

A 14-015686/2017

Bearbeiter: DI Wipfler

**13.09.0 Bebauungsplan  
„Wiener Straße/Ibererstraße Süd“**

XIII. Bez., KG Gösting

Graz, am 06.06.2019

**Beschluss**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1. Ausgangslage**

Das Stadtplanungsamt wurde von der Haring Group Bauträger GmbH, Doningasse 12, 1220 Wien, - unter Beibringung eines Bebauungsentwurfes der Architektin DI Gojic (GS architects Ziviltechniker-Gesellschaft mbH; 8010 Graz) - als Eigentümerin der Liegenschaft Wiener Straße 237 (Grundstück Nr. 414/5 der KG Gösting) ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Baufläche für eine Wohnbebauung genutzt werden soll und eine Tiefgarage errichtet werden soll.

Die Größe des für die Bebauung vorgesehenen Areals der Fa. Haring („Bauplatz A“) beträgt 2.422 m<sup>2</sup> netto.

Gemäß dem Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan liegt der Bauplatz in einem Gebiet, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

In Folge wird für den Straßenabschnitt der Wiener Straße von der Liegenschaft Wiener Straße 219 im Süden bis zur Ibererstraße im Norden, welcher laut Planwerk eine Gesamtgröße von ca. 14.143 m<sup>2</sup> aufweist, der Bebauungsplan erstellt.

Der Bereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept als „Stadtzentrum“ (südlicher Teil) bzw. als „Überlagerung Industrie, Gewerbe / Zentrum“ (nördliche Liegenschaft) festgelegt.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5 ausgewiesen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne der Ausweisung „Lage im Stadtzentrum“ sicherzustellen.

## 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 29.03.2018 bis zum 24.05.2018 (8 Wochen) öffentlich aufgelegt. Es fand auch eine Bürgerinformation zum Bebauungsplan am 23.04.2018 im Hotel „Novapark“ in Gösting statt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

Während der Anhörungsfrist langten 7 Einwendungen und 1 Stellungnahme (Energie Graz GmbH und Stromnetz Graz GmbH) im Stadtplanungsamt ein.

## 3. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigungen und den Vorbringen bei der Bürgerinformationsveranstaltung wurde der Bebauungsplan-Entwurf u.a. in folgenden Punkten weiterentwickelt (die Änderungen sind **fett** dargestellt; Erläuterungen dazu sind *kursiv* geschrieben):

- Verordnung § 2 (1) Bauungsweise:  
geschlossene Bebauung **bzw. auf der Liegenschaft Wiener Straße 249 gekuppelte Bebauung**  
(Anm.: Klarstellung der Bauungsweise auf der Liegenschaft Wiener Straße 249).
- Verordnung § 4 (5) Wasserrecht:  
**Für neue Objekte oder Geländeänderungen im Hochwasserbereich des Thalerbaches ist die Einholung einer wasserrechtlichen Bewilligung erforderlich**  
(Anm.: Dies entspricht der Einwendung der Abteilung für Grünraum und Gewässer).
- Verordnung § 8 (5) Pkw-Abstellplätze:  
Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. **Für Baumpflanzungen ist die Vegetationsschicht zumindest punktuell auf 1,0 m bzw. 1,5 m zu erhöhen.**  
(Anm.: Dies entspricht der Einwendung der Abteilung für Grünraum und Gewässer).
- Planwerk:
  - Die Baugrenzl意思 bei der Liegenschaft Wiener Straße 249 entlang der Ibererstraße wurden geringfügig um ein zurückspringendes Penthouse-Geschoß erweitert  
(Anm.: Dies entspricht einer Einwendung).

- Die Baumpflanzungen wurden oftmals von „kleinkronig“ auf „mittelkronig“ geändert (*Anm.: Dies folgt einer Einwendung der Abteilung für Grünraum und Gewässer*).
- Erläuterungsbericht:  
Die Thematik des Hochwassers des Thalerbaches wurde in den Erläuterungsbericht aufgenommen.

Diese Änderungen sind teilweise geringfügig und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

#### **4. Planungsgebiet**

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. ist im Gebietsbereich die Ausweisung „Stadtzentrum“ bzw. „Überlagerung Industrie, Gewerbe / Stadtzentrum“ (nördliche Liegenschaft) festgelegt.

- Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):

Der Bauplatz liegt in der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.

