

A 14-K-778/2002-22

Graz, am 10.04.2003  
Wi/Wi

#### **04.08 Bebauungsplan**

„Lendkai/Netzgasse/Neubaugasse/Pflanzengasse“

IV. Bez., KG. Lend

#### **Beschluß**

### ERLÄUTERUNGSBERICHT

#### **1. Ausgangslage/Planungschronologie**

Das Stadtplanungsamt wurde von den Eigentümern der Liegenschaften Lendkai 89 (Stadt Graz) und Neubaugasse 30, 32, 34, 40 - 50 (Fa. Robert Bieber) ersucht einen Bebauungsplan über den Gebietsbereich zu erstellen, da einige Liegenschaften kurz- und mittelfristig für eine Bebauung (größtenteils Wohnbebauung) genutzt werden sollen.

Gemäß dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich als „Innerstädtisches Wohngebiet hoher Dichte“ ausgewiesen.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist der Gebietsbereich wie folgt ausgewiesen:

- Im Osten im Bereich Lendkai:  
„Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 2,5.
- Im Süden im Bereich Netzgasse/Neubaugasse:  
„Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 2,0.
- Im Norden im Bereich Neubaugasse/Pflanzengasse:  
„Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,4.

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

Im folgenden wird der Bebauungsplan über den Gebietsbereich, welcher durch die Straßenzüge Lendkai im Osten, Netzgasse im Süden, Neubaugasse im Westen und Pflanzengasse im Norden begrenzt ist, erstellt.

In diesem Planungsgeviert sind insgesamt 25.296 m<sup>2</sup> an Grundstücksflächen ohne die Straßenflächen gegeben. Die Liegenschaften der Fa. Bieber weisen dabei insgesamt 13.935 m<sup>2</sup> (55 % der Grundstücksflächen) auf.

Im Zuge der Vorgespräche sind sechs Baubeglehen definiert worden.

Bauplatz 1, Liegenschaft der Stadt Graz entlang des Lendkais:

Die Bauplatzgröße beträgt nach Abtretung für den Lendkai ca. 1.570 m<sup>2</sup>. Es wurde im Jahr 1998 ein Architektenwettbewerb abgehalten (Veranstalter: Zentralvereinigung der Architekten Österreichs) und das Projekt des Architekturbüros DI Hierzegger (Mitarbeiter Mag. Flatz) als 1.Preis prämiert.

Nach diesem Entwurf soll hier ein Wohnbau für die Stadt Graz entstehen. Die Bauführung soll über die gemeinnützige Wohnbaugesellschaft GWS erfolgen.

Dem Ansuchen um eine 6-geschossige Bebauung konnte jedoch aus städtebaulichen Gründen (überhohes Erscheinungsbild; zu geringer Abstand zu der westlichen Bestandsbebauung; Beeinträchtigung der westlichen Nachbarschaft) nicht entsprochen werden.

Als größte Gebäudeentwicklung ist vielmehr eine maximal 5-geschossige Bebauung städtebaulich vertretbar. Es ergibt sich hier ein Baupotential von ca. 28 Wohneinheiten.

Bauplatz 2, Liegenschaft der Fa. Bieber entlang des Lendkais:

Hier beabsichtigt die Fa. Bieber mittelfristig ein Wohngebäude zu errichten. Es ergibt sich hier ein Baupotential von ca. 22 Wohneinheiten.

Bauplatz 3, Liegenschaft der Fa. Bieber entlang der Netzgasse und der südlichen Neubaugasse:

Nach beabsichtigtem Verkauf der Flächen durch die Fa. Bieber wird eine 4- bis 5-geschossige Wohnbebauung plus zurückspringende Dachgeschosse angestrebt. Ein entsprechendes Planungskonzept wurde vorgelegt. Die Bauplatzgröße beträgt nach Abtretungen für die Straßen ca. 4.015 m<sup>2</sup>. Es ergibt sich ein Baupotential von ca. 80 Wohneinheiten. Das durch den Bebauungsplan keine Deckung findende desolante Lagergebäude Neubaugasse 34 (Grundstück Nr. 1701) ist, da es die übrige Bebauung behindert, bei einer Neubebauung abzubrechen.

