

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter:

DI Andreas Roschitz

BerichterstatteIn: GR PIFTL-Percevic

GZ.: A 14 - 044004/2017/0008

14.18.0 Bebauungsplan

Graz, 12.04.2018

„Reininghausstraße – Karl-Morre-Straße – Bauernfeldstraße –
Gaswerkstraße“

XIV.Bez., KG: 63109 Baierdorf

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

Mit Schreiben vom 15.02.2016 ersucht Herr Johann Blas als Eigentümer der Liegenschaft Reininghausstraße 56 Gst.Nr.: 316/29 EZ 144, KG 63109 Baierndorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 18.161 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,2 ausgewiesen. Der Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist im Planungsgebiet unverändert.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes** für den gegenständlichen Bereich: Wohngebiet mit hoher Dichte gem. §13 STEK 4.0

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor.

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

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13.12.2017 über die beabsichtigte Auflage des 14.18.0 Bebauungsplan Entwurfes „Reininghausstraße – Karl-Morre-Straße – Bauernfeldstraße – Gaswerkstraße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6
Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 27.12.2017.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 28.12.2017 bis zum 08.03.2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010). Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 22.01.2018 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 28.12.2017 bis 08.03.2018 langten

0 Einwendungen von Anrainern,

1 Nullmeldung der A16 - Verkehr und Landeshochbau der Steiermärkischen Landesregierung,

1 Stellungnahme der A10/1 Straßenamt Graz,

1 Einwendung der A14 –Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit der Steiermärkischen Landesregierung,

1 Stellungnahme von der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG ein.

Nullmeldung 1 (OZ 0004 – A16 - Verkehr und Landeshochbau der Steiermärkischen Landesregierung): „Zum gegenständlichen Akt wird seitens der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, eine Nullmeldung erstattet.“

Stellungnahme 1 (OZ 0005 – A10/1 Straßenamt Graz): „Nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplanes 14.18.0 „Reininghausstraße – Karl-Morre-Straße – Bauernfeldstraße – Gaswerkstraße“ darf seitens A10/1 zu den im Erläuterungsbericht unter Pkt. 5 angeführten Gehsteigabtretnungsflächen festgehalten werden, dass im Zuge des Bauvorhabens die Einfahrtstropfeten der ehem. Zufahrt zur Liegenschaft Gst.Nr. 316/29 der KG Baierdorf entsprechend rückzubauen und ein durchgängiger Gehsteig herzustellen ist. Etwaige Gehsteigabsenkungen im Zuge neuer Grundstückszufahrten sind mit dem Straßenamt, Referat Straßenverwaltung und Straßenpolizeibehörde separat abzustimmen.“

Behandlung der Stellungnahme: Die Stellungnahme des A10/1 Straßenamts wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren.

Einwendung 1 (OZ 0006 – A14 –Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit der Steiermärkischen Landesregierung): „Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Dezember 2017 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfs 14.18.0 „Reininghausstraße – Karl-Morre-Straße – Bauernfeldstraße – Gaswerkstraße“ aus Sicht der wasserwirtschaftlichen Planung sichergestellt sein, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, die im Planungsareal zusätzlich anfallenden Abwässer aufzunehmen.“

Behandlung der Einwendung: Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten und nimmt zur gegenständlichen Einwendung wie folgt Stellung:

„Wie in beiliegendem Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH₄-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen.“ [...] „Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen.

Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“

Stellungnahme 2 (OZ 0007 – Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG):

„Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan 14.18.0 „Reininghausstraße – Karl-Morre-Straße – Bauernfeldstraße – Gaswerkstraße“ kein Einwand.

Zusatz Energie Graz – Bereich Fernwärme: Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet der Fernwärme. Eine Versorgung der Bebauung mit Fernwärme ist grundsätzlich aus allen angegebenen Straße möglich. Seitens der Fernwärme Ausbau und Betrieb gibt es keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Zusatz Stromnetz Graz: Beim o.a. Bauvorhaben befinden sich im angegebenen Areal Niederspannungstrassen bzw. auf dem Grundstück 316/32 eine Umspannstation. Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.

Behandlung der Stellungnahme: Die Stellungnahme der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der Bebauungsplan 14.18.0 „Reininghausstraße – Karl-Morre-Straße – Bauernfeldstraße – Gaswerkstraße“ geringfügig geändert.

Von der Bau- und Anlagenbehörde wurde eine rechtliche Beratung durchgeführt und die Verordnung redigiert.

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

VERORDNUNG

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert. ~~wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.~~
- (3) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan festgelegten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen etc.), ~~der städte baulichen Zielsetzungen (Entkernung der Hofbereiche) und für Dachgeschößausbauten zulässig.~~

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (6) Bei Gebäuden mit zurückspringenden Geschossen im Dachbereich ist das zurückspringende Geschoss straßenseitig mit einem Mindestabstand von 3,0 m, hofseitig mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses. ~~Ungeachtet davon sind die baugesetzlichen Abstandsregelungen einzuhalten.~~

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- ~~(3) Können die notwendigen Pflichtabstellplätze auf Grund der Bauplatzgröße oder des Zuschnitts des Bauplatzes nicht am Bauplatz hergestellt werden, sind Ausnahmen gemäß § 89 Abs. 4 Stmk. BauG. zulässig.~~
- ~~(4) In den Innenhöfen sind oberirdische Kfz-Abstellplätze nicht zulässig.~~
- ~~(5) Tiefgaragenein- und ausfahrten sind in das Hauptgebäude zu integrieren.~~

Pflanzungen, Bäume

- ~~(7) Erhaltenswerte Bäume sind im Planwerk eingetragen.~~

PKW-Abstellflächen

- (8) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- oder mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,00 m Höhe vorzusehen.

§ 9 SONSTIGES

(3) Müllsammelstellen ~~undgt.~~ sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

PLANWERK

- Nach erneuter Überprüfung des Planwerks wurde die Gebäudehöhe entlang der Reininghausstraße zwischen Reininghausstraße 60 und Reininghausstraße 50 von 12,00 m auf 12,50 m erhöht.
- In der Gaswerkstraße wurden beim Haus Gaswerkstraße 58 die Angaben: Gesamt- und Gebäudehöhe laut Bestand gelöscht, da es einen Widerspruch zu Angabe: Gebäudehöhe max. 12,00m und Gesamthöhe max. 16,00 m gegeben hat.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der Erläuterungsbericht wurde betreffend den geänderten Inhalte ergänzt und berichtigt.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

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

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Den 14.18.0 Bebauungsplan „Reininghausstraße – Karl-Morre-Straße – Bauernfeldstraße – Gaswerkstraße“ bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht,
2. die Einwendungserledigungen

Der Bearbeiter:

DI Andreas Roschitz
(elektronisch unterfertigt)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterfertigt)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterfertigt)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:



Mag. Siegfried Nagl

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

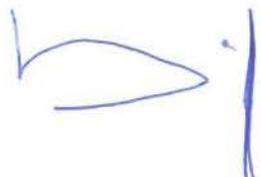
Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am...11.4.2018.....

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 12/4/18

Der/die Schriftführerin: 

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja / Datum:07.11.2017
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von 10 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Eggenberg wurde am 19.12.2017 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen/Bezirksvorsteher 2009, der 14.18.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Signiert von | Roschitz Andreas |
| | Zertifikat | CN=Roschitz Andreas,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT, |
| | Datum/Zeit | 2018-03-28T08:25:50+02:00 |
| | Hinweis | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden. |

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Signiert von | Inninger Bernhard |
| | Zertifikat | CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT, |
| | Datum/Zeit | 2018-03-28T08:55:00+02:00 |
| | Hinweis | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden. |

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Signiert von | Werle Bertram |
| | Zertifikat | CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT, |
| | Datum/Zeit | 2018-04-03T10:34:15+02:00 |
| | Hinweis | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden. |

VERORDNUNG

GZ.: A 14 - 044004/2017/0008

14.18.0 Bebauungsplan

„Reininghausstraße – Karl-Morre-Straße – Bauernfeldstraße – Gaswerkstraße“
XIV.Bez, KG: 63109 Baierdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 12.04.2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.18.0 Bebauungsplan „Reininghausstraße – Karl-Morre-Straße – Bauernfeldstraße – Gaswerkstraße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2017 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 61/2017 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

- (1) Offene Bebauung, gekuppelte Bebauung, geschlossene Bebauung.
- (2) Für das Grundstück .263 ist eine offene Bebauung an der östlichen Grundgrenze möglich.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.