Öffentlicher Verkehr (Deckplan 3):

Entlang der Wiener Straße verkehren die städtischen Buslinien 40 (Jakominiplatz – Gösting) und 52 (Hauptbahnhof – Ziegelstraße).

Die mittleren Entfernungen zu den nächsten ÖV-Haltestellen „Josef-Pock-Straße“ und „HTL-Bulme“ betragen ca. 150 m. Das Gebiet liegt in der ÖV Kategorie I (= innerstädtische Bedienqualität).

- 4.0 Flächenwidmungsplan:

Im 4.0 Flächenwidmungsplan idgF. ist dieser Bereich als „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 bis 2,5 ausgewiesen.

- Deckplan 1 (Baulandzonierung):

Es ist durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.

- Deckplan 2 (Beschränkungszone für die Raumheizung):

Der Bereich liegt in der Beschränkungszone – es gilt für anzeigepflichtige Heizanlagen das Verbot von festen Brennstoffen.

- Deckplan 3 (Hochwasserabfluss – Mur und Grazer Bäche):

Der ca. 400 m im Norden entfernte Thaler Bach zeigt mit seinem Hochwasser (HQ 30 und HQ 100) Auswirkungen ab der Liegenschaft Wiener Straße 243 nach Süden. Laut

einer Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer sind daher für neue Gebäude und für Geländeänderungen im Hochwasser-Bereich jeweils wasserrechtliche Bewilligungen erforderlich.

- Karte 1 (Abwasserentsorgung): im kommunalen Entsorgungsbereich
- Kommunales Energiekonzept:  
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet
- Räumliches Leitbild:  
Bereichstypenplan: Straßenrandbebauung  
Teilraumabgrenzungen: Teilraum 14, Mühlgang Nord - Kalvarienberg

- Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet befindet sich im Nordwesten von Graz im Bezirk Gösting.

Die Haupteinschließung des weiteren Gebietsbereiches ist die Wiener Straße. Den näheren Gebietsbereich erschließen die Ibererstraße im Norden und die Josef-Pock-Straße im Westen.

Der Gebietsbereich wird durch die Nahlage zu den oben angeführten Straßen und die Nahlage zur Bahntrasse im Westen (gegenüber der Josef-Pock-Straße) bestimmt.

- Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet

Im Norden gegenüber der Ibererstraße: 3- und 4-geschossige Bürohaus-Bebauung

Im Osten gegenüber der Wiener Straße: teils straßenbegleitende, gründerzeitliche Wohnbebauung, 3-geschossig bis 4-geschossig mit Satteldach (hohe Altbaugeschosse), teils große Flächen für Autohandel (teilweise un bebaut).

Im Südwesten entlang der Josef-Pock-Straße: bis 4- und 5-geschossige, straßenbegleitende Bebauung (hohe Altbaugeschosse und Satteldächer); Bauten aus älterer Zeit und jüngerer Zeit

- Baubestand im Planungsgebiet (von Süden nach Norden):

- Liegenschaft Wiener Straße 219: Eigentümer ist eine Stiftung  
Grundstück Nr. .354; Gesamtfläche 175 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 4-geschossigen Althaus; Satteldachdach; geschlossene Bebauung

