauungsplanes

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 02.10.2014 bis zum 27.11.2014 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist vom 02.10.2014 bis 27.11.2014 langten 1 Einwendung und 3 Stellungnahmen: Abteilung 16 - Verkehr- und Landeshochbau, Abteilung 9 - Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission und Energie Steiermark im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber der Auflage des Bebauungsplans

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der Bebauungsplan gegenüber dem Entwurf der Auflage in einem Punkt geändert:

VERORDNUNG:**§6 FORMALE GESTALTUNG von GEBÄUDEN****§6 (2) lautete:**

Im Bereich der Muchargasse dürfen folgende Bauteile über die Baufluchtlinie vortreten: Balkone, Erker bis 1,00m.

Die ursprüngliche Festlegung des §6 (2) entfällt nun.

Erläuterung hierzu:

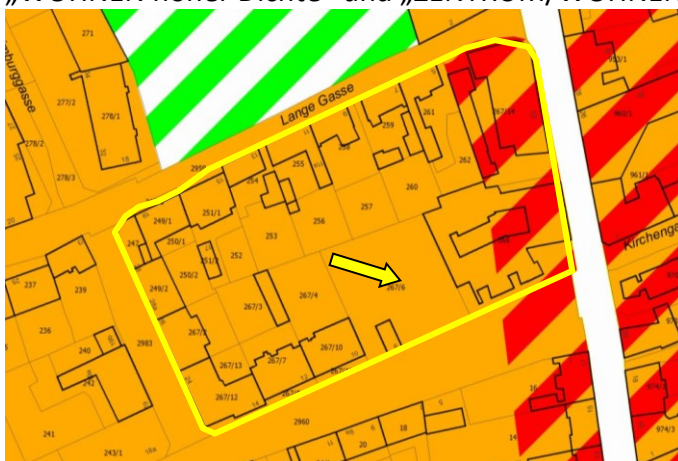
Straßenseitige Balkone zur Muchargasse:

Der Einwendung der Grazer Altstadt- Sachverständigenkommission kann nachgekommen werden, als diese Bestimmung des §6(2) der Verordnung entfallen kann. Bei Entfall der Beschränkung des Vortretens von Balkonen bis max. 1 m vor die Baufluchtlinie wird nun §12 des BauG anzuwenden sein, wonach Balkone über diese Linie bis 1,50 vortreten können. Dies bedarf, da im BauG geregelt, keiner Regelung in der Verordnung des Bebauungsplanes.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 15.800m² auf und bildet das Geviert Grabenstraße – Laimburggasse – Muchargasse – Lange Gasse.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept
„WOHNEN hoher Dichte“ und „ZENTRUM/WOHNEN“



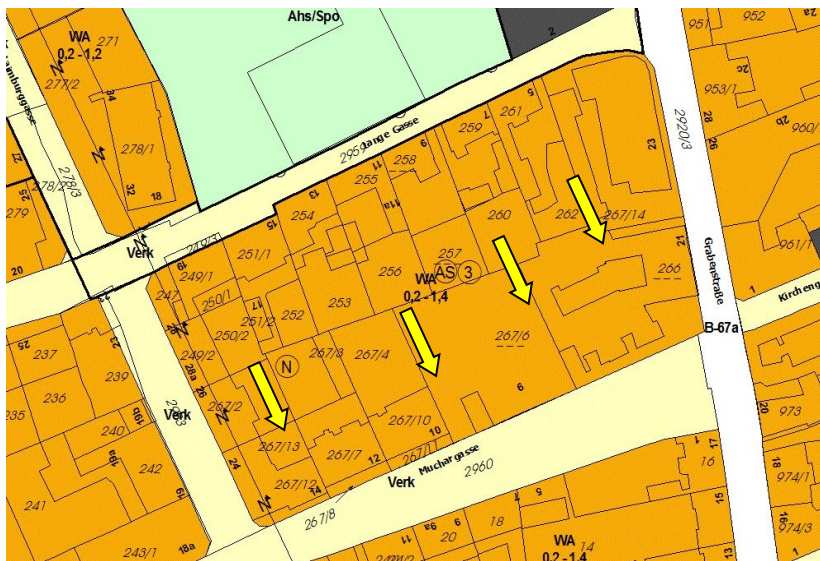
Ausschnitt, aus dem 4.0
Stadtentwicklungskonzept

Die gelbe Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet

- Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept
 - Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
„Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“
 - Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Altstadtschutzzone 3
Auf das Gutachten im Zuge des Bebauungsplanverfahrens des 03.06.0
Bebauungsplanes der Grazer Altstadt - Sachverständigenkommission

GZ: A9-68 Ga 0/3-2002 vom 11.09.2002 und das Gutachten der ASVK GZ.: ABT09-60194/2014-4 vom 27.11.2014 wird hingewiesen.

- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
„Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
- 3.0 Flächenwidmungsplan 2002
„Bauland – Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,4.



Auszug aus dem 3.0
Flächenwidmungsplan
2002.

Die gelben Pfeile
bezeichnen das
Bebauungsplangebiet

- Baulandzonierung (Deckplan 1)
Für die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ist für das Planungsgebiet ein Bebauungsplan zu erstellen. Derzeit ist der Bebauungsplan 03.06 rechtswirksam.
- Abwasserentsorgung (Karte 1):
Zentral entsorgt
- Kommunales Energiekonzept (KEK 2011)
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet bzw. kurz / mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet für Fernwärme
- Fernwärmeanschlussbereich (2013)
Für das gegenständliche Planungsgebiet, Teilgebiet 03/001 (Grabenstraße – Wickenburggasse – Laimburggasse – Lange Gasse.), besteht seit 2013 eine Fernwärmeanschlussverpflichtung.
- Stadtklimaanalyse
Klimatop Zone 3b: Gründerzeitgürtel mit noch starker Überwärmung
Planerische Empfehlungen: Straßen und Höfe begrünen, Flächenentsiegelung weitestgehend durchführen.

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Es wird auf die Nähe des Planungsgebietes zum Grazer Schloßberg, zum Stadtteilzentrum um den Geidorfplatz, zum Stadtpark sowie die fußläufige Erreichbarkeit des historischen Grazer Zentrums sowie der Mur hingewiesen.

Kleinräumige Umgebung:

Die Grabenstraße ist eine Landesstraße (B 67a). Beidseitig dieser Straße besteht hauptsächlich geschlossene Bebauung mit Gebäuden mit hauptsächlich 2- bis 3 Altbaugeschossen. Der Gebäudekomplex Kirchengasse 1 weist ebenso einen 3-geschossigen Altbau mit steilem Ziegeldach auf und wurde als ehemaliges Bundesrealgymnasium zu Wohnzwecken umgebaut. Die Grabenstraße bildet eine wichtige Nord - Süd - Verkehrsachse.

Die Laimburggasse zeigt eine geschlossene Spätbiedermeier-Verbauung mit teils veränderten Fassaden in 2- bis 3-geschossiger Ausführung. Das Gebäude Laimburggasse 25 weist 8 Geschosse auf. Gegenüberliegend in östlicher Situierung besteht das 15-geschossige Gebäude Laimburggasse 32/ Lange Gasse 18.

Die Muchargasse ist eine nach Osten verlaufende Einbahnstraße, die sich in ihrem Straßenprofil zur Grabenstraße hin stetig aufweitet und im Bereich der Einmündung in diese eine Breite von ca. 30 m erreicht. Die Muchargasse weist in ihrem Straßenprofil eine dichte Baumbestockung auf. Die südlich der Gasse befindlichen Gebäude sind teils in geschlossener teils gekuppelter Bauungsweise errichtet. Nördlich der Muchargasse bestehen Gebäude in geschlossener Bauungsweise mit Gebäudehöhen von ca. 18m bis ca. 20m und Firsthöhen bis ca. 26m (über jeweiligem Gehsteigniveau).

Die Lange Gasse weist in ihrem Straßenprofil eine Einengung ab dem Gebäude Nr. 13 auf. Im Kreuzungsbereich zur Grabenstraße dominiert das in 4 Altbaugeschossen errichtete Gebäude des Bischöflichen Seminargymnasiums, welches nördlich der Lange Gasse ausgedehnte Freiflächen und Sportanlagen aufweist.

Östlich des Bebauungsplanungsgebietes, erreichbar über die Kirchengasse, besteht die Grabenkirche – Pfarrkirche Heiliger Johannes d. Täufer mit dem ehemaligen Kapuzinerkloster.

- Topographie / Baumbestand / Gebäudebestand

Bauplatz: Muchargasse 6, GStke.:267/6 267/9

Im Bestand befinden sich das 1-geschossige, kleine Hauptgebäude und großflächige, auch gartenseitige Flugdachanlagen.