Der Schriftführer:

- (2) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

| | |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Gst.Nr.: .243 gemeinsam mit 324/5 | höchstens: 0,47 |
| Gst.Nr.: .239 gemeinsam mit 323/2 | höchstens: 0,28 |
| Gst.Nr.: .248 gemeinsam mit 322/3 und .249 | höchstens: 0,23 |
| Gst.Nr.: 316/29 | höchstens: 0,51 |
| Gst.Nr.: 316/11 | höchstens: 0,29 |
| Gst.Nr.: 319/5 | höchstens: 0,20 |
| Gst.Nr.: .154 | höchstens: 0,42 |

- (3) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan festgelegten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufuchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen etc.) zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen.
- (3) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen = Traufenhöhen (GH. max.) und/oder Gesamthöhen (GesH. max.) festgelegt. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.
- (2) Zulässige Dachformen: Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 41 Grad, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad.
- (3) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweiligen angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (4) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,0 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (5) Bei Satteldächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgauben von der Traufe mindestens 1,0 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,5 m Abstand einzuhalten, bei Dachgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (6) Bei Gebäuden mit zurückspringenden Geschossen im Dachbereich ist das zurückspringende Geschoss straßenseitig mit einem Mindestabstand von 3,0 m, hofseitig mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses.
- (7) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind straßenseitig mit einem Mindestabstand von 2,0 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Loggien und Balkone sind nicht

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 60 - 70 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (4) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.
- (5) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone, Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (2) Der Versiegelungsgrad wird mit 40% begrenzt.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer:

Pflanzungen, Bäume

- (3) Bei Neubauten ist je angefangener Hoffläche von 150 m² ein Baum zu pflanzen.
- (4) Bäume sind als Laubbäume (1. Ordnung) in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Der Standraum der Bäume ist in befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Für Bäume ist bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.).
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m.

PKW-Abstellflächen

- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- oder mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,00 m Höhe vorzusehen.

Geländeveränderungen

- (8) Geländeveränderungen sind nur zur geringfügigen Adaption der Hofniveaus im Ausmaß von max. 0,5m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

Sonstiges

- (9) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, zulässig.
- (2) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (3) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

§10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 26.04.2018 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

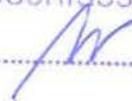
Der Bürgermeister:



Mag. Siegfried Nagl

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:



GZ.: A 14 - 044004/2017/0008

14.18.0 Bebauungsplan

„Reininghausstraße – Karl-Morre-Straße – Bauernfeldstraße –
 Gaswerkstraße“

Bearbeiter: DI Andreas Roschitz

XIV.Bez., KG: 63109 Baierndorf

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses
 Der Schriftführer: 

Graz, 12.04.2018

Dok:Bebauungsplanung/14.18.0

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 15.02.2016 ersucht Herr Johann Blas als Eigentümer der Liegenschaft Reininghausstraße 56 Gst.Nr.: 316/29 EZ 144, KG 63109 Baierndorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 18.161 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,2 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone - Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 4 Baulandzonierung Abs. 1 und 2 der Verordnung zum Flächenwidmungsplan.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor.

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

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

- Wohngebiet mit hoher Dichte gem. §13 STEK 4.0

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13.12.2017 über die beabsichtigte Auflage des 14.18.0 Bebauungsplan Entwurfes „Reininghausstraße – Karl-Morre-Straße – Bauernfeldstraße – Gaswerkstraße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs. 6

Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 27.12.2017.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 28.12.2017 bis zum 08.03.2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010). Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 22.01.2018 durchgeführt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 28.12.2017 bis zum 08.03.2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010). Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 22.01.2018 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 28.12.2017 bis 08.03.2018 langten

0 Einwendungen von Anrainern,

1 Nullmeldung der A16 - Verkehr und Landeshochbau der Steiermärkischen Landesregierung,

1 Stellungnahme der A10/1 Straßenamt Graz, 1 Einwendung der A14 –Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit der Steiermärkischen Landesregierung,

1 Stellungnahme von der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG ein.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der Bebauungsplan 14.18.0 „Reininghausstraße – Karl-Morre-Straße – Bauernfeldstraße – Gaswerkstraße“ geringfügig geändert.

Von der Bau- und Anlagenbehörde wurde eine rechtliche Beratung durchgeführt und die Verordnung redigiert.

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

VERORDNUNG

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert. ~~wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.~~
- (3) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan festgelegten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufuchtlinien, Baugrenzen, Gebäudehöhen, Dachformen etc.), ~~der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung der Hofbereiche) und für Dachgeschößausbauten zulässig.~~

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (6) Bei Gebäuden mit zurückspringenden Geschossen im Dachbereich ist das zurückspringende Geschoss straßenseitig mit einem Mindestabstand von 3,0 m, hofseitig mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses. ~~Ungeachtet davon sind die baugesetzlichen Abstandsregelungen einzuhalten.~~

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- ~~(3) Können die notwendigen Pflichtabstellplätze auf Grund der Bauplatzgröße oder des Zuschnitts des Bauplatzes nicht am Bauplatz hergestellt werden, sind Ausnahmen gemäß §89 Abs.4 Stmk. BauG. zulässig.~~
- ~~(4) In den Innenhöfen sind oberirdische Kfz-Abstellplätze nicht zulässig.~~

~~(5) Tiefgaragenein- und ausfahrten sind in das Hauptgebäude zu integrieren.~~

Pflanzungen, Bäume

~~(7) Erhaltenswerte Bäume sind im Planwerk eingetragen.~~

PKW-Abstellflächen

- (8) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- oder mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,00 m Höhe vorzusehen.

§ 9 SONSTIGES

- (3) Müllsammelstellen ~~wdgt.~~ sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

PLANWERK

- Nach erneuter Überprüfung des Planwerks wurde die Gebäudehöhe entlang der Reininghausstraße zwischen Reininghausstraße 60 und Reininghausstraße 50 von 12,00 m auf 12,50 m erhöht.
- In der Gaswerkstraße wurden beim Haus Gaswerkstraße 58 die Angaben: Gesamt- und Gebäudehöhe laut Bestand gelöscht, da es einen Widerspruch zu Angabe: Gebäudehöhe max. 12,00m und Gesamthöhe max. 16,00 m gegeben hat.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Eggenberg. Das Gebiet ist im Süden von der Reininghausstraße, im Norden von der Bauernfeldstraße im Westen von der Karl-Morre-Straße sowie im Osten der Gaswerkstraße umgeben. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 18.161 m² auf.



Luftbild 1 (2015): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz © Stadtvermessung Graz.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

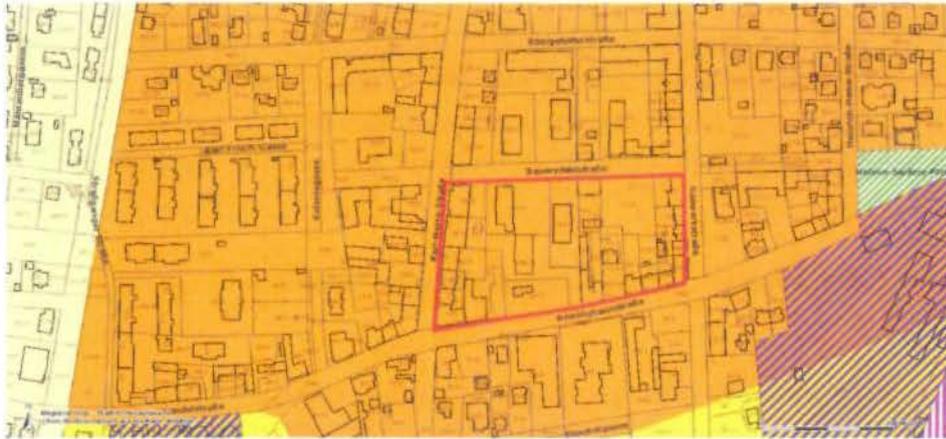
Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: *hr*

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

- **Stadtentwicklungskonzept**

Das Planungsgebiet liegt laut 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. im Funktionsbereich „Wohngebiet mit hoher Dichte“.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF.