- Liegenschaft Wiener Straße 221: 5 Eigentümer  
Grundstück Nr. .353; Gesamtfläche 224 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 3-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse); Satteldach; geschlossene Bebauung
- Liegenschaft Wiener Straße 223: ca. 20 Eigentümer  
Grundstücke Nr. .258/1 und 1081; Gesamtfläche 499 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 4-geschossigen Wohnhaus mit Sockel; flachgeneigtes Satteldach; gekuppelt nach Süden; Brandwand nach Norden
- Liegenschaft Wiener Straße 227: privater Eigentümer  
Grundstück Nr. .253; Gesamtfläche 588 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 2-geschossigen Althaus; Satteldach; gekuppelt nach Norden; im Erdgeschoß Geschäftsnutzung
- Liegenschaft Wiener Straße 229: ca. 11 Eigentümer  
Grundstück Nr. .254/1; Gesamtfläche 298 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 5-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse) mit ausgebautem Satteldach mit Gaupen; gekuppelt nach Süden; im Erdgeschoß Geschäftsnutzung; Brandwand nach Norden
- Liegenschaften Wiener Straße 231 und 233: ein privater Eigentümer  
Grundstücke Nr. .254/2, 418/7 und .241/1; Gesamtfläche 942 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 1-geschossigen Althaus (hohes Altbaugeschoß) mit hohem Sockel an der Straße; Satteldach; gekuppelt nach Norden; 2-geschossiger Hoftrakt
- Liegenschaft Wiener Straße 235 und 235a: ein privater Eigentümer  
Grundstücke Nr. .259 und .1063; Gesamtfläche 1.140 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 3-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse) an der Straße; ausgebautes Satteldach mit Gaupen; gekuppelt nach Norden; 1- bis 2-geschossiger Hoftrakt
- Liegenschaft Wiener Straße 241: privater Eigentümer  
Grundstück Nr. .306; Gesamtfläche 1.190 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 3-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse); Satteldach; gekuppelt nach Süden; im Erdgeschoß Geschäftsnutzung; großflächiger Bauteil in Hoflage
- Liegenschaft Wiener Straße 243: privater Eigentümer  
Grundstücke Nr. .294 und 414/3; Gesamtfläche 1.175 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 3-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse); Satteldach; gekuppelt nach Norden; Geschäftsnutzung im Erdgeschoß; Brandwand im Norden
- Liegenschaft Wiener Straße 247: Eigentümer ist eine GmbH  
Grundstücke Nr. 411/2 und 411/1; Gesamtfläche 2.525 m<sup>2</sup>; bebaut mit einer ehemaligen Tankstelle (1-geschossig) und diversen Flugdächern
- Liegenschaft Wiener Straße 249 und 249a: private Eigentümer  
Grundstücke Nr. .164 und 1078; Gesamtfläche 2.527 m<sup>2</sup>; bebaut mit einem 2-geschossigen Althaus (hohe Altbaugeschosse) mit Walmdach an der Wiener Straße und neueren Geschäfts- und Bürobauteilen (2-geschossig) entlang der Ibererstraße; 2-geschossiger Werkstattteil im Inneren des Bauplatzes; die Liegenschaft beinhaltet einen Geschäftsbetrieb für Motorräder

- Baubestand am Bauplatz der Antragstellerin (= Liegenschaft Wiener Straße 237 und 239):

Am Areal der Antragstellerin befindet sich ein älteres, 3-geschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Satteldach (Gebäude Wiener Straße 237 – hohe Altbaugeschosse). In Hoflage befindet sich ein desolates, 1-geschossiges Gebäude mit Walmdach (Wiener Straße 239).

- Ausmaß der Grundstücke der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Das Areal der Antragstellerin „Bauplatz A“ besteht aus dem Grundstück 414/5 der KG Gösting mit einer Gesamtnettofläche laut Grundbuch von 2.422 m<sup>2</sup>.

- Umwelteinflüsse:

Sehr starke Immissionen durch den Verkehr sind im Osten entlang der Wiener Straße gegeben. Wo eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung existiert, werden diese Immissionen zum Innenbereich abgeschirmt. Die Bahntrasse im Westen liegt erhöht und schon weiter entfernt. Der davon ausgehende Lärm ist weniger störend.

Teilbereiche des Planungsgebietes liegen im Hochwasser-Bereich des ca. 400 m entfernten Thaler Baches (im Übrigen liegt ein großer Teil von Gösting im Hochwasser-Bereich des Thaler Baches).

Seitens der Holding Graz – Wasserwirtschaft „wird darauf hingewiesen, dass in der Wiener Straße und der Ibererstraße erfahrungsgemäß bei starkem Regen Überstau aus dem Kanalnetz und der Straßenentwässerung auftritt“.

- Klimaanalyse:

Lage in einem Wärmeinselnbereich mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwind.  
Planerische Empfehlungen: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen

- Topographie

Das Planungsgebiet ist annähernd eben. Im Westen steigt das Gelände auf den westlich gelegenen Nachbarliegenschaften dann steil um ca. 6,00 bis 8,00 m an.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist in mittlerer Entfernung an der Wiener Straße mit infrastrukturellen Einrichtungen erschlossen.

In weiterer Entfernung befinden sich die Volksschule Gösting und die Fröbelschule.

- Erschließung/Verkehr

Zufahrt:

Das Planungsgebiet liegt an zwei Straßenzügen:

- Wiener Straße im Osten – hier sind richtungsgebundene Zufahrten zu den bestehenden Liegenschaften gegeben.
- Ibererstraße im Norden – hier ist eine Zufahrt auf die nördliche Liegenschaft möglich.

Öffentlicher Verkehr:

- Entlang der Wiener Straße verkehren die städtischen Buslinien 40 (Jakominiplatz – Gösting) und 52 (Hauptbahnhof – Ziegelstraße).

Die mittleren Entfernungen zu den nächsten ÖV-Haltestellen „Josef-Pock-Straße“ und „HTL-Bulme“ betragen ca. 150 m. Das Gebiet liegt in der ÖV Kategorie I (= innerstädtische Bedienqualität).

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich entlang der Wiener Straße und der Ibererstraße.

Die Oberflächenwässer sind durch ein Entsorgungssystem (Versickerung, Retention) abzuleiten. Die Ausbildung der Mehrzahl der neuen Dächer als extensive Gründächer erleichtert die Entsorgung der Dachwässer.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines aktuellen Versorgungsgebietes Fernwärme.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

### **a. Bauplatz der Antragstellerin „Bauplatz A“:**

Das Areal der Antragstellerin „Bauplatz A“ umfasst das Grundstück 414/5 der KG Gösting mit einer Gesamtnettofläche von 2.422 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung gemäß der im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungskategorie „Kerngebiet - Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von insgesamt maximal 2,5.

Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurde das Gestaltungskonzept der Architektin geprüft und weiterentwickelt.

Neben dem Bebauungsplan ist die Planung auch vom Gestaltungsbeirat der Stadt Graz zu begutachten, wenn die neugewonnene Bruttogeschoßfläche mehr als 2000 m<sup>2</sup> beträgt.

Im Bebauungsplan wird die Verteilung der Baumassen durch die Bauflucht- und Baugrenzzlinien festgelegt.

Es zeigt sich am Bauplatz der Antragstellerin eine geschlossene Bebauung an der Wiener Straße (5-geschossig plus Dachgeschoß (Satteldach)) und eine langgestreckte Bauführung im Innenbereich (4-geschossig plus Penthouse-Geschoß).

Die Bruttogeschoßfläche ermöglicht ca. 60 Wohnungen (abhängig von der Größe der einzelnen Wohnungen). Infolge der Lage im Hochwasser-Bereich des Thaler Baches ist für neue Gebäude und Geländeänderungen eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

### **b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:**

Im weiteren Planungsgebiet werden die Baumassen in ortstypischer Weise in geschlossener, straßennaher Bebauung entlang der Wiener Straße und der Ibererstraße festgelegt. Zudem ist eine langgestreckte Bauführung in zweiter Reihe in der inneren Zone (im Westen) teilweise zulässig.

Eine städtebauliche Analyse der Bebauung in dem Gebiet unter Bezug auf die Bauplatzgrößen zeigt, dass entlang der Wiener Straße 3- und 4-geschossige Gründerzeitgebäude (mit hohen Altbaugeschossen) maßstabsbildend sind. Etwaige Laubengänge an den Straßenfassaden schließt das Orts- und Straßenbild aus.

Zudem sind im Regelfall Satteldächer (Dachkörper) gegeben. Es werden daher im Bebauungsplan bei den kleinen Bauplätzen im Süden die Höhen der Gebäude mit einer Traufhöhe von maximal 13,50 m und einer Firsthöhe von maximal 19,50 m, bei den größeren Bauplätzen mit einer Traufhöhe von maximal 16,50 m und einer Firsthöhe von maximal 22,50 m festgelegt.

Bei der nahezu unbebauten Liegenschaft Wiener Straße 247 kann eine vergleichbare Bebauung mit Flachdach (5-geschossig plus ein Penthouse-Geschoß) an der Wiener Straße erfolgen. Diese Höhe der Bebauung kann auch auf der nördlichen Liegenschaft Wiener Straße 249 angewandt werden. Eine winkelförmige Bebauung schließt sodann in der Ibererstraße an.

Generell können die Gebäude innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien und den zulässigen Höhen entwickelt werden. Eine Überschreitung der Bebauungsdichte ist jedoch nicht zulässig. Aus städtebaulichen Gründen ist es auch notwendig, dass die Neubebauungen jedenfalls die Bauflucht entlang der Wiener Straße schließen und sie entlang der Wiener Straße mindestens 2-geschossig ausgebildet werden (geschlossene Bebauung aus Gründen des Ortsbildes und aus Gründen des Schallschutzes).