Weiteres Planungsgebiet:

Im weiteren Planungsgebiet befinden sich im Straßengeviert Grabenstraße – Laimburggasse – Muchargasse – Lange Gasse 15 Liegenschaften, davon sieben 1- bis 2-geschossige Hauptgebäude an den Straßenfluchten, ein 3-geschossige Gebäude und sieben 5- bis 7-geschossige Hauptgebäude.

Diese Blockrandbebauung (mit teilweiser Unterbrechung) bildet einen ca. 130 m langen und ca. 55 m breiten, durchgrünten Innenhof (Fläche ca. 7.150 m²), welcher jedoch auch einige, wenige 1- bis 2-geschossige, hofseitige Gebäude enthält.

Bis auf die Liegenschaft an der Ecke Grabenstraße – Lange Gasse und die Liegenschaft Muchargasse 6 ist der Innenhofbereich durch die Bebauung von den Straßen und den davon ausgehenden Emissionen weitestgehend abgeschirmt.

Im Planungsgebiet bestehen 3 Tiefgaragen.

Der Innenhof kann also quasi als „geschützter Wohnhof“ genutzt werden; diese Zone ist stark durchgrünt und weist auch Baumpflanzungen auf.

Auf folgenden Liegenschaften ist die Bebauungsdichte von 1,4 (gegenüber der Ausweisung im, 3.0 Flächenwidmungsplan 2002) durch den Bestand überschritten.

Angaben in ca.-Werten:

Bebauungsdichte der Bestandsgebäude:	BD
traufenseitige Gebäudehöhe lt. 03.06 BBPL:	GH.max.
Gesamthöhe der Gebäude lt. Luftbildauswertung:	Ges.H.Bestand

städtebauliche Parameter:	BD	GH.max.	Ges.H.Bestand
Grabenstraße 21/Ecke Muchargasse:	BD ca. 2,50	18,00m	22,50m
Muchargasse 10:	BD ca. 2,45	20,00m	25,70m
Muchargasse 12:	BD ca. 2,60	20,00m	25,70m
Laimburggasse 24/ Muchargasse 14:	BD ca. 4,60	20,00m	23,50m
Laimburggasse 26:	BD ca. 2,60	20,00m	23,50m
Laimburggasse 28/ Lange Gasse 19:	BD ca. 3,20	16,00m	21,20m

- Grazer Altstadtsachverständigen Kommission (ASVK)

Gutachten der Grazer Altstadtsachverständigen Kommission (ASVK) GZ.: A9-68 Gra 0/3-2002 vom 11.09.2002 – Feststellung der Schutzwürdigkeit im Sinne des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes:

Zitat auszugsweise:

„Das Areal das gg. Entwurfes des Bebauungsplanes, nämlich die Zone zwischen Lange Gasse, Laimburggasse, Muchargasse und Grabenstraße, ist im Wesentlichen eine von der gründerzeitlichen Bauauffassung bestimmte Zone. An einigen Punkten und Positionen ist diese Art der Bebauung jedoch nicht durchgängig umgesetzt, sondern es befinden sich dort innerhalb des Ensembles auch andere Strukturen, z.B. einerseits noch eine Häuserzeile in biedermeierlichem Charakter (Lange Gasse), aber auch Objekte mit besonders schöner historisierender Fassade (z.B. Objekt Nr. 21 in der Grabenstraße) [...]. Trotz dieser heterogenen Bestandteile des Ensembles ist dieses in seiner charakteristischen Art als schützenswert im Sinne des GAEG zu betrachten“.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 300m.

Nächstgelegene Schulen:

VS der Kirchlich pädagogischen Hochschule und AHS Bischöfliches Gymnasium, Lange Gasse 2, in unmittelbarer Nähe.

Nächstgelegener Kindergarten:

Katholischer Pfarrkindergarten St. Johann am Graben, Vogelweiderstraße 2, ca. 370m Entfernung.

Privatkindergarten Grabenstraße, Grabenstraße 20, ca. 50m Entfernung.

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Grabenstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300m Radius gegeben.

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Innerstädtische Bedienqualität“

Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

- Buslinie 41, 58 und 63, Haltestelle Grabenkirche bzw. Grabenstraße , ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Straßenbahnlinie 4 und 5, am Hasnerplatz, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

Der „Murradweg R2“ befindet sich in ca. 400m Entfernung.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet bzw. Teile kurz-mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme.