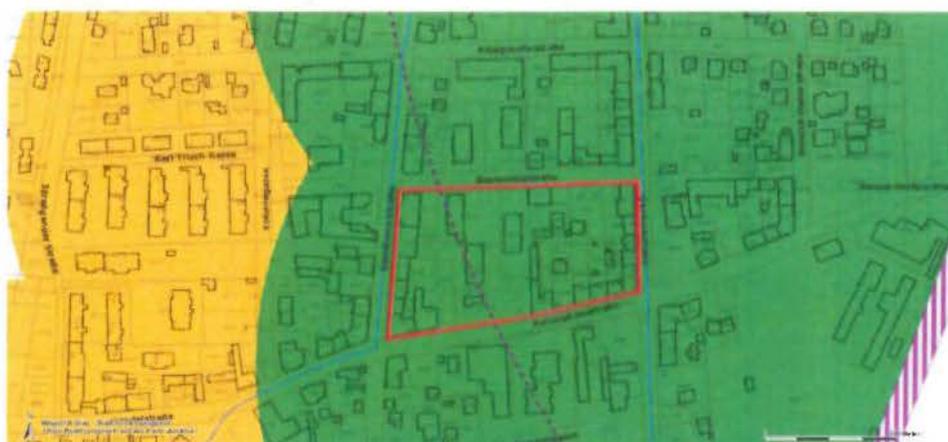
Die rote Umrandung markiert das Baugebungsplangebiet.

§ 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 §26 Abs. 26)
- (4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.
- (5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) Festlegung des Baugebungsrahmens 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.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Lage innerhalb der Kernstadt
 - Lage innerhalb der Siedlungs- u. Industrielandschaften
 - Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Der Bauplatz liegt innerhalb des Grundwasserschongebiets Nr. 1.
 - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr (Deckplan 3): Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“ Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende. Das Planungsgebiet liegt überwiegend im 1000 m Einzugsbereich der Eisenbahn.



Auszug aus dem Deckplan 3 Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- **Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:**

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

- (1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.
- (2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte

| Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010 | Planungsrichtwert (dB LA, eq) | | |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------|-------|
| | Tag | Abend | Nacht |
| Allgemeine Wohngebiete | 55 | 50 | 45 |

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- **Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):** Bebauungsplanpflichtigen Zone - Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 4 Baulandzonierung Abs. 1 und 2 der Verordnung zum Flächenwidmungsplan.



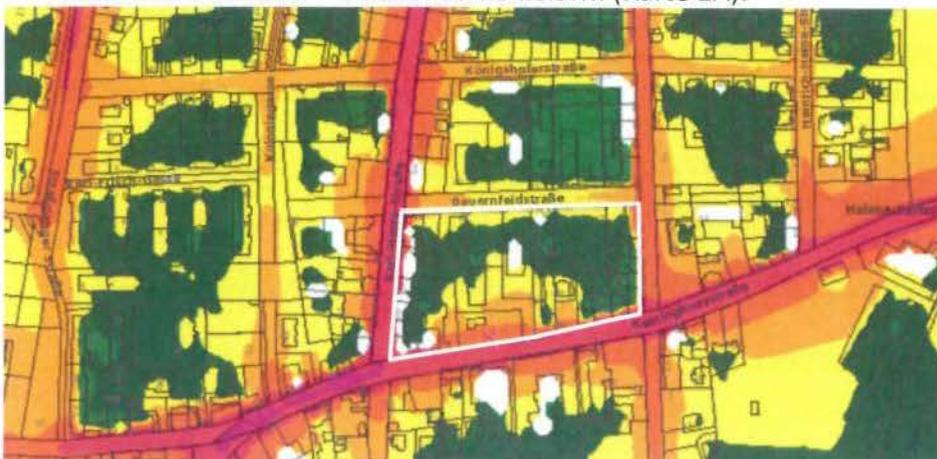
Auszug aus dem Deckplan 1 Baulandzonierungsplan des 4.0 Flächenwidmungsplan

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- **Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan)** gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- **Gemeindeabwasserplan (Karte 1):**
Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.
- **Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):**



Straßenverkehrslärm

L_{Aeq} in dB (Nacht)

| |
|---------|
| 30 - 35 |
| 35 - 39 |
| 39 - 44 |
| 44 - 49 |
| 49 - 54 |
| 54 - 59 |
| 59 - 64 |
| 64 - 69 |
| 69 - 74 |
| 74 - 79 |
| 79 - 80 |

Auszug aus der Karte 2a zum 4.0 Flächenwidmungsplan
Die weiße Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

1.0 Räumliches Leitbild (Entwurf – 2. Auflage Auflagebeschluss 09.02.2018):

Bereichstyp §4 Abs. 2: Blockrandbebauung

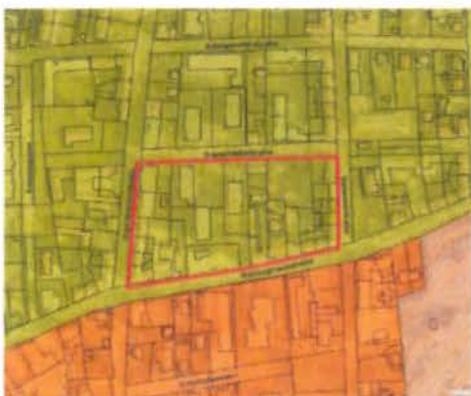
- Charakteristik: straßenbegleitende und straßenraumbildenden Bebauung mit begrünten Höfen und teilweise mit begrünten Vorgärten, meist durchgehende Bauflucht, häufig einheitliche Traufhöhe.

Festlegungen zum Bereichstyp (§6-Auszug):

- Bebauungsweise: geschlossen.
- Lage zur Straße: straßenraumbildend.
- Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen.
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall) und keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten.
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden.

Teilraumgliederung §7:

- Lage im Teilraum 12: Wetzelsdorf Reininghaus



Auszug aus dem 1.0 RLB-Bereichstypenplan Entwurf. Die gelbe Fläche markiert die Blockrandbebauung. Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



Auszug aus dem 1.0 RLB-Deckplan 1 Teilräume Entwurf. Die blaue Fläche markiert den Teilraum 12. Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017:

- Lage innerhalb des aktuellen Versorgungsgebietes Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025).

Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF: Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.

• **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Eggenberg. Das Gebiet ist im Süden von der Reininghausstraße, im Norden von der Bauernfeldstraße im Westen von der Karl-Morre-Straße sowie im Osten der Gaswerkstraße umgeben.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches wird durch das annähernd orthogonal angeordnete Straßennetz mit Elementen aus der Gründerzeit geprägt. Die einzelnen Gevierte weisen straßenbegleitend angefangene Blockrandbebauungen, als auch

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: *[Signature]*

offenen Bebauungen mit mehrgeschossigen Wohnbauten und kleinteilig strukturierte Wohnhäuser auf. Vereinzelt finden sich sogar noch eingeschossige, vormals landwirtschaftlich genutzte, Bauten vor.



Luftbild 1 (2015): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz © Stadtvermessung Graz.

Blick in Richtung Norden. Die rote Umrandung markiert den Bauplatz.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden: Nördlich der Bauernfeldstraße - straßenbegleitende Bebauung als auch Wohnhäuser in offener Bebauung.

Im Süden: Südlich der Reininghausstraße - Wohngebäude in offener Bebauung, teilweise mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss.

Im Osten: Östlich der Karl-Morre-Straße - straßenbegleitende Bebauung als auch Wohnhäuser in offener Bebauung, eingeschossige Gewerbebetriebe.

Im Westen: Westlich der Gaswerkstraße - straßenbegleitende Bebauung als auch Wohnhäuser in offener Bebauung.



Foto 1: Kreuzung Reininghausstraße - Gaswerkstraße:
Blick Richtung Norden.



Foto 2: Kreuzung Bauernfeldstraße- Gaswerkstraße:
Blick Richtung Süden.



Foto 3: Kreuzung Gaswerkstraße - Bauernfeldstraße:
Blick Richtung Westen.



Foto 4: Bauernfeldstraße: Blick Richtung Westen auf die
freistehenden fünfgeschossigen Wohnhäuser
Bauernfeldstraße 29 und 36.