Bauplatz 4, Liegenschaft der Siedlungsgenossenschaft Rottenmanner entlang der Neubaugasse:

Die Bauplatzgröße beträgt nach Abtretung für die Straße ca. 1.768 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird eine 4-geschossige Wohnbebauung plus ein zurückspringendes Dachgeschoß ermöglicht. Es ergibt sich ein Baupotential von ca. 35 Wohneinheiten.

Bauplatz 5, Liegenschaft der Fa. Bieber im Bereich Neubaugasse 48 – 50:

Hier soll kurzfristig ein kleineres, 2 1/2-geschossiges Wohngebäude (privates Wohnhaus) errichtet werden.

Bauplatz 6, Liegenschaften der Fa. Bieber in der Mitte des Planungsgebietes:

Für diese Flächen wurde ein Planungskonzept vorgelegt. Dieses weist im Westen die unverändert bleibenden Bestandsgebäude Neubaugasses 40 (2-geschossig) und Neubaugasse 44 (5-geschossiges Wohngebäude) auf. Im Osten soll langfristig eine Bereinigung der jetzigen, hallenartigen Bebauungsstruktur erfolgen.

Durch den Bebauungsplan wird hier eine im wesentlichen 4-geschossige Wohnbebauung plus ein zurückspringendes Dachgeschoß ermöglicht. Es ergibt sich ein Neubaupotential von ca. 44 Wohneinheiten.

Bezüglich der verkehrlichen Erschließung wird festgehalten, daß auf sämtlichen Bauplätzen (ausgenommen Bauplatz 5) Tiefgaragen zu errichten sind und der Innenhof damit autofrei gehalten wird.

Mit den Bebauungen kann das bestehende Bebauungsmuster der gründerzeitlichen Blockrandbebauung im Gebiet „logisch“ fortgeführt werden und es entstehen ruhige Innenhöfe im Straßengeviert. Durch das teilweise Zurückweichen der zukünftigen Bebauung in der Netzgasse und in der Neubaugasse können der dortigen Straßenräume verbreitert und Baumpflanzungen durchgeführt werden.

Im weiteren Planungsgebiet (im Norden mit 11 Liegenschaften und im Südosten, Ecke Lendkai/Netzgasse, mit 3 Liegenschaften, welche großteils abgeschlossen bebaut sind) wird durch den Bebauungsplan entweder der Bestand der Gebäude abgesichert oder bei den gering bebauten Liegenschaften eine Angleichung an die benachbarten, maßstabbildenden Gebäude ermöglicht. Zudem sind Dachgeschoßausbauten und die Errichtung von Lifthaus-Zubauten und Balkonen im Hof möglich.

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

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 17.01.2003 bis zum 28.02.2003 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 1 vom 16.01.2003.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden schriftlich über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des weiteren wurden der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Es erfolgte am 17.02.2003 eine Bürgerinformation im Gasthaus Lendbräu unter Anwesenheit des zuständigen Stadtsenatsreferenten und des planenden Architekten vom Gebäude auf Bauplatz 1.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Es langten 9 Einwendungen (davon 5 völlig gleichlautend) im Stadtplanungsamt ein.

Zudem ergingen 6 gleichlautende Einwendungen an die Stadtbaudirektion-Verkehrsreferat bezüglich der geplanten Verkehrsführung auf der Lendkai-Rampe

Aus der Behandlung der Einwendungen ergaben sich keine grundsätzlichen Änderungen gegenüber dem Auflageplan. Es konnten jedoch Teile der Einwendungen im Sinne von präzisierenden und ergänzenden Angaben berücksichtigt werden.

Als Ergänzung wurde die Lage des Verbindungskanals Neubaugasse/Lendkai in den Bebauungsplan eingetragen und festgelegt, daß die Bauführungen auf diesen Kanal abzustimmen sind. Damit wurde auf eine Stellungnahme des Kanalbauamtes Rücksicht genommen.

## **2. Bestandssituation, Lage und Erschließung**

### **2.1 Planungsgebiet für den Bebauungsplan:**

Das Planungsgebiet wird begrenzt durch die Straßenzüge Lendkai, Netzgasse, Neubaugasse und Pflanzengasse und weist eine Gesamtfläche von ca. 25.318 m<sup>2</sup> auf.