Erläuterung zur Verordnung / Änderung der Verordnung:

Die Verordnung zum Bebauungsplan 03.06 [BBPL 03.06 (alt)] wurde in folgenden Punkten abgeändert bzw. ergänzt:

Verordnung zur Fassung Bebauungsplan 03.06.1 (BBPL 03.06.1):

§ 2 (BBPL 03.06.1) entspricht dem §5 BBPL 03.06 (alt) und lautet nun:

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

Zu den Bauplatzgrenzen:
offene Bebauung
geschlossene Bebauung

§ 3 (BBPL 03.06.1) lautet nun – vorher keine Festlegung:

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE

Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.

§ 4 (BBPL 03.06.1) lautet nun – vorher §6 [BBPL 03.06 (alt)] – Baufluchtlinien wurden nicht erfasst:

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, hofseitige Balkone, Vordächer und dergleichen.

§5 (BBPL 03.06.1) wird ergänzt und lautet nun – vorher §8 [BBPL 03.06 (alt)]:

§ 5 TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen traufenseitigen Gebäudehöhen eingetragen.
- (2) Höhenbezugspunkt ist das jeweilige Gehsteigniveau.
- (3) Für Stiegen- und Lifthäuser sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser.
- (5) Kühlgeräte, Ventilatoren u.dgl. sind nicht auf der Satteldachfläche, sondern innerhalb des Dachraumes zu situieren. Technik- und Lüftungsgeräte u. dgl. über der letzten Geschossdecke sind von Fassaden mindestens 3,50 m zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§6 (BBPL 03.06.1) lautet nun – vorher keine Festlegung:

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Hofseitige Balkone müssen ein, dem Maß der Auskragung entsprechenden Mindestabstand zur seitlichen Nachbargrundgrenze einhalten.
- (3) Balkone im Bereich der Traufe sind nicht zulässig.

§7 (BBPL 03.06.1) wird ergänzt und lautet nun – vorher §9 [BBPL 03.06 (alt)]:

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Form von Tiefgaragenabstellplätzen bzw. im Gebäude integriert herzustellen. Zusätzlich sind im untergeordneten Ausmaß PKW-Abstellplätze in oberirdischer, freier Aufstellung zulässig, ausgenommen im Bereich des Innenhofes.
- (2) Bei Neubauten ist je 85m² - 95 m² Bruttogeschossfläche ein Stellplatz herzustellen.
- (3) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen.

§8 (BBPL 03.06.1) wird ergänzt und lautet nun – vorher §10 [BBPL 03.06 (alt)]:

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16|18cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat mindestens 1,8 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (3) Baumpflanzungen sollten vorzugsweise auf gewachsenem Boden erfolgen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (4) Für mittelkronige, kleine bis halbhohle Bäume ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mind. 9,0m² bei versiegeltem Umfeld vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 bis 10,0 m.
- (5) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (6) Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen, anderen unterirdischen Einbauten und Dächern soll bei mittelkronigen Bäumen die Vegetationstragschicht um die Bäume in einem Radius von zumindest 2,5m auf 1,0 m erhöht werden.

§9 (BBPL 03.06.1) wird ergänzt und lautet nun – vorher §11 [BBPL 03.06 (alt)]:

§ 9 SONSTIGES

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (2) Bei bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungsmaßnahmen sowie Umbauten, jedoch nicht Zubauten 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.

- (3) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung, tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 03.10.2002: 03.06 .Bebauungsplan „Grabenstraße - Laimburggasse - Muchargasse - Lange Gasse, GZ.: A14-K-761/2002-8, außer Kraft.

Es entfallen [BBPL 03.06 (alt)]:

§2, §3 PLANUNGSGEBIET, §4 VERKEHRSANLAGEN, §7 VERWENDUNGSZWECK des 03.06 BBPL (alt).

Erläuterung zur Änderung des Bebauungsplanes - Planwerk:

Muchargasse 6:

Eintragung der Höhenzonierungslinien (zur definierten Höhenabstufung) bzw. maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen und einer maximalen Gesamthöhe des Gebäudes im Rahmen der Gesamtgebäudebreite von 17m – vorher keine Höhenzonierungslinien. Anhebung der traufenseitigen Gebäudehöhe zur Muchargasse auf max. 19,50m (vorher 16m) bzw. Höhenstaffelung im Bereich der Gebäudemitte bzw. zum Giebel des Nachbargebäudes Muchargasse 10, dessen Firsthöhe ca. 26m beträgt (siehe Eintragungen zu diesem Bauplatz im Planwerk).