Foto 5: Kreuzung Bauernfeldstraße - Karl-Morre-Straße:
Blick Richtung Süden.



Foto 6: Kreuzung Karl-Morre-Straße - Reininghausstraße:
Blick Richtung Osten.



Foto 7: Reininghausstraße: Blick Richtung Osten auf die
Baulücke Reininghausstraße 56.



Foto 8: Kreuzung Reininghausstraße - Gaswerkstraße:
Blick Richtung Westen.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: *h*

- **Topographie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung nahezu eben.

- **Baumbestand**

In den Hofbereichen der Grundstücke sind vereinzelt Bäume vorhanden.

In den Hofbereichen der Liegenschaften Reininghausstraße 56, Bauernfeldstraße 25 und 27 sind gemäß der A10/5 – Abteilung Grünraum und Gewässer, Bäume als erhaltenswert beurteilt worden. Diese wurden in das Planwerk übernommen.

- **Gebäudebestände**

Im Geviert Bauernfeldstraße - Gaswerkstraße - Reininghausstraße - Karl-Morre-Straße überwiegt, vor allem entlang der Gaswerkstraße und der Karl-Morre-Straße, die straßenbegleitende Bebauung mit drei- bis viergeschossigen Wohnbauten. An der Ecke Bauernfeldstraße - Karl-Morre-Straße befindet sich ein sechsgeschossiges Wohngebäude, vermutlich aus den 70-er Jahren.

Entlang der Reininghausstraße finden sich überwiegend dreigeschossige Bauten im Sinne der Gründerzeit mit viergeschossigen Wohnbauten im Lückenschluss. Die geschlossene Bebauung an der Reininghausstraße wird durch eine Baulücke unterbrochen auf der sich ein eingeschossiges Werkstätten- oder Tankstellengebäude befindet.

Entlang der Bauernfeldstraße sind in den 70er Jahren drei jeweils 5-geschossige Wohnhäuser in offener Bebauung entstanden, die an der Bauernfeldstraße als auch an der Reininghausstraße großflächige PKW-Abstellflächen situiert haben, welche sich tief ins das Geviert hineinziehen. Östlich der offenen Wohnbebauung finden sich vier- bis sechsgeschossige, straßenbegleitende Wohnbauten.

Im Arealinneren weisen die Liegenschaften Reininghausstraße 60, 50 und 50a zweigeschossige Hofflügel auf. Die Liegenschaften Reininghausstraße 44 und 48 sowie Gaswerkstraße 60a und Bauernfeldstraße 21a sind mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern in Innenhoflage bebaut.

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände:

(Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbildauswertung der Stadtvermessung 2015, Höhenbezug straßenseitig).

Reininghausstraße 42

3-geschoßiges gründerzeitliches Gebäude

Gebäudehöhe: 11,40 m

Gesamthöhe: 16,00 m

Reininghausstraße 44

3-geschoßiges gründerzeitliches Gebäude

Gebäudehöhe: 11,40 m

Gesamthöhe: 16,00 m

Reininghausstraße 44a

1-geschoßiges hofseitiges Gebäude

Gebäudehöhe: 3,50 m

Gesamthöhe: 3,50 m

Reininghausstraße 46

4-geschoßiges Gebäude
Gebäudehöhe: 11,40 m
Gesamthöhe: 15,70 m

Reininghausstraße 48

2-geschoßiges hofseitiges Gebäude
Gebäudehöhe: 4,60 m
Gesamthöhe: 9,10 m

Reininghausstraße 48a

4-geschoßiges Gebäude
Gebäudehöhe: 11,80 m
Gesamthöhe: 15,70 m

Reininghausstraße 50

3-geschoßiges Gebäude mit 2-geschoßigem hofseitigen Anbau
Gebäudehöhe: 2G 7,00; 3G 11,10 m
Gesamthöhe: 15,00 m

Reininghausstraße 50a

2-geschoßiges hofseitiges Gebäude
Gebäudehöhe: 7,00 m
Gesamthöhe: 7,00 m

Reininghausstraße 56

3-geschoßig gewerblich genutztes Gebäude
Gebäudehöhe: 3,80 m
Gesamthöhe: 3,80 m

Reininghausstraße 60

3-geschoßiges Gebäude mit 2-geschoßigem hofseitigen Anbau
Gebäudehöhe: 2G 7,50; 3G 11,20 m
Gesamthöhe: 15,60 m

Reininghausstraße 62, Karl-Morre-Straße 87

3-geschoßiges gründerzeitliches Gebäude
Gebäudehöhe: 11,50 m
Gesamthöhe: 15,60 m

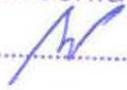
Karl-Morre-Straße 85

3-geschoßiges gründerzeitliches Gebäude
Gebäudehöhe: 11,20 m
Gesamthöhe: 15,00 m

Karl-Morre-Straße 83

3-geschoßiges gründerzeitliches Gebäude
Gebäudehöhe: 11,50 m
Gesamthöhe: 15,70 m

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

Karl-Morre-Straße 81

4-geschoßiges Gebäude
Gebäudehöhe: 12,50 m
Gesamthöhe: 17,70 m

Karl-Morre-Straße 79

4-geschoßiges Gebäude
Gebäudehöhe: 12,50 m
Gesamthöhe: 17,70 m

Bauernfeldstraße 31- Karl-Morre-Straße

6-geschoßiges Gebäude
Gebäudehöhe: 19,20 m
Gesamthöhe: 19,20 m

Bauernfeldstraße 29

5-geschoßiges Gebäude
Gebäudehöhe: 17,20 m
Gesamthöhe: 17,20 m

Bauernfeldstraße 27

5-geschoßiges Gebäude
Gebäudehöhe: 17,00 m
Gesamthöhe: 17,00 m

Bauernfeldstraße 25

5-geschoßiges Gebäude
Gebäudehöhe: 17,00 m
Gesamthöhe: 17,00 m

Bauernfeldstraße 21

4-geschoßiges Gebäude
Gebäudehöhe: 12,70 - 14,90 m
Gesamthöhe: 18,50 m

Bauernfeldstraße 21a

2-geschoßiges hofseitiges Gebäude
Gebäudehöhe: 6,60 m
Gesamthöhe: 6,60 m

Bauernfeldstraße 19

4-6 geschoßiges Gebäude
Gebäudehöhe: 12,39 - 18,99 m
Gesamthöhe: 18,99 m

Bauernfeldstraße 11 - Gaswerkstraße

3-geschoßiges Gebäude
Gebäudehöhe: 9,80 m
Gesamthöhe: 15,40 m

Gaswerkstraße 54

3-geschoßiges Gebäude
Gebäudehöhe: 9,60 m
Gesamthöhe: 16,10 m

Gaswerkstraße 56

4-geschoßiges Gebäude
Gebäudehöhe: 10,60 m
Gesamthöhe: 14,70 m

Gaswerkstraße 58

2-geschoßiges Gebäude
Gebäudehöhe: 7,80 m
Gesamthöhe: 12,40 m

Gaswerkstraße 60

3-geschoßiges gründerzeitliches Gebäude
Gebäudehöhe: 11,50 m
Gesamthöhe: 15,80 m

Gaswerkstraße 60a

2-geschoßiges hofseitiges Gebäude
Gebäudehöhe: 5,30 m
Gesamthöhe: 7,00 m

Gaswerkstraße 62 - Reininghausstraße

3-geschoßiges gründerzeitliches Gebäude
Gebäudehöhe: 11,50 m
Gesamthöhe: 15,80 m

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

Das Planungsareal ist durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens in den angrenzenden Straßen beeinträchtigt - siehe bestehende Planungsgrundlagen (STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung- Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster).