Letztendlich sind im Sinne des Bebauungsplanes bei bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien Sanierungsmaßnahmen, jedoch keine Zubauten außerhalb der Baugrenzlinien zulässig. Infolge der Lage im Hochwasser-Bereich des Thaler Baches ist bei einigen Liegenschaften für neue Gebäude und Geländeänderungen eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

### **a. Bauplatz der Antragstellerin „Bauplatz A“:**

Für die Bebauung wird eine Tiefgarage hergestellt. Die Zufahrt erfolgt im Osten richtungsgebunden von der Wiener Straße. Es sind laut jetzigem Planungsstand ca. 44 Pkw-Abstellplätze geplant. Oberirdische Parkplätze im Inneren der Anlage sind nicht zulässig. Fahrradabstellplätze sind gemäß der Verordnung zum Bebauungsplan herzustellen.

### **b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:**

Auf der Liegenschaft Wiener Straße 247 wird eine Tiefgarage zugelassen und bei Neubebauungen auf Bauplätzen von über 800 m<sup>2</sup> gefordert. Eine oberirdische Parkierung in den Hofzonen ist nicht möglich – ausgenommen Bestand.

Die Tiefgaragen sind gemäß dem Baugesetz zu planen, wobei eingeschossige Tiefgaragen den städtebaulichen Intentionen entsprechen. Die Zufahrten zu den Liegenschaften Wiener Straße 247, 249 und 249a sind im Bereich der gemeinsamen Grundgrenze zu bündeln (das ist im Bestand auch so gegeben) – dies ist eine Vorgabe des Landes aus verkehrstechnischen Gründen (Wiener Straße = Landesstraße mit sehr hohem Verkehr). In den Bauverfahren ist bezüglich der Zufahrten zudem das Einverständnis des Straßenerhalters einzuholen.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

### a. Bauplatz der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Der Freibereich wird für Grünanlagen und für Kinderspielflächen genutzt. Bepflanzungen mit Laubbäumen sind zu tätigen.

Die Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad bei der neuen Bebauung sind laut Planwerk zumindest extensiv zu begrünen. Es erfolgt dadurch eine Verbesserung der Regenwasser-Retention und des Mikroklimas.

Etwas notwendige Lärmschutzwände sind beidseitig vollflächig zu begrünen.

### b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Die Festlegungen im Bebauungsplan sichern die von Bebauung frei zu haltenden Flächen ab. Bepflanzungen mit Laubbäumen sind zu tätigen.

Somit können die Hofbereiche als Grünflächen ausgebildet bzw. erhalten bleiben. Eine offene Pkw-Parkierung ist nicht zulässig.

Die Flachdächer bei der neuen Bebauung sind laut Planwerk zumindest extensiv zu begrünen. Es erfolgt dadurch eine Verbesserung der Regenwasser-Retention und des Mikroklimas.

## **8. ALLGEMEINES**

- Der 13.09.0 Bebauungsplan 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 Stadtplanes von Graz.
- Der Plan ist als farbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