Anhebung der traufenseitigen Gebäudehöhen, im Bereich der Liegenschaften Lange Gasse 5 -13 für die hofseitigen Gebäudeteile auf max. 7,00m (vorher 4,00m).

Grabenstraße 21 – Ecke Muchargasse:

Zur klaren Abgrenzung des baulichen Bestandes wird an den Bauplatzgrenzen im Norden und Westen dieser bauliche Bestand mittels Baugrenzl原因en umfasst – vorher BBPL 03.06 keine Eintragung von Baugrenzl原因en.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Als Planungsidee wird eine Aufnahme und Entwicklung der im Gebiet befindlichen „Blockrandbebauung“ bzw. teilweiser „offener Blockrandbebauung“ unter dem Aspekt der Freihaltung des zu schützenden, durchgrünteren Innenhofbereiches von Bebauung, weiter verfolgt.

Auf dem Bauplatz Grabenstraße 23, Gstk. 267/14, ist aufgrund der nachbarlichen Bestände die offene Bauweise baulich umgesetzt. Entsprechend der Ecklage des Bauplatzes wurde in Zusammenhang mit den in der Grabenstraße vorfindlichen Baubeständen eine 4-geschossige Bebauung (Geschäfts- und Büroggeschosse) ermöglicht und zwischenzeitlich errichtet.

Auf der Liegenschaft Muchargasse 6, Gst.Nr. 267/6, wird entsprechend den nachbarlichen Beständen, die geschlossene Bauweise im Rahmen von Bauflucht- und Baugrenzl原因en sowie Höhenzonierungsl原因en, Gebäudehöhen bzw. der Gesamthöhe festgelegt. Insbesondere ist auf das qualitätsvolle Wohngebäude (Altbau und Zubau) Grabenstraße 21 / Ecke Muchargasse hinzuweisen. Auf die hier zum Ausdruck kommende städtebaulich, gestalterische Qualität kann auf der angrenzenden Liegenschaft, Muchargasse 6, nun entsprechend reagiert werden.

Bei den Liegenschaften Lange Gasse 5 bis 11 werden in die Gartenzone reichende, mit den Hauptgebäuden in Zusammenhang stehende Gebäudeteile durch Festlegung von Baugrenzl原因en

berücksichtigt. Aufstockungen sind bei den historischen, niederen Gebäuden durch Festlegung der traufseitigen Gebäudehöhe von 8,00 m gegeben bzw. wird hofseitig, mit nunmehr die traufseitige Gebäudehöhe mit 7,00 m festgelegt (vorher 4,00m).

Für die anderen Liegenschaften wurde der bauliche Rahmen durch Festlegung von Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en und Höhenzonierungslinien entsprechend den jeweiligen Baubeständen erstellt – ausgenommen einzelne, bestehende Gebäude bzw. Gebäudeteile im Innenhofbereich.

Auf die, auf Seite 5 des Erläuterungsberichtes dargelegte Auflistung betreffend die Bebauungsdichteüberschreitungen, die traufseitigen Gebäudehöhen und die Gesamthöhen der Baubestände im Planungsgebiet wird nochmals hingewiesen.

Die Möglichkeit der Bebauungsdichteüberschreitung wird auch mit dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung sowie dem Vorhandensein von öffentlichen und privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung begründet. Die Überschreitung der Bebauungsdichte stimmt mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes überein, da unabhängig von der Festlegung der generellen, Gebietsweisen Bebauungsdichte, begründete Überschreitungen im Bauverfahren oder in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund der entsprechenden Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln zulässig sind.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Durch die bestehenden und geplante Zu- und Ausfahrten zum Bebauungsplanungsgebiet sind die Verkehrsfunktionen als gegeben anzusehen.

Die Aufschließung durch den öffentlichen Verkehr ist mit 2 nahen Straßenbahnlinien und 2 Buslinien in sehr gutem Ausmaß gegeben.

Für den ruhenden Verkehr bestehen Tiefgaragen auf 3 Liegenschaften. Die Errichtung von weiteren Tiefgaragen im Planungsgebiet ist zulässig, wobei die außerhalb von Gebäuden befindlichen Teile von Tiefgaragen mit einer mindestens 70 cm hohen Erdüberdeckung auszuführen sind.

Als Stellplatzschlüssel bei Neubauten wird mind. 85m² – 95m² Bruttogeschossfläche je Stellplatz festgelegt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Hinsichtlich der Grünausstattung wird auf die Verordnung zum Bebauungsplan § 8 Freiflächen - Grüngestaltung hingewiesen. Es sind Tiefgaragen in Freibereichen mit mind. 70cm Erdschüttung zu überdecken. Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen.