### **2.2 Großräumige Lage:**

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten des Stadtzentrums im Übergang von der dichten Bebauung entlang der Keplerstraße und des Lendkais zu der etwas „vorstädtischeren“ Bebauung entlang der Neubaugasse.

Der Gebietsbereich wird u.a. durch die gründerzeitlichen Althausbebauungen, durch ein klar geordnetes Straßennetz, durch überwiegende Wohnbebauung sowie durch die Nahlage zur Murachse, zum Stadtzentrum und zum Lendplatz bestimmt.

Es ist ersichtlich, daß die Bebauung im Gebiet jeweils abschließende Höfe bildet, wodurch sich ruhige Innenhöfe im Gegensatz zu den Straßen ergeben.

### **2.3 Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:**

#### **Im Norden:**

Vorstädtische, teilweise heterogene Bebauung nördlich der Pflanzengasse; so u.a. die Pkw-Garage des Landes.

#### **Im Osten:**

Grünzug der Mur (Murachse), den Lendkai begleitend.

#### **Im Süden:**

Teilweise hohe, gründerzeitliche Wohnbebauung im Bereich Lendkai, Netzgasse, Keplerstraße.

#### **Im Westen:**

Vorstädtische Bebauung und teilweise gründerzeitliche Wohnbebauung entlang der Neubaugasse.

## 2.4 Bestandsbebauung im Planungsgebiet:

### Im Norden entlang der Pflanzengasse:

Einheitliche, gründerzeitliche, straßenseitig 3-geschossige und hofseitig 4-geschossige Wohnbebauung (Gebäude Pflanzengasse 3 – 9). Das Gebäude Pflanzengasse 9/Neubaugasse 56 weist dabei einen 2-geschossigen Dachausbau auf.

### Im Osten entlang des Lendkais:

Im Bereich der dortigen Sackstraße teilweise höhere, gründerzeitliche Gebäude (Lendkai 93 – 3 Altgeschosse; Lendkai 91 – 2 Altgeschosse) und teilweise niedrige, vorstädtische Gebäude (Lendkai 87, Lendkai 95).

Völlig den städtebaulichen Kontext sprengt das Einfamilienwohnhaus Lendkai 93a, welches im Innenhof des Baublockes liegt. Die Bewilligung dazu aus dem Jahr 1934 muß als städtebaulicher Fehler bezeichnet werden.

### Im Südosten entlang des Lendkais:

Einheitliche, straßenseitig 4-geschossige und hofseitig 5-geschossige, gründerzeitliche Blockrandbebauung.

### Im Süden im Bereich der Ecke Netzgasse/Neubaugasse:

1- bis 2-geschossige, geringwertige Lagergebäude (Neubaugasse 30 – 34). Diese sind bei einer Bebauung abzurechnen.

### Im Westen entlang der Neubaugasse:

Neubaugasse 40: bemerkenswertes, 1 1/2- bis 2 geschossiges Gebäude (ehemaliger Firmensitz der Firma Bieber) mit Walmdach und schönem, schmiedeeisernen Einfahrtstor; guter Erhaltungszustand.

Neubaugasse 44: hohes, 5-geschossiges Wohngebäude aus ehemaliger Gewerbenutzung hervorgegangen. Südlich davon befindet sich ein gemauerter, hoher Schornstein.

In der Tiefe des Bauplatzes sind südlich ein 2-geschossiges Wohngebäude und im Osten 2-geschossige und 1-geschossige Lagergebäude vorhanden, welche bis zur Sackstraße Lendkai reichen.

Gebäude 48, 50 und 52: ältere, 1 1/2-geschossige und 2-geschossige Vorstadtgebäude.

## 2.5 Topographie/Baumbestand:

Der Gebietsbereich ist eben. Auch die angestrebten Bauplätze sind eben.

Diverser, größerer Baumbestand befindet sich auf dem städtischen Grundstück 1708/6 sowie auf den Grundstücken 1717, 1703 und 1691.

## 2.6 Kurz- und mittelfristig angestrebte Bauplätze:

### Bauplatz 1:

Eigentümer Stadt Graz; es soll ein Wohngebäude errichtet werden.

Grundstücke Nr. 1706, 1707, 1708/4, 1708/5 und 1708/6 im Gesamtausmaß von 1.826 m<sup>2</sup>. Diese Grundstücke werden zu einem neuen Grundstück Nr. 1708/6 mit einer Größe von 1.570 zusammengefaßt. Ein diesbezüglicher Vermesserplan liegt vor. Die restlichen Flächen werden an den Lendkai abgetreten.

### Bauplatz 2:

Eigentümer Fa. Bieber; es soll ein Wohngebäude errichtet werden.

Grundstücke Nr. 1708/3, T.v. 1711, T.v. 2507 und T.v. 1697. Bauplatzgröße nach Maßgabe der konkreten Einreichplanung.

### Bauplatz 3:

Eigentümer Fa. Bieber; es sollen die Grundstücke an eine Wohnbaugesellschaft verkauft werden und sodann Wohnungen und eventuell Büros errichtet werden.

Grundstücke Nr. 1688, 1691, T. v. 1697, 1698, 1699, 1700, 1701 im Gesamtausmaß von ca. 4.767 m<sup>2</sup> brutto und nach Abtretungen an die Netzgasse und Neubaugasse ca. 4.015 m<sup>2</sup> netto.

### Bauplatz 4:

Eigentümer Wohnbaugenossenschaft Rottenmanner; es sollen Wohnungen errichtet werden.

Grundstücke Nr. 1702, 1703 im Gesamtausmaß von 1.834 m<sup>2</sup> brutto und nach Abtretungen an die Neubaugasse ca. 1.768 m<sup>2</sup> netto.

### Bauplatz 5:

Eigentümer Fa. Bieber; es soll ein privates Wohnhaus errichtet werden.

Grundstücke Nr. 1718, 1719, 1720 und T.v. 1710. Bauplatzgröße nach Maßgabe der konkreten Einreichplanung.

### Bauplatz 6:

Eigentümer Fa. Bieber; es soll langfristig ein Wohngebäude errichtet werden.

Grundstücke Nr. 1711, T.v. 1710, T.v. 2507, T.v. 1717. Bauplatzgröße nach Maßgabe der konkreten Einreichplanung.

## 2.7 Übriges Planungsgebiet:

Im weiteren Planungsgebiet befinden sich im Straßengeviert insgesamt 14 weitere Liegenschaften - neun gründerzeitliche Wohngebäude mit zumeist hohen Gebäudesockeln und hohen Altgeschossen, ein Einfamilienhaus (Lendkai 93a), eine

extrem kleine Liegenschaft (Lendkai 89) und drei gering bebaute Liegenschaften (Neubaugasse 52, Lendkai 87 und Lendkai 95).

Die Gebäude im Norden sind dabei deutlich um einen ca. 80 m langen und ca. 65 m breiten Innenhofbereich angeordnet.

Im Südosten bilden die gründerzeitlichen Gebäude der Liegenschaften Lendkai 75 bis 79 eine deutliche städtebauliche Ecksituation aus und weisen mit ihren Feuermauern nach Norden und nach Westen auf eine anzuschließende Bebauung hin.

## 2.8 Umwelteinflüsse:

Verkehrsimmissionen aus den anliegenden Straßen sind vom Lendkai aus gegeben, welcher in diesem Bereich gemäß der Straßenverkehrslärmkarte 2000 als „mit 65 bis 70 dB belastet“ angeführt ist. Die Neubaugasse ist „mit 50 bis 55 dB belastet“ angeführt.

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht (gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept – Stadtklimaanalyse Graz):

- Klimatische Besonderheiten:  
Wärmeinsel, nachts Murtal-Abwind

## 2.9 Infrastruktur:

Infolge der Lage nahe zum Stadtzentrum und nahe zum Lendplatz ist der Gebietsbereich mit allen infrastrukturellen Einrichtungen voll erschlossen.