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

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

- Nächstgelegene Schulen: Volksschule und Neue Mittelschule Graz-Karl Morre, Karl-Morre-Straße 58, Entfernung ca. 300m
- Nächstgelegener Kindergarten: Kindergarten und Kinderkrippe Sim-Sala-Bim, Handelstraße 4, sowie Kindergarten GiP Reininghausstraße, Reininghausstraße 7, Entfernung jeweils 300m

- **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Bauernfeldstraße, im Süden von der Reininghausstraße, im Osten von der Gaswerkstraße sowie im Westen von der Karl-Morre-Straße begrenzt.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:

Öffentlicher Verkehr

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

- Buslinie 62, Haltestelle Bauernfeldstraße in der Karl-Morre-Straße, ca.10 Minuten Takt, inkl. Abendverkehr.
- Buslinie 33, Haltestelle Reininghausstraße in der Gaswerkstraße, ca.10 Minuten Takt, inkl. Abendverkehr.
- Das Planungsgebiet liegt teilweise im 500 m Bereich der Haltestelle Karl-Morre-Straße der. ca.10 Minuten Takt, inkl. inkl. Abendverkehr. - und Wochenendverkehr.
- Das Planungsgebiet liegt teilweise im 1000 m Einzugsbereich der Eisenbahn.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßen (Bauernfeldstraße, Reininghausstraße, Gaswerkstraße Karl-Morre-Straße).

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind entlang der Bebauung vorhanden. Über die Gaswerkstraße und die Reininghausstraße bestehen sehr gute Anbindungen an das städtische Radwegenetz.

- **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.

Lage innerhalb des aktuellen Versorgungs-gebietes Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025).

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Zu §2 Bebauungsweise

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der geschlossenen Bebauung. Es ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren, die bestehenden Hofbereiche zu entkernen und langfristig als Grünoase zu revitalisieren.

Im Bereich der bestehenden fünfgeschossigen Wohnhäuser in offener Bebauung ist diese Entwicklung langfristig nur schwer möglich. Die freistehenden Wohnhäuser in der Bauernfeldstraße stehen städtebaulich in Verbindung mit den Wohnhäusern im nördlichen Nachbargebiet „Bauernfeldstraße - Gaswerkstraße - Königshoferstraße - Karl-Morre-Straße“ und können zukünftig eine „grüne“ Verbindung zwischen den beiden Vierteln herstellen.

Zu §3Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

Bei Grundstücken die eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzlinien aufweisen, wird ein Bebauungsgrad festgelegt um bei Ausschöpfung des Bebauungsgrades im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen einen Rückbau von Hofgebäuden zu erwirken. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die Hoffreihaltung.

Die Überschreitungsmöglichkeit des Bebauungsdichtehöchstwerts soll Dachgeschoßausbauten in den Bestandsgebäuden ermöglichen. Im Bereich der Neubebauung ist die zukünftige Baumasse derart festgelegt, dass Überschreitungen, nur in geringem Ausmaß zu erwarten sind.

Zu §4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt. Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Unterschreitungen der Gebäudeabstände sind, wenn überhaupt möglich, durch die Festlegung der Baufluchtlinien und Gebäude- bzw. Gesamthöhen festgelegt. Der Bestand wird durch Bauflucht- und Baugrenzlinien beschrieben.

Ziel der Festlegung zur Auskragung von Balkonen ist die Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich.

Zu §5 Gebäudehöhen, Dächer

Der Bestand wird durch Gebäudehöhen und Gesamthöhen beschrieben.

Möglich sind begrünte Flachdächer, begrünte flach geneigte Dächer bis 10 Grad und klassische Satteldächer mit einer gebietstypischen Dachneigung von 35 Grad bis maximal 41 Grad und Ziegeldeckung. Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer zu begrünen. Ausgenommen sind befestigte Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Flachdächer bei denen eine technisch erforderliche Ausbildung von Gründächern nicht möglich ist.

Ziele dieser Begrenzung sind - in Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungs-konzept- die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern, sowie der Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum, wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Zu §6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich.

Straßenseitige Laubengänge, Balkone oder Erker sind entlang der Reininghausstraße, der Bauernfeldstraße, der Karl-Morre-Straße sowie der Gaswerkstraße nicht gegeben. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von straßenseitigen, offenen Laubengängen und über die Bauflucht vortretenden Balkonen und Erkern daher nicht zulässig.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich:

- werden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen, festgelegt.
- sind auskragenden Balkone und Terrassen über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen nicht zulässig.
- werden Mindestabstände von eingeschnittenen Dachterrassen und Dachgauben zu Traufe, First und Ortgang sowie Maximallängen von Gauben festgelegt.
- werden bei zurückspringenden Obergeschossen im Dachbereich Mindestabstandsregelungen für Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge definiert.

Durch die Festlegung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe und der zulässigen maximalen Gesamthöhe im Planwerk besteht - bei Ausnutzung der angegebenen Höhen - sowohl die Möglichkeit Satteldächern als auch zurückversetzte Geschosse (Penthaus) im Dachbereich auszuführen.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich sind diese Geschosse gem. §6 (6) mit Mindestabständen zur jeweiligen darunterliegenden Hauptfassade auszuführen.

Unabhängig von den Baugrenzl原因en gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

Abtretungsflächen:

Zur Verbreiterung des Gehsteigs in der Reininghausstraße sind in folgenden Bereichen Abtretungsflächen erforderlich:



Auszug aus dem Abtretungsplan.

- Reininghausstraße Nr. 60 (Gst. Nr. .154): 6,83 m²(Fläche 1) zur Straßenregulierung/ Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Straße/ Gehsteig).
- Reininghausstraße Nr. -- (Gst. Nr. 319/5): 2,70 m²(Fläche 2) zur Straßenregulierung/ Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Straße/ Gehsteig).
- Reininghausstraße Nr. 56 (Gst. Nr. 316/29): 43,30 m²(Fläche 3) zur Straßenregulierung/ Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Straße/ Gehsteig).
- Reininghausstraße Nr. -- (Gst. Nr. 316/11): 13,78 m²(Fläche 4) zur Straßenregulierung/ Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Straße/ Gehsteig).
- Reininghausstraße Nr. 50 (Gst. Nr. .248): 14,70 m²(Fläche 5) zur Straßenregulierung/ Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Straße/ Gehsteig).

Größenordnung in Summe 77,17 m².

Die unentgeltliche und lastenfreie Übertragung der 43,30 m² großen Teilfläche des Gst. Nr. 316/29, EZ: 144, KG Baierdorf (Antragsteller des Bebauungsplanes) in Form eines gebauten Gehwegs zur Verbreiterung des öffentlichen Gehwegs in der Reininghausstraße wurde vertraglich gesichert.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO)

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu erfolgen. Abstellplätze in den Höfen sind nicht zulässig. Der Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Er wurde von vergleichbaren Bebauungsplänen aus letzter Zeit abgeleitet und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Je 60 bis 70 m² Wohnnutzfläche ist ein Pkw-Stellplatz vorzusehen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

Hinweis: Die Wohnnutzfläche wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Können die notwendigen Pflichtabstellplätze gem. §7 (3) auf Grund der Bauplatzgröße oder des Zuschnitts des Bauplatzes nicht am Bauplatz hergestellt werden sind Ausnahmen nach §89(4) Stmk. Baugesetz zulässig. Eine Reduktion bzw. ein Entfall der Abstellplätze ist somit in begründeten Fällen möglich.

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m² Wohnnutzfläche für Wohnen entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen, ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstalhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Die festgelegte, überwiegend gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer:

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrünten Freiräume ist bei Neubauten je angefangener 150 m² Hoffläche ein Baum zu pflanzen.

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Die Innenbereiche der Anlage werden für allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt werden. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Hinsichtlich der Freihaltungen von Hofbereichen vor Unterbauungen wird auf die Bestimmung im Stadtentwicklungskonzept verwiesen.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

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. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken. Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,5 m zulässig.

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

Zu § 9 Sonstiges

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkungen sichern.

Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Innenhöfe entgegenzuwirken da ein Ziel dieses Bebauungsplans die Hofentkernung und die Hoffreihaltung ist.