Bei sämtlichen Pflanzungen sind heimische Sorten zu bevorzugen. Die freiraumplanerischen Standards sind einzuhalten.

Flachdächer sind begrünt auszuführen.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)


- Der 03.06.1 Bebauungsplan „Grabenstraße – Laimburggasse – Muchargasse – Lange 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 die Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2015-01-08T12:39:58+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_761_2002_25

03.06.1 Bebauungsplan

Grabenstraße – Laimburggasse – Muchargasse - Lange Gasse

1. Änderung

III. Bez., KG. Geidorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 22.01.2015, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 03.06.1 Bebauungsplan Grabenstraße – Laimburggasse – Muchargasse - Lange Gasse, 1.Änderung 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 und § 3 Abs. 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

Zu den Bauplatzgrenzen:
offene Bebauung
geschlossene Bebauung

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE

Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufuchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, hofseitige Balkone, Vordächer und dergleichen.

§ 5 TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen traufenseitigen Gebäudehöhen eingetragen.
- (2) Höhenbezugspunkt ist das jeweilige Gehsteigniveau.
- (3) Für Stiegen - und Lifthäuser sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen, z.B. Stiegen- und Lifthäuser u. dgl.
- (5) Kühlgeräte, Ventilatoren u.dgl. sind nicht auf den Satteldachflächen, sondern innerhalb des Dachraumes zu situieren. Technik- und Lüftungsgeräte u. dgl. über der letzten Geschossdecke sind von Fassaden mindestens 3,50 m zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Hofseitige Balkone müssen einen, dem Maß der Auskragung entsprechenden Mindestabstand zur seitlichen Nachbargrundgrenze einhalten.
- (3) Balkone im Bereich der Traufe sind nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen bzw. im Gebäude integriert herzustellen. Zusätzlich sind im untergeordneten Ausmaß PKW-Abstellplätze in oberirdischer, freier Aufstellung zulässig, ausgenommen im Bereich des Innenhofes.
- (2) Bei Neubauten ist je 85m² - 95 m² Bruttogeschosßflächen ein Stellplatz herzustellen.
- (3) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16|18cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat mindestens 1,8 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (3) Baumpflanzungen sollten vorzugsweise auf gewachsenem Boden erfolgen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (4) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mind. 9,0m² bei

versiegeltem Umfeld vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 bis 10,0 m.

- (5) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (6) Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen, anderen unterirdischen Einbauten und Dächern ist bei mittelkronigen Bäumen die Vegetationstragschicht um die Bäume in einem Radius von zumindest 2,5m auf 1,0 m zu erhöhen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (2) Bei bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen sind Instandhaltungsmaßnahmen sowie Umbauten, jedoch keine Zubauten zulässig.

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 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.
- (3) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung, tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 03.10.2002: 03.06 .Bebauungsplan „Grabenstraße – Laimburggasse – Muchargasse - Lange Gasse“, GZ.: A14-K-761/2002-8, außer Kraft.

Der Bürgermeister:

Mag. Siegfried Nagl



03.06.1 BEBAUUNGSPLAN - 1. Änderung

"GRABENSTRASSE - LAIBURGASSE - MUCHARGASSE - LANGE GASSE"

A14 - 761/2002-7

INHALT DES 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 2002 DER LHST GRAZ

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,2 - 1,4	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
○—○—○	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
—	Altstadtschutzzone III

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

—	Baufuchtlinie	Bebauung
—	Baugrenzlinie	
—	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
Ges.H.max. 24.50m	max. Gesamthöhe	Bebauung
GH.max. 20.00m	max. Gebäudehöhe	
—	Straßenfuchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
■	Freifläche	Freiflächen

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

25a	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
25a	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME
(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

○	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
○	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 15.786 m²

Maßstab: 1:1.000

03.06.1 BEBAUUNGSPLAN - 1. Änderung

"GRABENSTRASSE - LAIBURGASSE - MUCHARGASSE - LANGE GASSE"

A14 - 761/2002-7

STADT GRAZ STADTPLANUNG

DATUM: September 2014, Dezember 2014	FÜR DEN GEMEINDERAT:
Inhaltliche Bearbeitung: DI Friedrich SCHENN	
Digitale Bearbeitung: Armin LANG	DI Bernhard INNINGER

AUFLAGE VON 02.10.2014 BIS 27.11.2014

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt