

GZ: A 14-077026/2017/0013

Bearbeiterin
DIⁿ Nina Marinics-Bertovic

14.25.0 Bebauungsplan

„Eckertstraße – Heinrich-Heine-Straße – Hauseggerstraße – Gaswerkstraße“
XIV. Bez., KG Baierdorf

Graz, 13.3.2019

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Eigentümerin NHD New Home Development GmbH der Liegenschaft 328/25 KG 63109 Baierdorf ersucht um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Im Planungsgebiet befinden sich noch folgende Liegenschaften: .148/2, .148/3, .148/4, .152, .156/1, .156/3, .157, .161, .162, .166, .292, 326/8, 326/9, 326/32, 326/33, 326/34, 326/35, 326/36, 326/37, 326/42, 327/12, 327/19, 328/23, 328/26, 328/27, .336, .615, .773 alle KG 63109 Baierdorf. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 10.329 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz (seit 22.3.2018 rechtskräftig) ist dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,2 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept** liegt das Planungsareal im Bereich „Wohngebiet hoher Dichte“.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 5.7.2018 über die beabsichtigte Auflage des 14.25.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 8.8.2018.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 9.8.2018 bis zum 18.10.2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 18.9.2018 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 9.8.2018 bis zum 18.10.2018 langten fünf Einwendungen und zwei Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Nach fachlich vertiefter Prüfung hat sich der 14.25. 0 Bebauungsplan „Eckertstraße – Heinrich-Heine-Straße – Hauseggerstraße – Gaswerkstraße“ wurde die Verordnung hinsichtlich der Bauungsweise, Baugrenzl原因en, Pkw-Abstellplätzen, Freiflächen und bestehenden Gebäuden angehört.

1. ANHÖRUNG

Über eine geplante Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs wurden die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke von Ende der Kalenderwoche 5 bis zum 22. Februar 2019 angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Stellungnahmen schriftlich und begründet beim Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden.

Während der Anhörungsfrist, bis 22. Februar 2019, langten 2 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein. Eine Einwendung 1 (OZ 0011) wurde am 28.2.2019 wieder zurückgezogen.

Zwischen Auflageentwurf und Beschlussfassung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

VERORDNUNGSWORTLAUT: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

Zu § 2 BEBAUUNGSWEISEN

- (1) Für das Grundstück 326/37 ist in einer Tiefe von 6,0 m ab der Straßenfluchtlinie eine offene Bebauung zu Gst. Nr. 326/34 zulässig, ansonsten ist eine gekuppelte Bebauung zulässig.
- (2) Für das Grundstück 328/26 ist in einer Tiefe von 6,0 m ab der Straßenfluchtlinie eine offene Bebauung zu Gst. Nr. 328/27 zulässig, ansonsten ist eine gekuppelte Bebauung zulässig.

Zu § 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (4) Innerhalb der Baugrenzl原因en sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (6) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 650 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. §89 (4) des Stmk. Baugesetzes.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (7) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption der Hofniveaus im Ausmaß von max. 0,5m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Umbauten zulässig, nicht jedoch Zubauten.

ERLÄUTERUNGSBERICHT: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt „Erschließung/Verkehr“ eine Richtigstellung vorgenommen.

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt „Radverkehr / Fußwege“ wurde folgende Korrektur vorgenommen:

Über die Heinrich-Heine-Straße und die Hauseggerstraße führen Radrouten in Tempo 30-Straßen.

Im Erläuterungsbericht wurden unter dem Punkt „Ver- und Entsorgung“ Ergänzungen zum besseren Verständnis vorgenommen:

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur 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 auf eigenem Grund mittels eines Oberflächenentwässerungssystems zur Versickerung zu bringen.

Nach § 4 Z. 17. der Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes 1995 idF LGBl. Nr. 63/2018 definiert der Begriff „Bebauungsgrad“ das Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche. Diese Begriffsbestimmung ist seit der am 1. September 1995 in Kraft getretenen Stammfassung des Baugesetzes unverändert.

Im Gegensatz zur Bestimmung des § 43 (1) BauG, der hinsichtlich der Regeln der Technik eine dynamische Verweisung enthält, ist der Begriff des Bebauungsgrades so auszulegen, wie sie der Gesetzgeber zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes am 1.9.1995 verstehen wollte, also statisch, allenfalls unter Zuhilfenahme der zum damaligen Zeitpunkt als Stand der Technik in Verwendung stehenden ÖNORM B 1800, Stand 01.02 1992.

Untergeordnete Bauteile sowie Tiefgaragenrampen, deren Einhausungen oder –zugänge bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche unberücksichtigt.

Bestehende Hofeinbauten sind zu entfernen und dürfen auf keinen Fall für eine Überschreitung der Bebauungsdichte oder des Bebauungsgrades herangezogen werden – siehe dazu auch die Bebauungsgradfestlegung oben.

Im Erläuterungsbericht wurden zu §4 „Baugrenzlinien, Baufluchtlinien“ folgende Ergänzung zum besseren Verständnis vorgenommen:

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 durch die Festlegung der Baufluchtlinien und Gebäude- bzw. Gesamthöhen möglich. Der straßennahe Bestand wird durch Bauflucht- und Baugrenzlinien beschrieben.

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt 5 „Inhalt des Bebauungsplanes: Verkehrsanlagen“ (siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung) unter „Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO)“ der Flächenaufstellungsplan überarbeitet und die Flächenzuordnung der einzelnen Bauplätze angepasst, sowie der folgende Satz ergänzt:

Im Zuge des Bauverfahrens ist der Gehsteig zu errichten und anschließend an die Stadt Graz abzutreten.

Unter dem Punkt „Ruhender Verkehr“ wurde der Verweis auf die „notwendigen Pflichtabstellplätze gem. §7 (3)“ auf „gem. §7 (2)“ richtiggestellt.

Unter dem Punkt „Fahrradabstellplätze“ wurde der Satz „Beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.“ ersatzlos gestrichen.

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt 6 „Inhalt des Bebauungsplanes: Frei- und Grünraumgestaltung“ (siehe dazu §8 der VO) eine Richtigstellung vorgenommen.

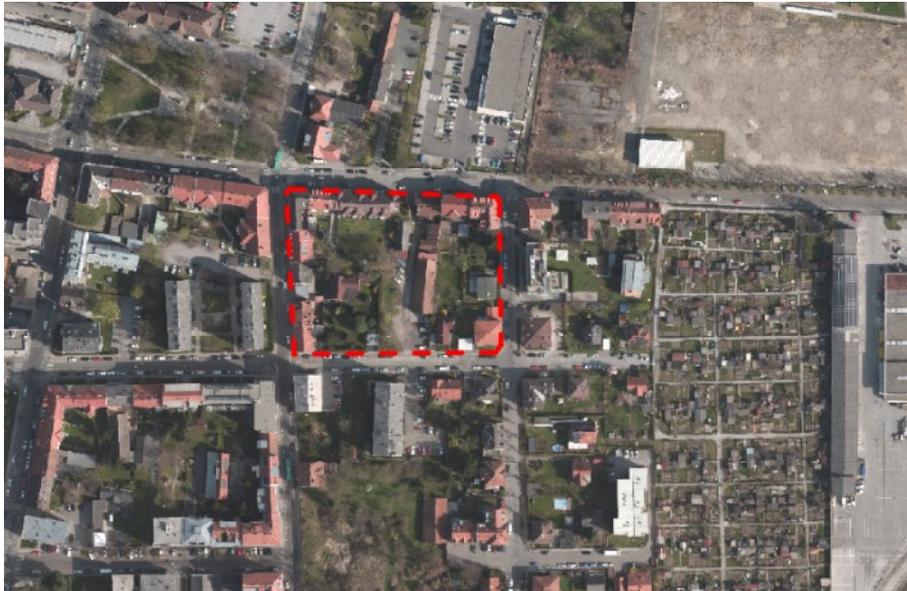
Statt fälschlich „Zu § 8 (10) Sonstiges“ heißt es nunmehr richtig „Zu § 8 (8) Sonstiges“.

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt 7 „Allgemeines“ der Verweis auf die §§ in der Verordnung richtiggestellt. (siehe dazu §8 der VO) eine Richtigstellung vorgenommen.

Statt fälschlich „siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO“ heißt es nunmehr richtig „siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO“.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Eggenberg. Das Gebiet ist im Süden von der Hauseggerstraße, im Norden von der Eckertstraße im Westen von der Gaswerkstraße sowie im Osten der Heinrich-Heine-Straße umgeben. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 10.329 m² auf.