Zu § 10 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im

Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten - unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage zu verstehen. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die zukünftige Hoffreihaltung.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 14.18.0 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 Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:
(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)
(elektronisch gefertigt)

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Signiert von | Inninger Bernhard |
| | Zertifikat | CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT, |
| | Datum/Zeit | 2018-03-28T08:54:56+02:00 |
| | Hinweis | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden. |

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

A 8/4 – 78345/2017

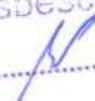
Bebauungsplan 14.18.0

Reininghausstraße – Karl-Morre-Straße – Bauernfeldstraße – Gaswerkstraße

Gdst. Nr. 316/29, EZ 144, KG 63109 Baierdorf

Erwerb von einer ca. 43 m² großen Teilfläche

zur Errichtung eines Gehsteiges für das Öffentliche Gut
der Stadt Graz

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

PRÄAMBEL

Die „RH 56 GmbH“ ist grundbücherliche Eigentümerin des Grundstückes Nr. 316/29, EZ 144, im Ausmaß von derzeit 1.250 m², KG 63109 Baierdorf. Die RH 56 GmbH ersuchte um Erstellung des Bebauungsplanes 14.18.0 „Reininghausstraße – Karl-Morre-Straße-Bauernfeldstraße-Gaswerkstraße“. Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 18.161 m² auf. Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan sind die angeführten Grundstücke als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2 ausgewiesen. Für die Erschließung des Bebauungsplangebietes bzw. zur Verbreiterung des Gehsteiges in der Reininghausstraße ist es notwendig eine Grundstücksfläche im Ausmaß von rund 43 m² als Verkehrsfläche zu sichern. Die „RH 56 GmbH“ übereignet diese Grundstücksteilfläche unentgeltlich in das Öffentliche Gut der Stadt Graz.

Vereinbarung

abgeschlossen zwischen:

der **Stadt Graz**, Rathaus, 8010 Graz, vertreten durch die A 8/4 – Abteilung für Immobilien, Tummelplatz 9, 8010 Graz und deren Rechtsnachfolger einerseits

und

der „RH 56 GmbH“ (FN 447365s) mit der Geschäftsanschrift Reininghausstraße 56, in 8020 Graz

andererseits wie folgt:

- 1) Diese Vereinbarung wird seitens der Stadt Graz vorbehaltlich der Zustimmung durch das zuständige Organ der Stadt Graz abgeschlossen, während die „RH 56 GmbH“ nachstehend angeführte Bedingungen rechtsverbindlich annimmt. Die Rechtsgültigkeit dieser Vereinbarung tritt nur mit Beschluss des 14.18.0 Bebauungsplanes „Reininghausstraße – Karl- Morre- Straße- Bauernfeldstraße – Gaswerkstraße“ durch den Gemeinderat der Stadt Graz und seiner Kundmachung in Kraft.

Die für die Errichtung der Verkehrsfläche erforderliche Grundstücksteilfläche ist in der Planbeilage A 14 044004/2017 des Bebauungsplanentwurfes vom März 2018 ersichtlich gemacht.

Die Planbeilage bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung.

- 2) Grundbuchsauszug vom 04.04.2018:

KATASTRALGEMEINDE 63109 Baierdorf EINLAGEZAHL 144
BEZIRKSGERICHT Graz-West

Letzte TZ 987/2018
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
316/29 GST-Fläche (* 1250) Änderung in Vorbereitung
Bauf.(10) 124
Gärten(10) 1126 Reininghausstraße 56

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

5 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

RH 56 GmbH (FN 447365s)

ADR: Reininghausstraße 56, Graz 8020

a 6358/2016 IM RANG 11990/2015 Kaufvertrag 2016-05-24 Eigentumsrecht

b 1661/2017 Rangordnung für die Veräußerung bis 2018-02-22 für

KAPP & PARTNER Rechtsanwälte GmbH als Treuhänder

c 987/2018 Rangordnung für die Veräußerung bis 2019-02-06 für

Treuhänder

KAPP & PARTNER Rechtsanwälte GmbH (FN 279499d)

***** C *****

4 a 6358/2016 Pfandurkunde 2016-05-24

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 450.000,--

für Raiffeisenbank Hausmannstätten eGen (FN 66741z)

- 3) Eigentumsverhältnisse

Die „RH 56 GmbH“ ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 144, bestehend aus dem Gdst. Nr. 316/29, KG 63109 Baierdorf im Ausmaß von derzeit 1.250 m².

4) Vertragsgegenstand

Öffentliches Gut

Festgehalten wird, dass für die Verbreiterung des Gehsteiges in der Reininghausstraße eine rund 43 m² große Grundstücksteilfläche - in der Planbeilage als Fläche 3 dargestellt - in das Öffentliche Gut der Stadt Graz unentgeltlich übereignet wird.

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass die Verbreiterung des Gehsteiges gemäß Planbeilage durch und auf Kosten der Bewilligungswerberin nach den Vorgaben der Stadt Graz bzw. der Holding Graz erfolgt.

- o Flächen die unentgeltlich übereignet werden:

| Gdst. Nr. | KG | Fläche lt. GB | unentgeltliche Übereignung | ÖG |
|-----------|--------------|----------------------|-------------------------------|----|
| 316/29 | KG Baierdorf | 1.250 m ² | 43 m ² | öG |

Die „RH 56 GmbH“ übergibt unentgeltlich und lastenfrem in das Öffentliche Gut der Stadt Graz und diese übernimmt in ihr Eigentum eine rund 43 m² große Teilfläche des Gdst. Nr. 316/29, EZ 144, KG 63109 Baierdorf mit allen Rechten und Pflichten, Rainen, Grenzen und Befugnissen, mit denen die „RH 56 GmbH“ diese Grundfläche bisher besessen und benützt hat, oder aber zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wäre.

5) Lastenfreistellung

Allfällige derzeit im Vertragsgegenstand befindliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden von der Stadt Graz mit übernommen. Für alle im Zuge der geplanten Bebauung notwendigen, neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen, ist vor Errichtung die Gestattung des künftigen Verwalters des Öffentlichen Gutes, A 10/1-Straßenamt, einzuholen.

Die „RH 56 GmbH“ sichert ausdrücklich zu und leistet der Stadt Graz dafür Gewähr, dass der Vertragsgegenstand frei von Geldlasten, insbesondere auch rückständigen Abgaben und öffentlich - rechtlichen Beiträgen aller Art, allen sonstigen bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten, sofern sie den Vertragsgegenstand betreffen - insbesondere auch Besitz- und Bestandrechte Dritter - in das Eigentum der Stadt Graz übergeht.

Die „RH 56 GmbH“ erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, sämtliche für die Freilassung, erforderlichen Erklärungen – sofern sie die gegenständliche

Grundübereignung betreffen – bei Schad- und Klagloshaltung der Stadt Graz auf eigene Kosten über Verlangen der Stadt Graz zu erbringen.

6) Allgemeine Bestimmungen

- a) Festgehalten wird, dass das gegenständliche Grundstück nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet ist.

Die „RH 56 GmbH“ sichert zu, dass sie während der Dauer ihrer Eigentümerschaft des Vertragsgegenstandes keinerlei Verunreinigungen und / oder Kontaminationen des Bodens vorgenommen oder veranlasst hat.

- b) Festgestellt wird, dass die Grundübereignung unentgeltlich erfolgt.

- c) Die „RH 56 GmbH“ verpflichtet sich – falls erforderlich – alle notwendigen Erklärungen abzugeben und Behördenansuchen als grundbücherliche Eigentümer unverzüglich über Aufforderung durch die Stadt Graz zu unterfertigen.

7) Übergabe und Übernahme

Die tatsächliche physische Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes unter Punkt 4) mit Übergang von Besitz, Nutzen, Vorteil, Last, Gefahr und Zufall auf die Stadt Graz erfolgt, sofern in dieser Vereinbarung nichts anderes vereinbart wurde, nach Baufertigstellung, längstens mit Benützungsbewilligung bzw. Inbetriebnahme. Der Termin zur formalen Übergabe wird gesondert vereinbart. Die Stadt Graz kann daher diesen Vertragsgegenstand zu diesem Zeitpunkt insbesondere durch Begehung, Vermarkung, Bearbeitung und Veränderung in Besitz nehmen. Alle laufenden öffentlichen Abgaben, betreffend diesen Vertragsgegenstand gehen bis zum letzten Tag jenes Monats, in dem die tatsächliche physische Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes erfolgt ist, jeweils zu Lasten der „RH 56 GmbH“ ab dem darauffolgenden Monatsersten zu Lasten der Stadt Graz.