## 2.10 Verkehrsmäßige Erschließung:

### Öffentlicher Verkehr:

Entlang der Keplerstraße im Süden (ca. 150 m) führen die Buslinien 58 und 63.

Gegenüber der Keplerbrücke im Südosten (ca. 350 m entfernt) befinden sich die Haltestellen der Straßenbahnlinien 4 und 5.

Am Lendplatz im Südwesten (ca. 350 m entfernt) führen die Buslinien 40 und 67.

### Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt am öffentlichen Straßennetz, wobei der Lendkai und die Neubaugasse die Haupteinschlüsse darstellen.

Laut Stadtbaudirektion-Verkehrsreferat soll mittelfristig der Einbahnverkehr auf der Rampe des Lendkais, welche zur Keplerbrücke führt, „umgedreht“ werden. Zu einer neuen Einmündung der Rampe in den Lendkai werden sodann geringe Grundstücksflächen im Bereich der Bauplätze 1 (ca. 160 m<sup>2</sup>) und 2 (ca. 65 m<sup>2</sup>)

benötigt. Die benötigten Flächen werden daher im Bebauungsplan von Bebauung freigehalten.

Auf den angestrebten Bauplätzen 1, 2, 3, 4 und 6 sollen Tiefgaragen errichtet werden, deren Zufahrten von den jeweiligen Straßen aus erfolgen.

Zwischen der Sackstraße Lendkai und dem eigentlichen Lendkai ist am Bauplatz 1 eine Fußwegeverbindung zu gewährleisten.

Da größere Grundstücksflächen im Zuge der Bebauung an die Netzgasse und an die Neubaugasse fallen, können dort Parkierungsflächen hergestellt werden.

### 2.11 Ver- und Entsorgung:

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. In allen umliegenden Straßen sind Kanäle vorhanden. Eine Kanaltrasse quert das Planungsgebiet mittig u.a. über die Grundstücke 1717 und 1708/6. Die Kanaltrasse kann laut Angabe des Kanalbauamtes nicht oder nur mit Einschränkungen bebaut werden. Die Planer auf Bauplatz 1, 2 und 5 haben laut ihren Angaben die Planung bereits auf die Vorgaben des Kanalbauamtes abgestimmt.

Der Gebietsbereich liegt gemäß der Karte 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan in einem Fernwärme-Vorranggebiet (Bestand und Ausbau).

## **3. Inhalt des Bebauungsplanes**

### 3.1 Bauplätze 1 bis 6

#### 3.1.1 Bebauung:

Auf Bauplatz 1 soll gemäß dem Architekturwettbewerb das Projekt „Wohnen und Arbeiten“ errichtet werden. Das Gebäude weist eine Erdgeschoßzone auf, welche u.a. im Süden ein Café beinhalten soll. Auf vier Obergeschossen werden in vier schmalen Baukörpern, welche über der Erdgeschoßzone in „freier Anordnung“ situiert sind, Wohnungen errichtet. Den Wohnungen sind zumeist Arbeitsbereiche (kleine Bürobereiche) zugeordnet.

Auf Bauplatz 2 wird mit dem zukünftigen Gebäude an die Feuermauer des Gebäudes Lendkai 79 angebaut und die von Süden kommende Bebauung abgeschlossen.

Auf Bauplatz 3 wird an die Feuermauer des Gebäudes Netzgasse 11 angebaut und die Ecke Netzgasse/Neubaugasse geschlossen. Die Straßenräume der Netzgasse und der Neubaugasse werden dabei etwas aufgeweitet und können dadurch mehr an „Licht und Luft“ sowie eine gewisse „Grünausstattung“ bekommen.

Am Bauplatz 4 wird die von Süden kommende Eckbebauung fortgesetzt und gemäß dem Bauplatz in die Innenzone des Straßengeviertes geführt. Der Abstand zur südlichen Bebauung an der Netzgasse ist jedoch noch ausreichend gegeben.

Am Bauplatz 5 wird die straßenbegleitende Bebauung der Neubaugasse weitergeführt.

Am Bauplatz 6 wird die „mittlere“ Bestandsbebauung, welche mit dem hohen, 5-geschossigen Bestandsgebäude Neubaugasse 44 gegeben ist, nach Osten weitergeführt.

### 3.1.2 Grünraumgestaltung:

Es ergeben sich durch die Bebauung ein großer zusammenhängender Innenhof im Norden und zwei kleinere, ebenfalls zusammenhängende Innenhöfe im Süden.

Durch die Parkierung der Autos überwiegend in Tiefgaragen wird für die Gestaltung der Freiräume Fläche gewonnen.

Die Innenhöfe sind daher von Autos überwiegend freigehalten und es sind Baumpflanzungen und Begrünungen der Höfe vorzusehen.

Entlang der Netzgasse und der Neubaugasse sind im Bereich der etwas zurückgesetzten Bebauung Baumpflanzungen durchzuführen und eine Vorgartenzone anzuordnen.

### 3.1.3 Zusammenfassung:

Mit den Festlegungen im Bebauungsplan können die Bauplätze dem Gebietsbereich entsprechend bebaut werden und es entstehen ruhige Innenhöfe im Straßengeviert.

Die jetzige negative Situation, daß die Flächen eher desolat gegeben sind und teilweise als Lagerplätze genutzt werden, gehört sodann der Vergangenheit an.

Durch das Abrücken der geplanten Bebauung von den Straßenfluchtlinien im Bereich der Straßenkreuzung Netzgasse/Neubaugasse wird der Straßenraum durch dieses „Motiv“ aufgewertet.

In der Gliederung der Baumassen wird mit zeitgemäßen Mitteln auf die Bestandsituation der umliegenden Gebäude reagiert und wird der Baublock in ähnlichen Höhen wie jene der anschließenden, überwiegend gründerzeitlichen Bebauung ergänzt.

### 3.2 weiteres Planungsgebiet:

Im weiteren Planungsgebiet, welches großteils abgeschlossen bebaut ist, wird die Bestandssituation im Bebauungsplan abgesichert. Möglich sind jedoch Dachgeschobausbauten und die Errichtung von Lifthaus-Zubauten und Balkonen im Hof.

Bei den gering bebauten Liegenschaften kann die Bebauung jeweils ähnlich wie die Bebauung der Nachbargebäude ergänzt werden.

#### **4. Städtebauliche Kenngrößen**

Fläche des Bebauungsplangebietes: 25.318 m<sup>2</sup>

Verwendungszweck: „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung) - ausgenommen Einkaufszentren“

Bauplatz 1 (Stadt Graz):

Bauplatzgröße ca. 1.570 m<sup>2</sup> netto  
Baupotential ca. 28 Wohneinheiten  
Gebäudehöhe 5-geschossig

Bauplatz 2 (Fa. Bieber):

Baupotential: ca. 22 WE  
Gebäudehöhe: 5-geschossig plus zurückspringendes Dachgeschoß

Bauplatz 3 (zukünftige Wohnbaugesellschaft):

Bauplatzgröße: ca. 4015 m<sup>2</sup> netto  
Baupotential: ca. 80 Wohneinheiten  
Gebäudehöhe: 4- bis 5-geschossig plus zurückspringendes Dachgeschoß

Bauplatz 4 (Siedlungsgenossenschaft Rottenmannner):

Bauplatzgröße: ca. 1.768 m<sup>2</sup> netto  
Baupotential: ca. 35 Wohneinheiten  
Gebäudehöhe: 4-geschossig plus zurückspringendes Dachgeschoß

Bauplatz 5 (Fa. Bieber):

Baupotential: ein Privathaus  
Gebäudehöhe: 3-geschossig mit Dachgeschoß

Bauplatz 6 (Fa. Bieber)

Baupotential: ca. 44 Wohneinheiten  
Gebäudehöhe: im wesentlichen 4-geschossig plus zurückspringendes Dachgeschoß

Restlicher Baublock:

9 größere Bestandsgebäude – Liftzubauten, Balkonzubauten und Dachgeschoßausbauten möglich

4 niedrige Bestandsgebäude - hier können die Baulücken aufgefüllt werden

1 vollständige Baulücke – diese kann aufgefüllt werden

## **5. Allgemeines**

Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Der 04.08 Bebauungsplan erhält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes 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.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Heinz Rosmann)