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

4.0 Stadtentwicklungskonzept

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

§ 13 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte

- (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 Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.*

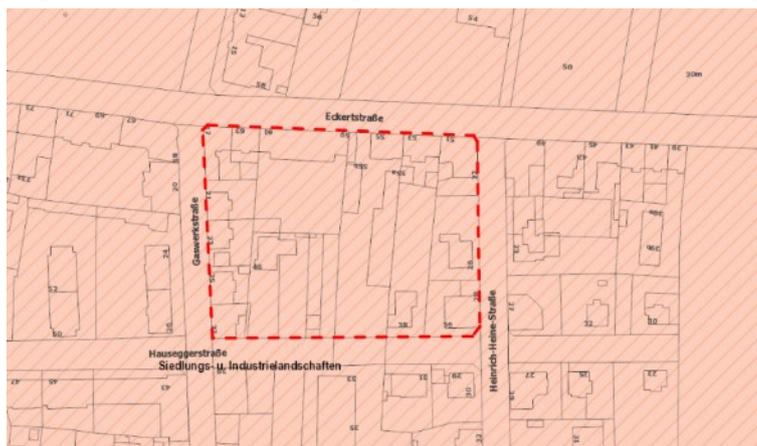


Auszug aus dem
Entwicklungsplan des 4.0
Stadtentwicklungskonzeptes

Die rote Umrandung markiert
das Bebauungsplangebiet.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF:

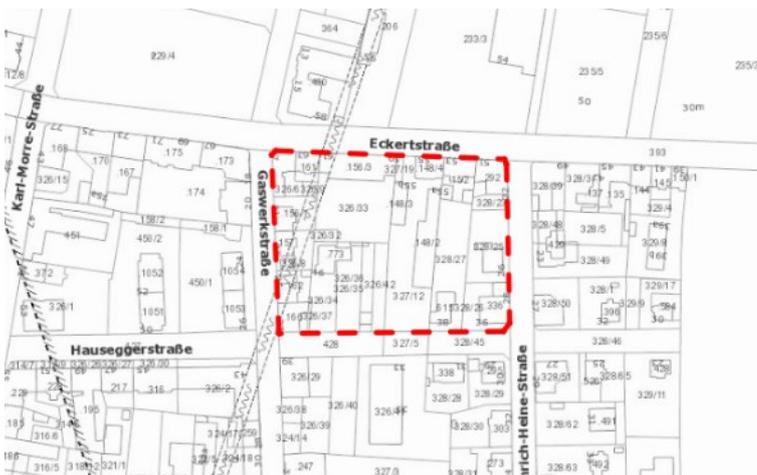
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung



Auszug aus dem Deckplan 1 zum
4.0 Stadtentwicklungskonzept
(idgF).

Die rote Umrandung bezeichnet
das Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Der Bauplatz liegt innerhalb des Grundwasserschongebiets Nr. 1.
Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
Das Planungsgebiet quert eine Richtfunkstrecke



Auszug aus dem Deckplan 2
zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept
(idgF).

Die rote Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 1 (dunkelgrün):
„Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Das Planungsgebiet liegt im 1.000 m Einzugsbereich der Eisenbahn (Hauptbahnhof Graz).



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idGF).

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Räumliches Leitbild (Entwurf 2. Auflage):

Bereichstyp
„Blockrandbebauung“ (Roter Bereich)
Teilraum Nr. 12 – Wetzelsdorf Reininghaus

Charakteristik: *straßenbegleitende und straßenraumbildende Bebauung mit begrünter Höfen und teilweise mit begrünter Vorgärten, meist durchgehende Bauflucht, häufig einheitliche Traufhöhe.*



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild Entwurf – 2. Auflage

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Festlegungen zu den Bereichstypen

- *Bauweise: geschlossen*
- *Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend*
- *Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen*

- *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz: Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe u.a.*
- *Zulässige Parkierungsformen: Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten*
- *Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden*

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

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

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

(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



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die rote Umrahmung bezeichnet das Planungsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- **Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):**
Bebauungsplanpflicht.

- Beschränkungszonen 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:

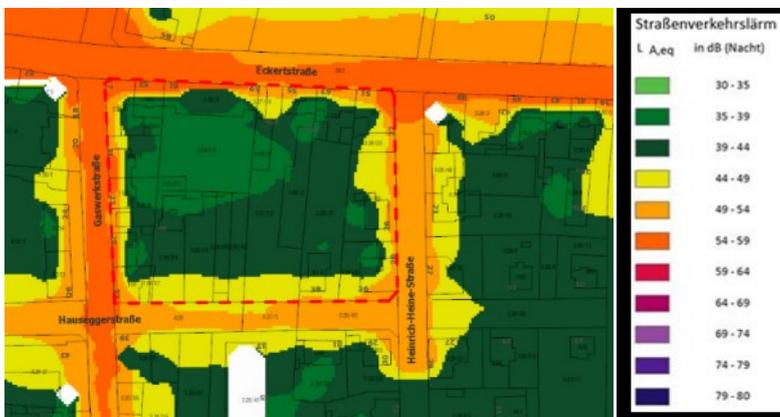
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.

Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschosßfläche pro Jahr eingehalten wird.

Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2a zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
Der Bauplatz liegt innerhalb des Grundwasserschongebiets Nr. 1.
Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
Das Planungsgebiet quert eine Richtfunkstrecke

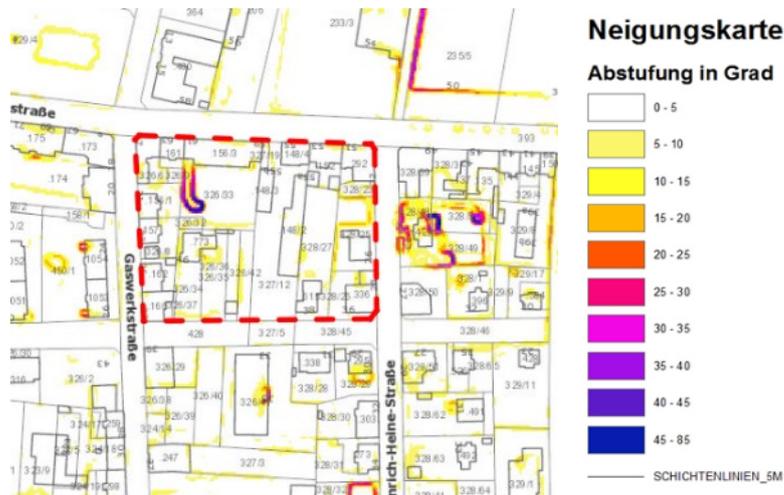
Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte:
„Heterogene Blockbebauung im Nordwesten mit Rotoreffekt und Luftstagnation im Inneren der Zone (6)“
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:
„Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad beachten, Gebäudeausrichtung (Nordwest-Ost)“

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF

Neigungskarte:



Neigungskarte:
Auszug aus den GeoDaten-
Graz.

Die rote Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Eggenberg. Das Gebiet ist im Süden von der Hauseggerstraße, im Norden von der Eckertstraße im Westen von der Gaswerkstraße sowie im Osten der Heinrich-Heine-Straße 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 offenen Bebauungen mit mehrgeschoßigen Wohnbauten und kleinteilig strukturierte Wohnhäuser auf.

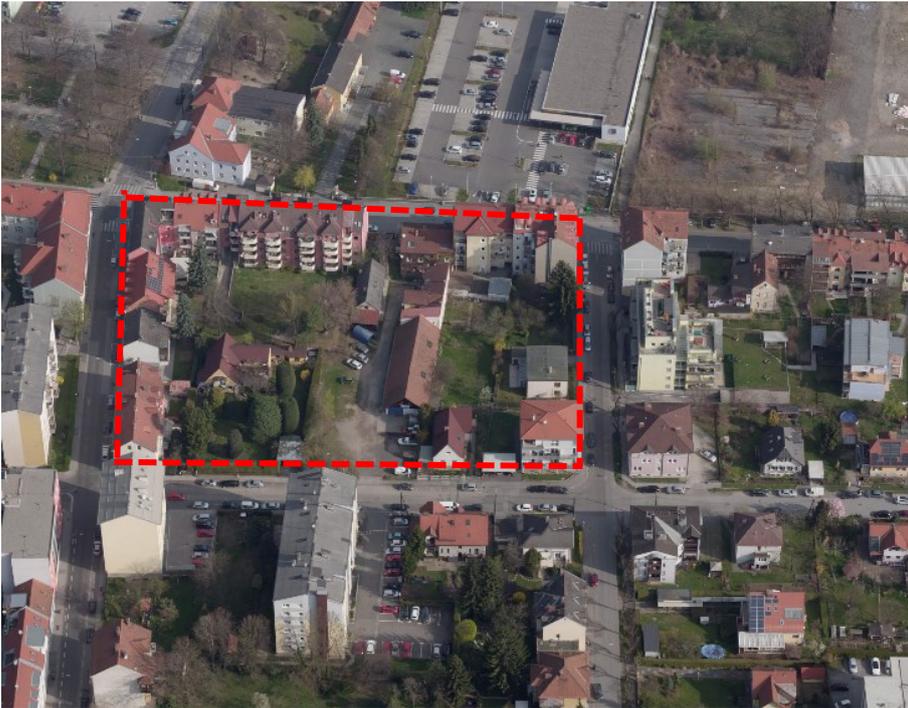
Kleinräumige Umgebung:

Im Norden: Nördlich der Eckertstraße - offene Bebauung von Wohnhäusern und Gewerbebauten.

Im Süden: Südlich der Hauseggerstraße – Geschoßwohnbauten und kleinteilige Wohngebäude in offener Bebauung.

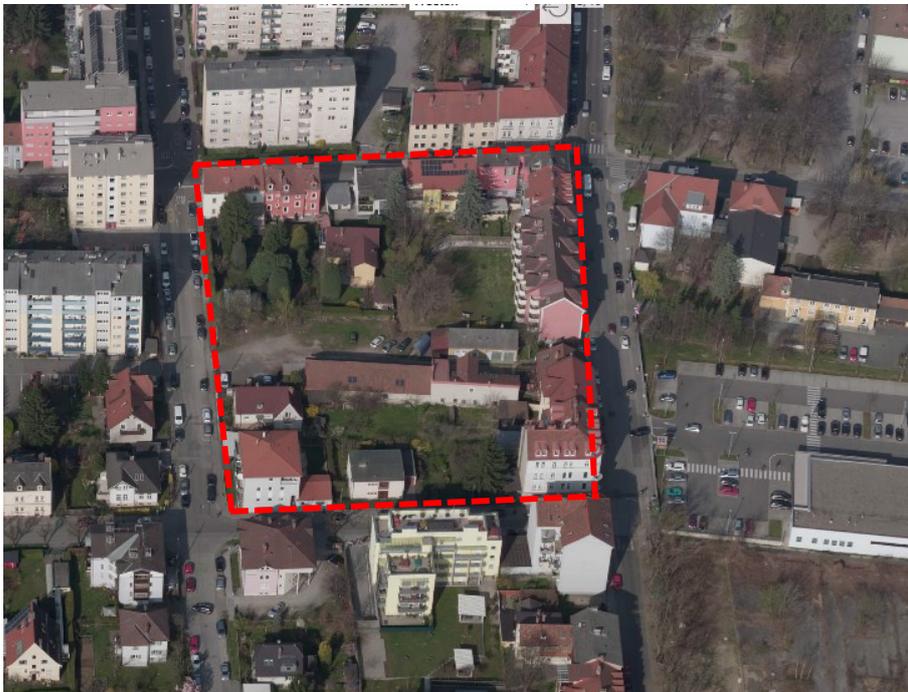
Im Osten: Östlich der Heinrich-Heine-Straße - straßenbegleitende Bebauung als auch Wohnhäuser in offener Bebauung.

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



Luftbild 1 (2015): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz (#.300244 Right)© Stadtvermessung Graz.

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



Luftbild 2 (2015): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz (#.300406FwdA)© Stadtvermessung Graz.

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



Foto 1: Kreuzung Eckertstraße - Gaswerkstraße: Blick Richtung Osten.



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



Foto 3: Kreuzung Gaswerkstraße - Hauseggerstraße: Blick Richtung Süden.



Foto 4: Kreuzung Gaswerkstraße - Hauseggerstraße: Blick Richtung Norden.



Foto 5: Hauseggerstraße: Blick Richtung Westen.



Foto 6: Kreuzung Hauseggerstraße – Heinrich-Heine-Straße: Blick Richtung Süden.



Foto 7 Heinrich-Heine-Straße: Blick Richtung Norden.



Foto 8: Kreuzung Heinrich-Heine-Straße - Eckertstraße: Blick Richtung Süden.



Foto 9: Baulücke Gaswerkstraße 23 - 25: Blick Richtung Süden



Foto 10: Baulücke Hauseggerstraße 36 - 46: Blick Richtung Osten



Foto 11: Baulücke Heinrich-Heine-Straße 26: Blick Richtung Westen



Foto 12: Baulücke Eckertstraße 55: Blick Richtung Westen

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung vom 15.12.2017 annähernd eben.

In den Hofbereichen der Grundstücke sind vereinzelt Bäume vorhanden.

In den Hofbereichen der Liegenschaften Eckertstraße 59-61 und Hauseggerstraße 46 sind gemäß der A10/5 – Abteilung Grünraum und Gewässer, Bäume als erhaltenswert beurteilt worden. Diese wurden in dem Planwerk übernommen.

Im Planungsgebiet sind sowohl Einzelbäume als auch Baumgruppen vorhanden.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 6.6.2018 (GZ: A10/5 – 001486/2018) sind folgende Bäume zu erhalten

1. Spitzblättriger Ahorn 2. Linde 3. Zypresse

Im Geviert Eckertstraße - Gaswerkstraße - Hauseggerstraße - Heinrich-Heine-Straße überwiegt, vor allem entlang der Gaswerkstraße und der Eckertstraße, die straßenraumbildende Bebauung mit zwei- bis viergeschoßigen Wohnbauten im Sinne der Gründerzeit. An der Eckertstraße 59 befindet sich ein dreigeschoßiges Wohngebäude mit Tiefgarage. Eckertstraße 55 ist mit seiner zweigeschoßigen Bebauung nur einseitig nach Osten gekuppelt und stellt mit seiner Lücke ein Bebauungspotential dar. Diese Liegenschaft reicht als einzige bis an die Hauseggerstraße und ist auch in der Tiefe des Grundstückes mit 1-geschoßigen Garagen und Lagergebäuden bebaut und ist großflächig versiegelt.