8) Sonstige Bestimmungen

- a) Die Bestimmungen dieser Vereinbarung gelten sowohl für die Einzel- als auch Gesamtrechtsnachfolger im Grundeigentum sowie Miteigentum. Die „RH 56 GmbH“ verpflichtet sich, alle mit diesem Vertrag begründeten Rechte und Verpflichtungen ihren Rechtsnachfolgern zu überbinden und diese wiederum zu verpflichten, sie auch ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

- b) Die allfällige Veräußerung des Vertragsgegenstandes an einen Dritten zu einem Termin nach Abschluss der gegenständlichen Vereinbarung sowie die Begründung von obligatorischen und dinglichen Rechten, welcher Art auch immer sowie ein allfälliger exekutiver Zugriff auf den Vertragsgegenstand ist der Stadt Graz unverzüglich mitzuteilen. Die Stadt Graz ist für alle daraus allenfalls entstehenden Nachteile vollkommen klag- und schadlos zu halten.
- c) Die „RH 56 GmbH“ verpflichtet sich die nach Baufertigstellung und nach erfolgter Endvermessung für die Herstellung der Grundbuchsordnung eventuell notwendigen Verträge, welche von der Stadt Graz errichtet werden, grundbücherlich zu unterfertigen.
- d) Als Stichtag für die Verrechnung der Steuern, Abgaben und Gebühren wird der dem Übergabetag nachfolgende Monatserste bestimmt.
- e) Die grundbücherliche Durchführung erfolgt nach §§ 15 ff LiegTeilG. Wenn dies nicht möglich sein sollte, dann ist ein grundbuchsfähiger Kaufvertrag samt allfälligen Nebenurkunden, der inhaltlich dieser Vereinbarung zu entsprechen hat, von und auf Kosten der Stadt Graz zu errichten und von allen Vertragspartnern in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen.
- f) Sämtliche mit der Errichtung, Unterfertigung und der grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren einschließlich der Grunderwerbsteuer, gehen zu Lasten der Stadt Graz.
- g) Ertragsteuern, insbesondere eine allfällige Immobilienertragssteuer gehen zu Lasten der „RH 56 GmbH“. Die Stadt Graz wird hinsichtlich einer dafür bestehenden Mithaftung von der „RH 56 GmbH“ vollkommen klag- und schadlos gehalten.
- h) Festgestellt wird, dass der Vertragsgegenstand des Kaufvertrages gemäß § 30 Abs 2 EStG zur Abwendung eines sonst notwendigen behördlichen Eingriffs erworben wird. Die Errichtung dieses Vertrages erfolgt demnach zwingend notwendig.
- i) Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil für sich allein zu tragen.
- j) Die Vermessung, die Errichtung des Teilungsplanes und die Herstellung der Grundbuchsordnung erfolgt durch die Magistratsabteilung A10/6 – Stadtvermessungsamt auf Kosten der Stadt Graz.



- k) Jeder Vertragspartner ist verpflichtet dem anderen Vertragspartner schriftlich eine Anspruchsänderung bekannt zu geben, widrigenfalls Sendungen, an die in diesem Vertrag angeführte bzw. zuletzt bekannt gegebene Adresse als zugekommen gelten.
- l) Die Vertragspartner sind damit einverstanden, dass alle mit dieser Vereinbarung zusammenhängenden Daten von der Stadt Graz automationsunterstützt verarbeitet werden.
- m) Alle Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung werden wechselseitig angenommen.
- n) Für alle aus dieser Vereinbarung etwa entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird gemäß § 104 JN einvernehmlich der Gerichtsstand des sachlich zuständigen Gerichtes in Graz bestimmt.
- o) Diese Vereinbarung wird in einem Original errichtet, das im Eigentum der Stadt Graz bleibt. Die „RH 56 GmbH“ erhält eine Kopie.

Graz, am

.....
Für die Stadt Graz
Für die Abteilung für Immobilien

Graz, am

10/11/2018
.....
Für die
RH 56 GmbH



KARL-MORRE-STRASSE-GASWERKSTRASSE*

ABTRETUNGSPLAN
A14_04/2004/2017

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WA Allgemeines Wohngebiet
0,5 - 1,2 Widens- und Maximalwert der Rehausrichte
Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

| | | |
|-----|-------------------------------------|------------------|
| --- | Baugrenzlinie | Bebauung |
| --- | Baugrenzlinie | |
| --- | Grenze unterschiedlicher Höhenzonen | |
| --- | GR max. 12,50m | max. Gebäudehöhe |
| --- | Gas H max. 18,00m | |
| --- | Straßenfluchtlinie | Verkehrsfach |
| --- | Gemeindestraße | |
| --- | Freifläche | Freiflächen |
| --- | Erhaltungswertes (Baumbestand) | |

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

23a Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
23b 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. 18.161 m²

Bestandteil des
Gemeinderates
Der Schmittmeister

Maßstab: 1:1.000

14.18.0 BEBAUUNGSPLAN

"REININGHAUSSTRASSE-BAUERNFELDSTRASSE +
KARL-MORRE-STRASSE-GASWERKSTRASSE"

ABTRETUNGSPLAN

| | |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| A14_04/2004/2017 | STADT GRAZ VERMÖGENS |
| Datum: März 2018 | FÜR DEN GEMEINDERAT |
| Inhaltliche Bearbeitung: M. Andreas BOSCHETZ | |
| Digitale Bearbeitung: Armin LANG | |
| | Dr. Bernhard WENIGER |
| AUFLAGE VON 28.12.2017 BIS 08.01.2018 | |
| BECHLUS DES GEMEINDERATES VOM | |
| RECHTSVERKÄUFER | |
| PLANVORLAGE (Platzer und Luftbildauswertung): Stadtsanierungsamt | |

Roschitz Andreas

Von: Roschitz Andreas
Gesendet: Mittwoch, 21. März 2018 12:48
An: Reisinger Sandra
Betreff: BBPL 14.18.0 - Antretung Gehsteigsverbreiterung
Anlagen: 14.18.0_Grundlagen für die Vertragserrichtung.docx; 14.18.0
_Reininghausstraße_Bauernfeldstraße_Beschluss_1000
_Abtretungsfläche_V2.pdf

Sehr geehrte Frau Mag. Reisinger!

Anbei wie besprochen, die Grundlagen zur Vertragserrichtung für den BBPL 14.18.0 und der Plan zu Ihrer weiteren Verwendung.

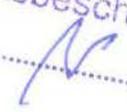
MfG. Andreas Roschitz

DI Andreas Roschitz
Stadtplanung



Stadt Graz
Europaplatz 20 | 8011 GRAZ

Tel.: +43 316 872-4720
Fax: +43 316 872-4709
andreas.roschitz@stadt.graz.at
www.graz.at

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses
 Der Schriftführer:

Grundlagen für die Vertragserrichtung für folgenden Bebauungsplan:

GZ.: A14- 044004/2017

14.18.0 Bebauungsplan

„Reininghausstraße – Karl-Morre-Straße – Bauernfeldstraße – Gaswerkstraße“

Planungsgebiet:

Das gesamte Planungsgebiet umfasst die Grundstücke,

Bauernfeldstraße: 318/18; 316/32; 316/11; 316/33; .263; .264; 323/4; 324/8

Gaswerkstraße: 324/7; 324/6; .194; .243; 324/5; .200

Reininghausstraße: .189; .239; 323/3; 323/2; 323/1; .220; 323/34; .248; 322/3; .249; 316/29; 319/5; .154; .172;

Karl-Morre-Straße: .179; .188; 318/19; 318/26; .831

jeweils in der KG Baierdorf, und weist gesamt eine Größe von ca. 18.161 m² auf.

Ansprechpartner:

Grundstück: 316/29:

Reininghaus 56 GmbH, Herr Korp. 0664 4054666 Reininghausstraße 56, 8020 Graz

Email: andreas.korp@gmail.com

Flächenwidmungsplan:

- Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (GR-Beschluss am 21.03.2018) sind die angeführten Grundstücke als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,2 ausgewiesen.

Gegenstand:

1. Abtretungsfläche zur Verbreiterung des Gehsteigs entlang der Reininghaus Straße

Vertragsinhalte: Unentgeltliche und lastenfreie Übertragung von 43,30 m² großen

Teilflächen des Gdst: 316/29, EZ: 144, KG Baierdorf in Form eines gebauten Gehwegs zur Verbreiterung des öffentlichen Gehwegs in der Reininghausstraße.