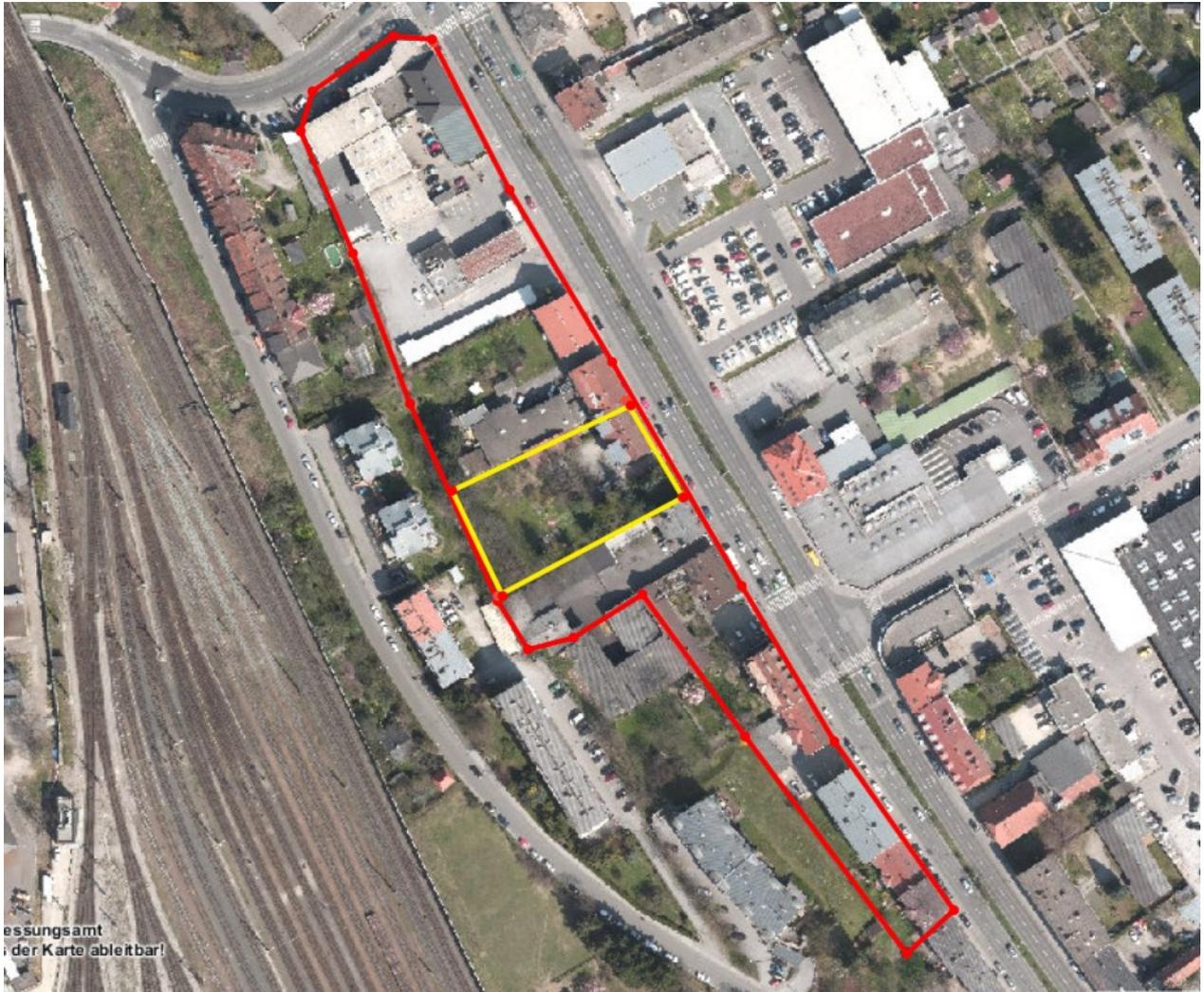
Ab der nachfolgenden Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

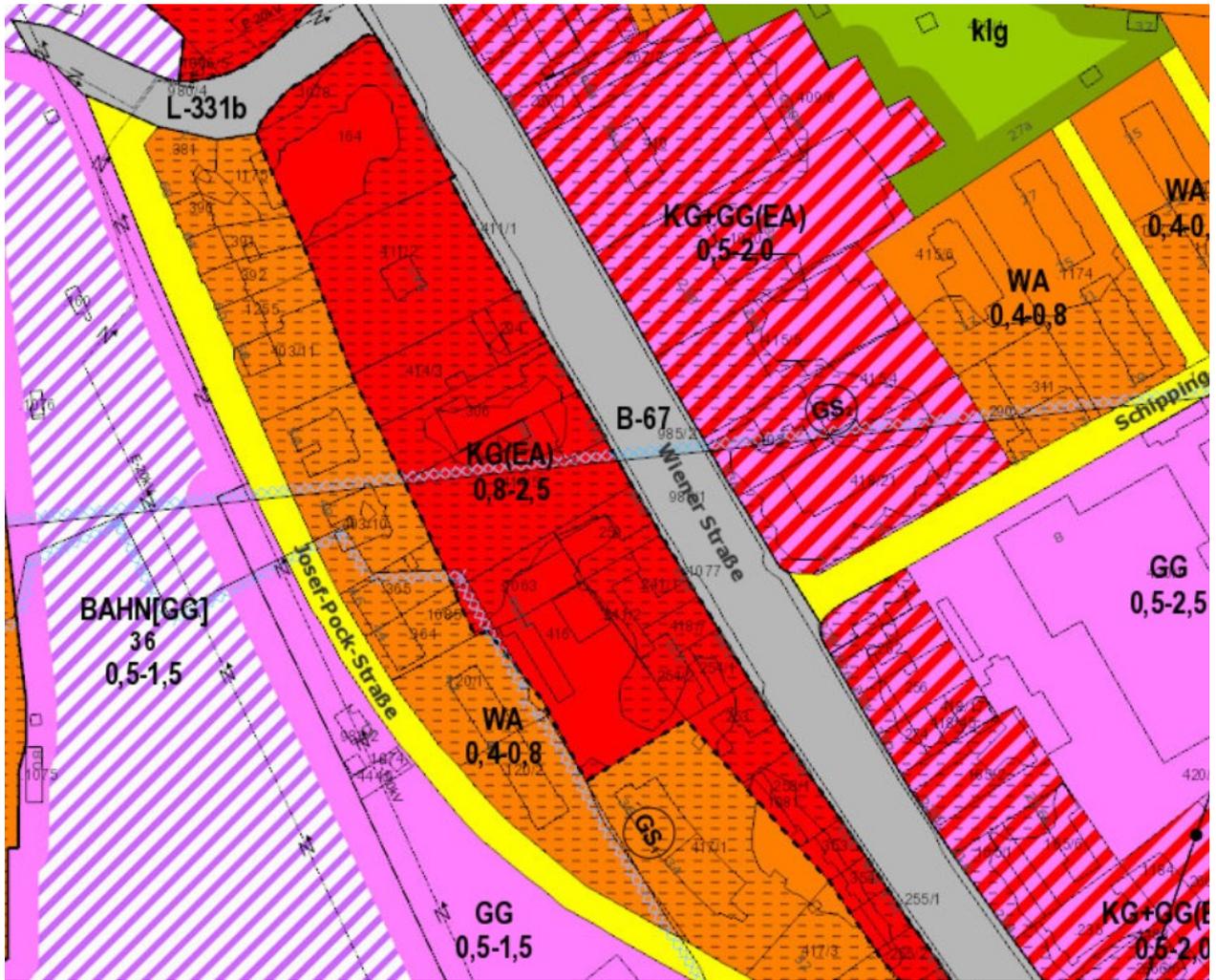
Dipl. Ing. Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

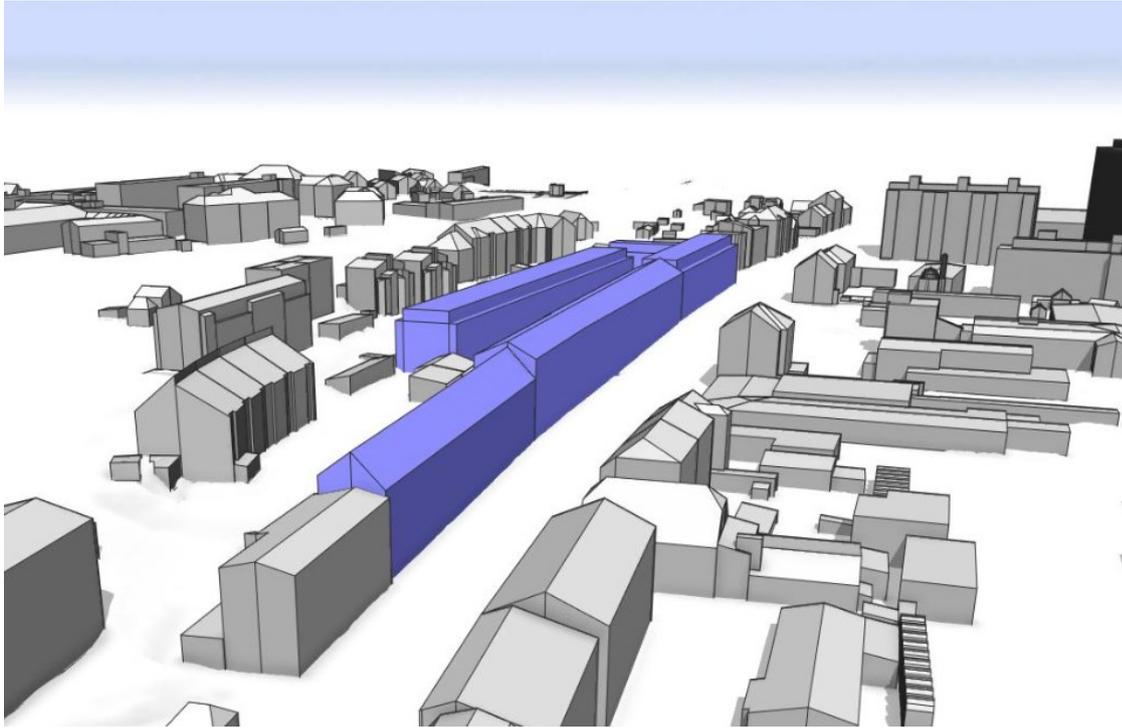
Beilagen:



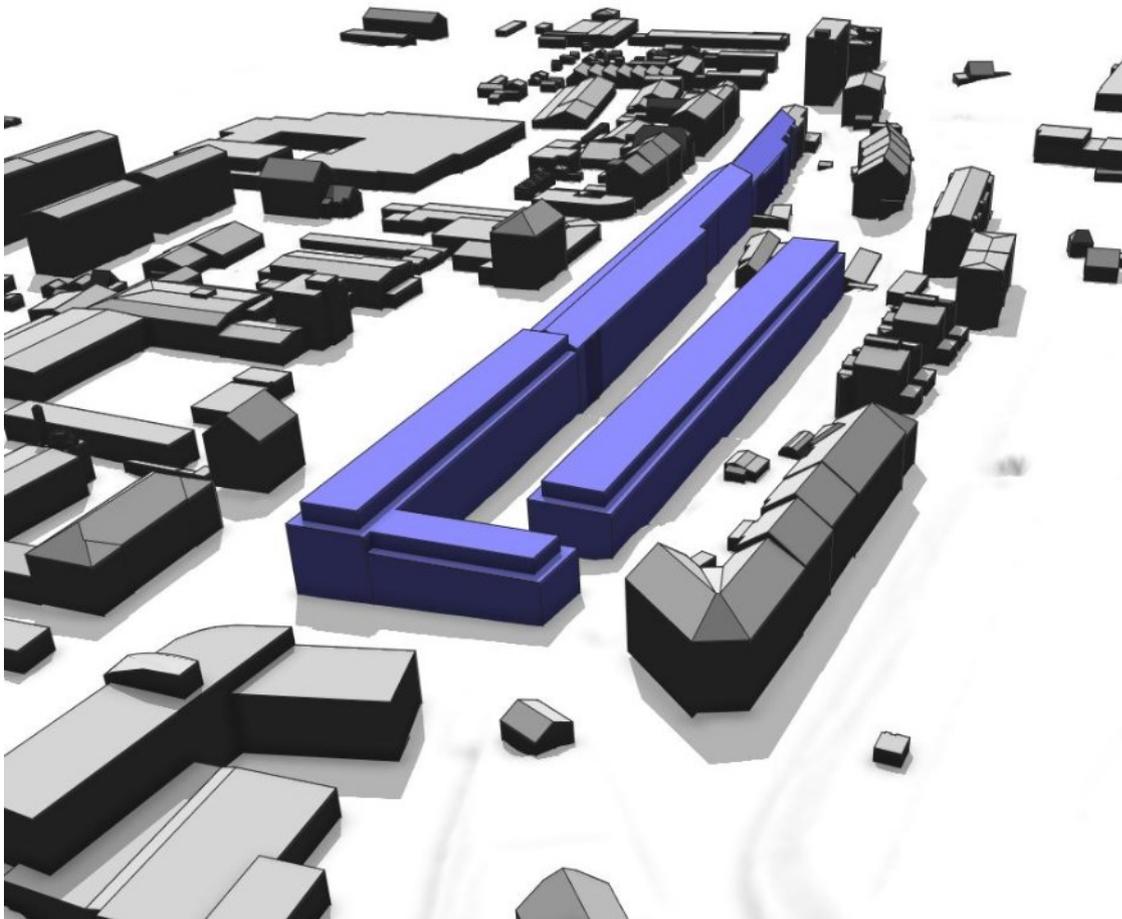
- Luftbild: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrahmung bezeichnet das gesamte Planungsgebiet, die gelbe Umrahmung das Areal der Antragstellerin



- Ausschnitt 4.0 Flächenwidmungsplan



Mögliche Bebauung von Südosten aus gesehen.



Mögliche Bebauung von Nordwesten aus gesehen.