In der Gaswerkstraße 23 bis 25 besteht ebenfalls Potential zur baulichen Weiterentwicklung. In der Heinrich-Heine-Straße (Nr. 26 und 28) finden sich zwei- bis dreigeschoßige Bauten in offener und straßenraumbildender Bebauung. Heinrich-Heine-Straße 22 ist ein viergeschoßiges Endglied einer straßenraumbildenden Blockrandstruktur.

Entlang der Hauseggerstraße finden sich die größten Potenziale. Hauseggerstraße 36 – 38 sind straßenbegleitende Bebauung. Die in offener Bauweise errichteten Gebäude sind ca. 3,5 m von der Straße abgerückt errichtet. Hauseggerstraße 46 ist von der Straße ca. 30 m entfernt errichtet. Hauseggerstraße 38 und 46 sind eingeschößige Einfamilienhausbebauungen.

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände:

(Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbilddauswertung der Stadtvermessung 2017, Höhenbezug straßenseitig).

Eckertstraße 51/Heinrich-Heine-Straße 22

4-geschoßiges gründerzeitliches Gebäude, mit Gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß

Gebäudehöhe: 15,30 m / 15,55 m

Gesamthöhe: 19,45 m

Eckertstraße 53

4-geschoßiges gründerzeitliches Gebäude

Gebäudehöhe: 14,10 m

Gesamthöhe: 18,25 m

Eckertstraße 55

1-geschoßiges Gebäude mit 1-geschoßiger hofseitiger Bebauung, ehemals gewerblich genutzte Liegenschaft.

Gebäudehöhe: 6,00 m

Gesamthöhe: 9,45 m

Eckertstraße 59-61

3-geschoßiges Gebäude

Gebäudehöhe: 10,75 m

Gesamthöhe: 16,25 m

Eckertstraße 63

3-geschoßiges gründerzeitliches Gebäude

Gebäudehöhe: 10,80 m

Gesamthöhe: 14,90 m

Gaswerkstraße 17

3-geschoßiges gründerzeitliches Gebäude, mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß

Gebäudehöhe: 10,65 m

Gesamthöhe: 14,80 m

Gaswerkstraße 21

2-geschoßiges Gebäude

Gebäudehöhe: 7,20 m

Gesamthöhe: 12,80 m

Gaswerkstraße 23

2-geschoßiges Gebäude

Gebäudehöhe: 6,55 m

Gesamthöhe: 9,40 m

Gaswerkstraße 25

2-geschoßiges Gebäude, mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß

Gebäudehöhe: 8,25 m

Gesamthöhe: 11,90 m

Gaswerkstraße 27

2-geschoßiges Gebäude

Gebäudehöhe: 8,55 m

Gesamthöhe: 12,90 m

Heinrich-Heine-Straße 26

2-geschoßiges Gebäude

Gebäudehöhe: 6,65 m

Gesamthöhe: 7,15 m

Heinrich-Heine-Straße 28/Hauseggerstraße 36

3-geschoßiges Gebäude

Gebäudehöhe: 11,65 m

Gesamthöhe: 15,20 m

Hauseggerstraße 381-geschoßiges Gebäude

Gebäudehöhe: 4,15 m

Gesamthöhe: 9,31 m

Hauseggerstraße 46

1-geschoßiges Gebäude

Gebäudehöhe: 2,85 m

Gesamthöhe: 9,05 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 sehr 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: Städtischer Kindergarten, Gaswerkstraße 13, Entfernung ca. 100 m sowie Kindergarten GiP Eckertstraße, Eckertstraße 30, Entfernung ca. 180 m.

- **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Eckertstraße, im Süden von der Hauseggerstraße, im Osten von der Heinrich-Heine-Straße sowie im Westen von der Gaswerkstraße begrenzt.

Öffentlicher Verkehr

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

- Straßenbahnlinie 7, Haltestelle „Karl-Morre-Straße“ in der Karl-Morre-Straße Ecke Eckertstraße, ca.10 Minuten Takt, inkl. Abendverkehr.
- Buslinie 33, Haltestelle „Eckertstraße“ in der Hauseggerstraße Ecke Gaswerkstraße, ca.10 Minuten Takt, inkl. Abendverkehr.
- Das Planungsgebiet liegt teilweise im 1.000 m Einzugsbereich der Eisenbahn (Hauptbahnhof Graz).

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßen (Eckertstraße, Heinrich-Heine-Straße, Hauseggerstraße und Gaswerkstraße).

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind entlang der Straßenzüge vorhanden.

Über die Heinrich-Heine-Straße und die Hauseggerstraße führen Radrouten in Tempo 30-Straßen.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur 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 auf eigenem Grund mittels eines Oberflächenentwässerungssystems zur Versickerung zu bringen.

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

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.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Zu §2 Bebauungsweise

Die städtebauliche Intention besteht darin, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren und die bestehenden Hofbereiche bestmöglich zu entkernen und langfristig als Grünoasen zu revitalisieren. Daher erfordert Bebauungsplan die Festlegung der geschlossenen, der gekuppelten und der offenen Bebauung an der Grundgrenze.

Entlang der Eckertstraße besteht die Möglichkeit, den Bauplatz Eckertstraße 55 zwischen Eckertstraße 53 und Eckertstraße 59 zu schließen (geschlossene Bebauung). Entlang der Gaswerkstraße besteht ebenfalls die Möglichkeit vorhandene Baulücken (Gaswerkstraße 23 und Gaswerkstraße 25) durch die geschlossene Bebauung zu schließen.

In der Heinrich-Heine-Straße und in der Hauseggerstraße ist eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen, die ebenfalls die geschlossene Bauweise erfordert.

Die offene Bebauung an der Grundgrenze auf den Grundstücken 326/37 und 328/26, ist aus städtebaulicher Sicht erforderlich, um künftig eine geschlossene Bebauung auch mit den Grundstücken 328/27, 327/12, 326/42, 326/36, 326/35 und 326/24 zu gewährleisten. Da auf diesen Grundstücken die Baufluchtlinie um 6,0 m von der Straßenfluchtlinie nach Norden versetzt ist und so eine Vorgartenzone ausgeformt werden kann.

Zu §§3, 10 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Bei Grundstücken die hofseitig eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzlinien aufweisen, die sich gegen die Intention der Hoffreihaltung richtet, wird ein Bebauungsgrad festgelegt.

Nach § 4 Z. 17. der Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes 1995 idF LGBl. Nr. 63/2018 definiert der Begriff „Bebauungsgrad“ das Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche. Diese Begriffsbestimmung ist seit der am 1. September 1995 in Kraft getretenen Stammfassung des Baugesetzes unverändert.

Im Gegensatz zur Bestimmung des § 43 (1) BauG, der hinsichtlich der Regeln der Technik eine dynamische Verweisung enthält, ist der Begriff des Bebauungsgrades so auszulegen, wie sie der Gesetzgeber zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes am 1.9.1995 verstehen wollte, also statisch, allenfalls unter Zuhilfenahme der zum damaligen Zeitpunkt als Stand der Technik in Verwendung stehenden ÖNORM B 1800, Stand 01.02 1992.

Untergeordnete Bauteile sowie Tiefgaragenrampen, deren Einhausungen oder –zugänge bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche unberücksichtigt.

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, nicht jedoch Zubauten - unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage zu verstehen. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung.

Im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplans wird im Rahmen der Bebauungsdichteverordnung idF LGBl. Nr. 58/2011 eine Überschreitung des Bebauungsdichtehöchstwertes gem. 4.0 Flächenwidmungsplan insofern ermöglicht, als Baulückenschlüsse in der Eckertstraße und der Gaswerkstraße unter Fortführung einer 4-geschoßigen Bebauung, durch den im Plan durch Bauflucht- und Baugrenzlinie begrenzten Bebauungsrahmen, ermöglicht werden.

Um eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Heinrich-Heine-Straße und der Hauseggerstraße zu gewähren, wird unter Fortführung dieser 4-geschoßigen Bebauung die Nachverdichtung, durch den im Plan durch Bauflucht- und Baugrenzlinie, begrenzten Bebauungsrahmen, ermöglicht.

Aufgrund der Konzeption dieser Baumassen entlang der Straßen und der verhältnismäßig kleinen Grundstücksflächen sind teilweise Bebauungsdichteüberschreitungen zu erwarten. Diese Überschreitungen können mit dem sparsamen Umgang mit der vorhandenen Baulandressource, der guten öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung begründet werden.

Bestehende Hofeinbauten sind zu entfernen und dürfen auf keinen Fall für eine Überschreitung der Bebauungsdichte oder des Bebauungsgrades herangezogen werden – siehe dazu auch die Bebauungsgradfestlegung oben.

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 durch die Festlegung der Baufluchtlinien und Gebäude- bzw. Gesamthöhen möglich. Der straßennahe Bestand wird durch Bauflucht- und Baugrenzlinien beschrieben.

Zu §5 Gebäudehöhen, Dächer

Der Bestand und die Baulücken werden 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 gem. §5 (5) 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 4.0 des Stadtentwicklungskonzeptes idGF 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 gem. §5 (6), 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 Eckertstraße, der Heinrich-Heine-Straße, der Hauseggerstraße sowie der Gaswerkstraße in der Blockrandbebauung 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. Die Ausbildung von straßenseitigen Loggien ist hingegen möglich.

Entlang der Hauseggerstraße soll sich durch die um 6,0 m rückversetzte Baufluchtlinie (Grundstücken 328/27, 327/12, 326/42, 326/36, 326/35 und 326/24) künftig eine Vorgartenzone ausbilden. Um in diesen Ecksituationen auf den Liegenschaften Heinrich-Heine-Straße 28 bzw. Hauseggerstraße 36 und Gaswerkstraße 27 bei einer geschlossenen Bebauung keine Brandwände zu generieren, wurde die offene Bebauung an der Grundgrenze ermöglicht, gleichzeitig sind aber Balkone, die über diese Baugrenzlinien hervortreten nicht zulässig.

Die Festlegung zur Einhaltung einer Balkontiefe als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen gründet ebenso auf dem hofseitigen Erscheinungsbild einer gebietstypischen Blockrandbebauung. Ebenso werden auskragende Terrassen und Balkone über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen ausgeschlossen.

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.

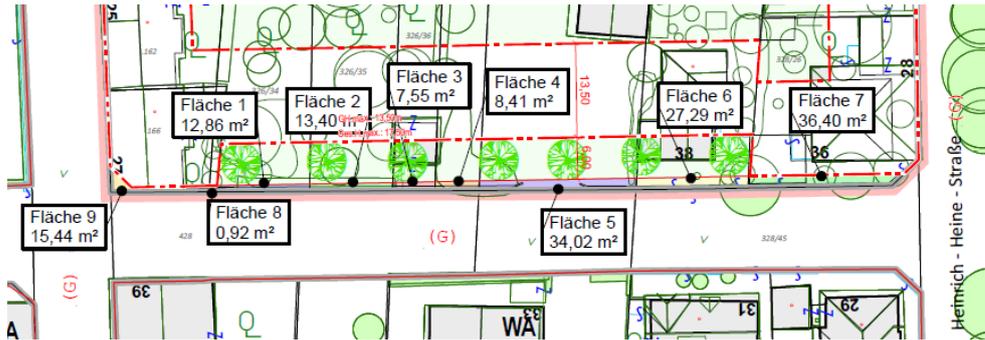
Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich sind diese Geschoße gem. §6 (6) mit Mindestabständen zur jeweiligen darunterliegenden Hauptfassade auszuführen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

Abtretungsflächen:

Zur Straßenregulierung/Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Straße/ Gehsteig) sind zur Verbreiterung des Gehsteigs in der Hauseggerstraße in folgenden Bereichen Abtretungsflächen erforderlich:



Auszug aus dem Plan „Flächenaufstellung“.

- Hauseggerstraße 46:
Gst. Nr. 326/34: 12,86 m² (Fläche 1); Gst. Nr. 326/35: 13,40 m² (Fläche 2); Gst. Nr. 326/36: 7,55 m² (Fläche 3).
- Hauseggerstraße ohne Nummer:
Gst. Nr. 326/42: 8,41 m² (Fläche 4); Gst. Nr. 327/12: 34,02 m² (Fläche 5)
- Hauseggerstraße 38:
Gst. Nr. 328/27: 27,29 m² (Fläche 6)
- Hauseggerstraße 36:
Gst. Nr. 328/26: 36,40 m² (Fläche 7)
- Gaswerkstraße 27:
Gst. Nr. 326/37: 0,92 m² (Fläche 8); Gst. Nr. .166: 15,44 m² (Fläche 9)

Im Zuge des Bauverfahrens ist der Gehsteig zu errichten und anschließend an die Stadt Graz abzutreten.

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 65 - 75 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.

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen Pkw-Stellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen begrüßt. 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 (2) 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. ~~Beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.~~ Davon sind ca. 15% für Besucherinnen und Besucher frei zugänglich auszuführen. Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen.

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 Unterbringung der Fahrradabstellplätze innerhalb der Baugrenzen erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §8 der VO)

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.

§8 (3-5) Baumpflanzungen

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände gem. §8 (5) so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.,

Zu § 8 (6, 7) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage, Geländeänderungen

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.

Zu § 8 (8) Sonstiges

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 Wirkung 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, 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. 11 der VO)

- Der 14.25.0 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 unterschrieben)