Termine:

Vertrag: bis zum Gemeinderatsbeschluss, 12.04.2018



14.18.0 BEBAUUNGSPLAN
 "REININGHAUSSTRASSE-BAUERNFELDSTRASSE -
 KARL-MORRE-STRASSE-GASWERKSTRASSE"
 A14_044004/2017

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

| | |
|-----------|-----------------------------------------------------|
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| 0,6 - 1,2 | Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte |
| — | Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien |

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

| | | |
|-------------------|-------------------------------------|-----------------|
| — | Baufuchtlinie | Bebauung |
| — | Baugrenzlinie | |
| — | Grenze unterschiedlicher Höhenzonen | |
| GH.max. 12,50m | max. Gebäudehöhe | Bebauung |
| Ges.H.max. 16,00m | max. Gesamthöhe | |
| — | Straßenfuchtlinie | Verkehrsflächen |
| (G) | Gemeindestraße | |
| — | Freifläche | Freiflächen |
| — | Erhaltenswerter Baumbestand | |

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

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

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME
 (Kronendurchmesser bzw. Umriss aus Luftbildauswertung)

| | |
|---|------------------------------------------------------|
| — | Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes |
| — | Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes |

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN
 Fläche des Planungsgebietes ca. 18.161 m²

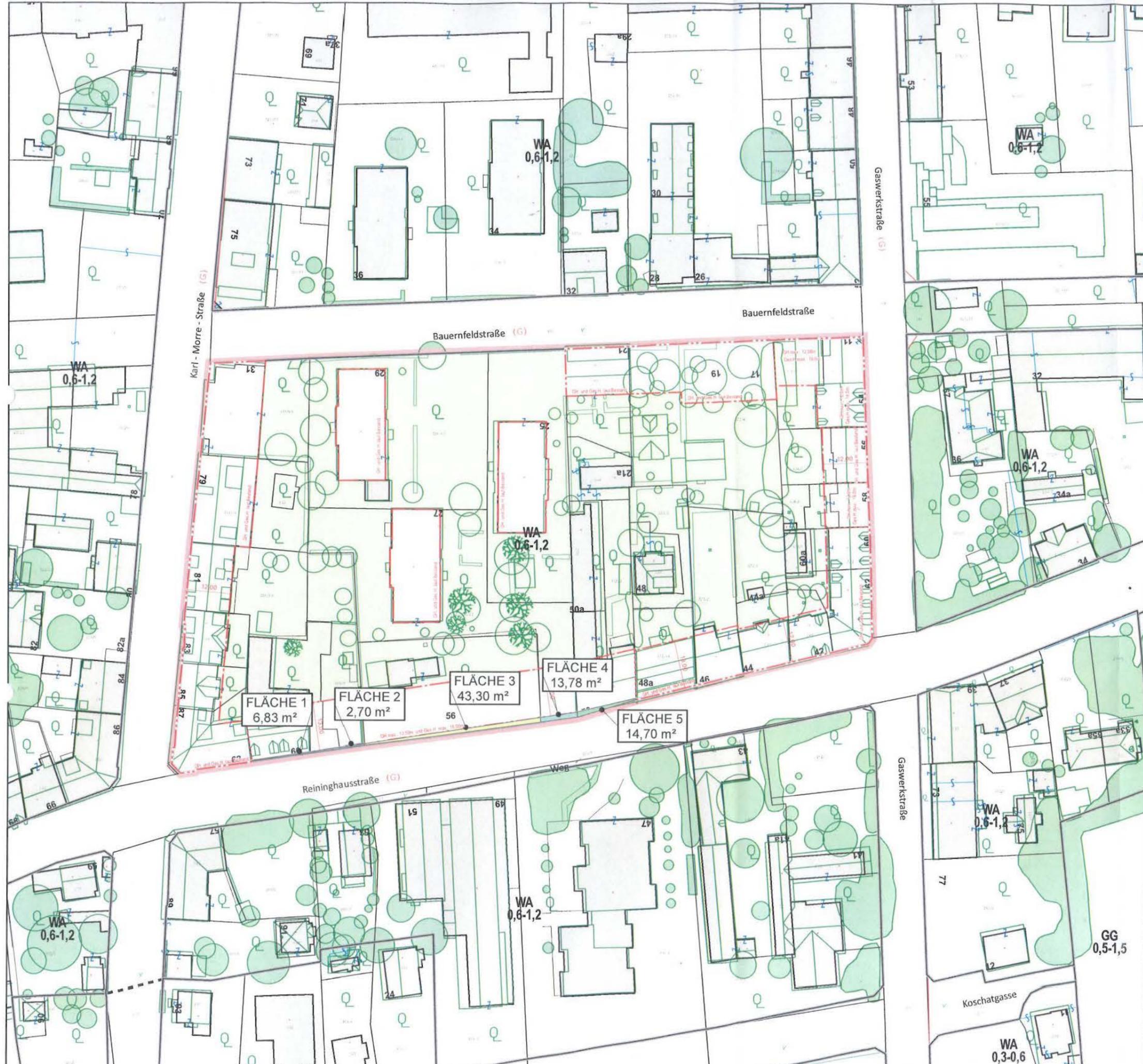
Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses
 Der Schriftführer: *[Signature]*

Maßstab: 1:1 000



14.18.0 BEBAUUNGSPLAN
 "REININGHAUSSTRASSE-BAUERNFELDSTRASSE -
 KARL-MORRE-STRASSE-GASWERKSTRASSE"
 A14_044004/2017

| | |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Datum: März 2018 | FÜR DEN GEMEINDERAT: |
| Inhaltliche Bearbeitung: DI. Andreas ROSCHITZ | DI Bernhard INNINGER |
| Digitale Bearbeitung: Armin LANG | |
| AUFLAGE VON 28.12.2017 BIS 08.03.2018 | |
| BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM: | |
| RECHTSWIRKSAM AB: | |
| PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt | |



14.18.0 BEBAUUNGSPLAN
 "REININGHAUSSTRASSE-BAUERNFELDSTRASSE -
 KARL-MORRE-STRASSE-GASWERKSTRASSE"
ABTRETUNGSPLAN
 A14_044004/2017

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

| | |
|-----------|-----------------------------------------------------|
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| 0,6 - 1,2 | Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte |
| — | Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien |

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

| | | |
|-------------------|-------------------------------------|-----------------|
| --- | Baufuchtlinie | Bebauung |
| --- | Baugrenzlinie | |
| --- | Grenze unterschiedlicher Höhenzonen | |
| GH.max. 12,50m | max. Gebäudehöhe | Bebauung |
| Ges.H.max. 16,00m | max. Gesamthöhe | |
| --- | Straßenfuchtlinie | Verkehrsflächen |
| (G) | Gemeindestraße | |
| □ | Freifläche | Freiflächen |
| 🌳 | Erhaltenswerter Baumbestand | |

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. 18.161 m²

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses
 Der Schriftführer: *[Signature]*

Maßstab: 1:1 000

14.18.0 BEBAUUNGSPLAN
 "REININGHAUSSTRASSE-BAUERNFELDSTRASSE -
 KARL-MORRE-STRASSE-GASWERKSTRASSE"
ABTRETUNGSPLAN
 A14_044004/2017

Datum: März 2018
 Inhaltliche Bearbeitung: DI. Andreas ROSCHITZ
 Digitale Bearbeitung: Armin LANG

FÜR DEN GEMEINDERAT:
 DI Bernhard INNINGER

AUFLAGE VON 28.12.2017 BIS 08.03.2018
 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:
 RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt





Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 18.161 m²

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: *[Signature]*

Maßstab: 1:500



14.18.0 BEBAUUNGSPLAN

"REININGHAUSSTRASSE-BAUERNFELDSTRASSE -
KARL-MORRE-STRASSE-GASWERKSTRASSE"



A14_044004/2017

Datum: März 2018

Inhaltliche Bearbeitung: DI. Andreas ROSCHITZ

Digitale Bearbeitung: Armin LANG

FÜR DEN GEMEINDERAT:

[Signature]
DI Bernhard INNINGER

AUFLAGE VON 28.12.2017 BIS 08.03.2018

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt