

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Markus Dröscher-Mentil

BerichterstatteIn: *GR TOPF*

GZ: 14-064617/2019/0010

Graz, 12.12.2019

07.28.0 Bebauungsplan

„Ziehrerstraße 73-77“

VII. Bez., KG Liebenau

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

Auf den Grundstücken Nr. 93/2 und 93/3; KG Liebenau (Ziehrerstraße 75-77) sollen Gemeindewohnbauten errichtet werden; der hierfür erforderliche Bebauungsplan wird über die gesamte, als „Vorbehaltsfläche für Kommunale Einrichtungen“ definierte Fläche (inkl. Gst. Nr. 93/1; KG Liebenau) erstellt. Das Planungsgebiet weist somit eine Fläche von rd. 9.950 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist der Bereich als „Vorbehaltsfläche für Kommunale Einrichtungen“ (VII.F) ausgewiesen. Diese Vorbehaltsfläche ist Teil des Aufschließungsgebietes (VII.11) mit einer Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ und einer Bebauungsdichte von 0,4-0,8.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

Im Vorfeld der Bebauungsplan-Erstellung wurde ein geladener Wettbewerb durchgeführt. Als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dient das im Wettbewerb erstgereichte Projekt von Arch DI Speigner / sps-architekten zt gmbh.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 18.09.2019 über die beabsichtigte Auflage des 07.28.0 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 02.10.2019.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über rd. 8 Wochen, in der Zeit vom 03.10.2019 bis zum 28.11.2019 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 15. Oktober 2019 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 03.10.2019 bis zum 28.11.2019 langten 5 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung (OZ 0005):

Meine Einwendung bezieht sich auf die Höhe der geplanten Gebäude. Im Verordnungs-Entwurf sowie auch im Erläuterungsbericht werden Gebäude mit 6 Geschoßen bis zu einer max. Gebäudehöhe von 21m angeführt.

Ich sehe diese Höhe von Gebäuden nicht passend zum Ortsbild (keines der umliegenden Gebäude ist sichtbar höher als 4 Geschoße). Deshalb ersuche ich, um Anpassung des Bebauungsplans/Beschränkung in der Verordnung - im Hinblick, dass die Geschoßhöhen zu reduzieren sind. Ziel: Die Geschoßanzahl und somit die dazugehörige Gebäudehöhe ist auf 4G bzw. mit max. 14m zu beschränken.

Einwendungsbehandlung:

Im Vorfeld der Bebauungsplan-Erstellung wurde ein geladener Wettbewerb durchgeführt. Das in diesem Wettbewerbsverfahren erstgereichte Projekt wurde in den wesentlichen städtebaulichen Grundzügen im 07.28.0 Bebauungsplan abgebildet. Hierbei wurde auch die aus dem Wettbewerbsergebnis resultierende Höhenentwicklung umgesetzt.

Seitens der Wettbewerbsjury wurde vor allem betont, dass „*der kompositorische Wert des Ensembles auch in seiner wohltuenden Maßstäblichkeit und einem unaufgeregten und zugleich selbstverständlich wirkenden Auftritt liegt, wodurch das neue Quartier (...) als strukturelle Orientierungshilfe für die geplante weiterführende städtebauliche Entwicklung Richtung Osten dient.*“

Beim vorliegenden Bebauungsplan wurde ein wesentliches Augenmerk auf die Bereitstellung von Grünflächen unterschiedlicher Öffentlichkeit und Charakteristik (private, siedlungsinterne und siedlungsöffentliche Grünflächen) gelegt. Zudem sind vor allem an den Rändern des Planungsgebiets ausgedehnte Abtretungsflächen zur Umsetzung eines engmaschigen Geh- und Radwegenetzes erforderlich. In diesem Zusammenhang ist die

Umsetzung eines sechsgeschossigen Wohngebäudes im Zentrum des Planungsbereiches als städtebaulich äußerst verträglich zu bewerten.

Die maximale Höhenentwicklung von bis zu sechs Geschossen mag daher im bestehenden Gebietsbereich bisher keine Abbildung finden, im Hinblick auf die Potentiale der östlich und nördlich angrenzenden (bisher landwirtschaftlich genutzten) Freiflächen und im Zusammenhang mit der Lage und Entwicklungsabsicht der geplanten „Siedlungsöffentlichen Freiflächen“ kann jedoch im vorliegenden Bebauungsplan jedenfalls eine städtebaulich adäquate Höhenentwicklung festgestellt werden.

Stellungnahme (OZ 0006): Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 14
Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Datum betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 07.28.0 „Ziehrerstraße 73-77“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung vorgeschlagen, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird.

Weiters wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.“

Einwendungsbehandlung:

In Bezug auf das vorgeschlagene Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept darf angemerkt werden, dass es sich bei der Bebauungsplanung um eine Rahmenplanung handelt und derartige Betrachtungen auf Ebene der Bebauungsplanung aufgrund fehlender Detailplanungen nicht erfolgen. Eine detaillierte Ausarbeitung von Oberflächenentwässerungskonzepten ist im Steiermärkischen Baugesetz vorgeschrieben und wird daher erst im Zuge der konkreten Projektplanung im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren umgesetzt.

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 im 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 (OZ 0007): Fachbeirat für Baukultur

Dem Beirat vorgelegt wurde das Vorhaben Ziehrerstraße 75-77, welches auf einem gewonnenen Wettbewerb basierte. Die Wettbewerbsjury attestierte dem Projekt eine sehr hohe Qualität und empfahl das Vorhaben zur Umsetzung. Die Überprüfung hat jedoch ergeben, dass der Anteil der „siedlungsöffentlichen Freifläche“ unter der Vorgabe von 20% liegt – was aus Sicht der Stadtplanung eine Überarbeitung notwendig machte.

Vorgestellt wurde der von der Stadtplanung überarbeitete Entwurf, mit dem die Flächenvorgaben eingehalten werden können. Akzeptiert werden kann das „Verschieben“ Richtung Westen mit der damit einhergehenden räumlichen Neukonfiguration der Stellplatzflächen und der Müllsammelplätze. Hierdurch kann der Anteil siedlungsbezogener Freiflächen bereits deutlich vergrößert werden. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die begleitende Baumreihe an der Ziehrerstraße nicht unterbrochen werden darf (...).

Äußerst kritisch aber wertet der Fachbeirat die Verschiebung des 6-geschossigen Gebäudes Richtung Süden. Auf gravierende und nicht akzeptable Weise wird hier der siedlungsinterne Freiraum bezogen auf dessen Nutzbarkeit und dessen Adresswirksamkeit entwertet. Auch die dort nun verorteten Fahrradabstellplätze verschärfen diese Problematik (...).

Der Beirat spricht sich daher nachdrücklich dafür aus, die Proportionen dieses Freiraumes beizubehalten, so wie dies im Wettbewerb juriiert und positiv bewertet wurde. (...)

Einwendungsbehandlung:

Nach vertiefter Prüfung der betreffenden Freiflächenkonfiguration und Gebäudevolumen wurde der gegenständliche Bebauungsplan überarbeitet und die vorgebrachte Einwendung berücksichtigt:

Um eine, den städtebaulichen Qualitäten und Freiraumqualitäten des Wettbewerbsergebnisses entsprechende Umsetzung des Projekts zu ermöglichen, wurde die Lage des möglichen sechsgeschossigen Wohngebäudes im zentralen Bereich der Bebauungsstruktur unter Beibehaltung der Grundfläche um 2,50 m in Richtung Nordwesten verschoben und somit der Zuschnitt und die Nutzbarkeit der zentralen Freiflächen optimiert. In diesem Zusammenhang erfolgte auch eine geringfügige Korrektur der Abgrenzung der im Plan definierten „Grünfläche“ entlang der Grundgrenze zu „Bauplatz B“ um das Gesamtausmaß der Grünfläche beizubehalten.

Stellungnahme (OZ 0008):

Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 07.28.0 keine Einwände.

Stellungnahme (OZ 0009): Straßenamt

Die Zufahrt zur Ziehrerstraße kann verkehrstechnisch nur an der vorgesehenen Stelle erfolgen. Eine Verschiebung der Zufahrt ist nach Maßgabe der verkehrs- und bautechnischen Erfordernisse einzig im untergeordneten Maße möglich, wobei jedenfalls darauf zu achten ist, dass funktional eine Kreuzungssituation mit der gegenüberliegenden Zufahrt entsteht.

Für die am nördlichen Rand des Bauplatz B vorgesehene west-ost-verlaufende Gemeindestraße (Radweg) wird festgehalten, dass für eine etwaige Übernahme ins Öffentliche Gut die Notwendigkeit und Netzwirksamkeit dieser – derzeit unvollständigen – Verbindung seitens der Abteilung für Verkehrsplanung festzustellen, respektive zu bestätigen ist.

Jene Teilflächen, welche ins Öffentliche Gut übergehen, sind von Einbauten, udgl. freizuhalten und dürfen besonders nicht zur Versickerung von Oberflächenwässern der Bauobjekte oder anderen Nutzungen Dritter verwendet werden. Seitens des Straßenamts ist gewünscht, dass die einzelnen Teilflächen mit Rechtswirksamkeit des jeweiligen Baubescheids kosten- und lastenfrei ins öffentliche Gut übergehen. Sollten in etwaigen privatrechtlichen Vereinbarungen (teilweise) Kostentragungen Dritter an der Errichtung dieser Verkehrsflächen vorgesehen sein, so ist privatrechtlich sicherzustellen, dass diese Verpflichtungen bei Veräußerung, udgl. auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergehen.

Einwendungsbehandlung:

Die Hinweise des Straßenamtes werden zur Kenntnis genommen und sind maßgebliche Vorgaben für die konkrete Ausarbeitung und Umsetzung späterer Bauprojekte im Baubewilligungsverfahren sowie für die Ausarbeitung der weiteren, im östlichen Anschluss an das Planungsgebiet festgelegten, Bebauungsplanverfahren.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 07.28.0 Bebauungsplan „Ziehrerstraße 73-77“ in folgenden Punkten geändert:

PLANWERK:

Um eine, den städtebaulichen Qualitäten und Freiraumqualitäten des Wettbewerbsergebnisses entsprechende Umsetzung des Projekts zu ermöglichen, wurde die Lage des möglichen sechsgeschossigen Wohngebäudes im zentralen Bereich der Bebauungsstruktur geringfügig verändert:

Das Baufeld wurde unter Beibehaltung der Grundfläche um 2,50 m in Richtung des „Bauplatz B“ (Grundstück 93/1; KG Liebenau) verschoben und somit der Zuschnitt und die Nutzbarkeit der zentralen Freiflächen optimiert. (Der Abstand zwischen den beiden östlichen Gebäuden auf „Bauplatz A“ wurde von 9,00 m auf 11,50 m erhöht.)

Zudem erfolgte eine geringfügige Korrektur der Abgrenzung der im Plan definierten „Grünfläche“ entlang der Grundgrenze zu „Bauplatz B“.

VERORDNUNG: In der zugehörigen Verordnung wurden keine Änderungen vorgenommen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte, die von den Änderungen betroffenen Grundeigentümer innerhalb des Gültigkeitsbereiches wurden angehört. Es wurden keine weiteren Einwendungen bzw. Stellungnahmen hierzu eingebracht.

Aufhebung des Aufschließungsgebietes

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gemäß Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

1. *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)*
3. *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
4. *Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität*
5. *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
6. *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*
7. *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*
8. *Schaffung einer zusammenhängenden siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20% der Fläche des Aufschließungsgebietes*

Das Aufschließungserfordernis der **Lärmfreistellung** wurde in der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baukörperstellung und der Gebäudehöhen berücksichtigt erfordert jedoch über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen. Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die verbleibenden Aufschließungserfordernisse können durch die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als erfüllt angesehen werden:

Zum **Nachweis der zweckmäßigen Verkehrsanbindung** und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) wurden seitens der Abteilung für Verkehrsplanung bereits im Zuge des Wettbewerbs entsprechende Vorgaben formuliert. Diese wurden im nunmehr vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf umgesetzt. Das Aufschließungserfordernis der **Inneren Erschließung** wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Lage einer zentralen Zufahrt und Regelungen zur Parkierung (§7 der Verordnung) erfüllt. Um eine mögliche Erschließung der östlich angrenzenden Aufschließungsgebiete sicherzustellen wurde der Querschnitt für eine eventuell erforderliche Zufahrtsstraße im Bereich der südlichen Grenze des Planungsgebietes freigehalten.

Im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf sind Flächen für die Errichtung der Geh- und Radwege entlang der Ziehrerstraße (inklusive Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Radweg) und entlang des Petersbaches enthalten. Aufgrund der Bedeutung dieser Verkehrsflächen als übergeordnete Geh- und Radwegachsen innerhalb des Bezirks sollen diese Flächen in das öffentliche Gut der Stadt Graz übernommen werden. Eine **öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr** wird damit gewährleistet. Zudem dienen die im Bebauungsplan-Entwurf enthaltenen Geh- und Radwegverbindungen der **Förderung der sanften Mobilität** im entsprechenden Gebietsbereich.

Im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung wurde ein Wettbewerb durchgeführt. Mit der Umsetzung des hierbei entwickelten Gestaltungskonzeptes im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf kann eine geordnete Siedlungsentwicklung und eine **Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild** gewährleistet werden.

Die Errichtung einer kompakten, zusammenhängenden **siedlungsöffentlichen Grünfläche** wurde bereits im vorangegangenen Wettbewerb in einer Richtung Osten (zum übrigen Aufschließungsgebiet) erweiterbaren Lage berücksichtigt und nunmehr im Bebauungsplan-Entwurf plangrafisch definiert.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

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

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

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

den

	Signiert von	Dröscher Markus
	Zertifikat	CN=Dröscher Markus,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-12-02T12:13:00+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: 14-064617/2019/0010

07.28.0 Bebauungsplan

„Ziehrerstraße 73-77“

VII. Bez., KG Liebenau

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 12.12.2019, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 07.28.0 Bebauungsplan „Ziehrerstraße 73-77“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2017 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs. 4 (Abstellflächen und Garagen) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 63/2018 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, NUTZUNGEN

- (1) offene Bebauung
gekuppelte Bebauung
- (2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² zu betragen.

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Die Bauplätze sind folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	Nettobauplatzfläche
Bauplatz A (Gst. Nr. 93/2, 93/3)	ca. 6.187 m ²
Bauplatz B (Gst. Nr. 93/1)	ca. 1.901 m ²

- (2) Für die folgenden Teilbereiche des Planungsgebietes wird die Bebauungsdichte gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit Mindest- und Höchstwerten festgelegt:

Bauplatz A:	Bebauungsdichte min. 0,40 - max. 0,92
Bauplatz B:	Bebauungsdichte min. 0,40 - max. 1,20

- (3) Bebauungsgrad höchstens: 0,4

§ 4 BAUFLUCHTLINIEN, BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baufluchtlinien, Baugrenzlinien sowie Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale traufseitige Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
2 G	max. 7,00 m
3 G	max. 10,50 m
4 G	max. 14,00 m
5 G	max. 17,50 m
6 G	max. 21,00 m

- (2) Höhenbezugspunkt: 339,69 im Präzisionsnivellement (lt. Eintragung im Plan, Ziehrerstraße).
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Bei Neubauten sind Dächer mit einer Dachneigung bis 25° zulässig.
- (5) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (6) Bei Dächern bis 25° sind Haustechnikanlagen mindestens 2,00 m 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) Balkone dürfen über Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien maximal 2,0 m vortreten.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Bei Neubauten ist je 60 - 70 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (2) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (3) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
- (4) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs. 1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.

- (5) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (6) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (7) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (8) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (2) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (3) Je 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist min. ein Laubbaum auf dem Bauplatz zu pflanzen.
- (4) Bäume sind als Laubbäume 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 den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (6) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen. Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 m.
- (7) Für mittelkronige, kleine bis halbohohe Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen. Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m.
- (8) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (9) Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (10) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 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.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

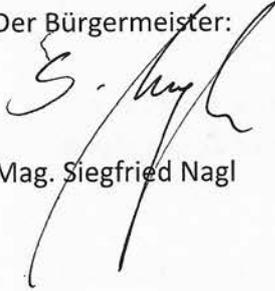
Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Umnutzungen zulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit **31.12.2019** in Kraft.

- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Nagl', written over the printed name below.

Mag. Siegfried Nagl

07.28.0 Bebauungsplan

„Ziehrerstraße 73-77“

VII. Bez., KG Liebenau

Bearbeiter:
DI Markus Dröscher-Mentil

Graz, 12.12.2019

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Auf den Grundstücken Nr. 93/2 und 93/3; KG Liebenau (Ziehrerstraße 75-77) sollen Gemeindewohnbauten errichtet werden; der hierfür erforderliche Bebauungsplan wird über die gesamte, als „Vorbehaltsfläche für Kommunale Einrichtungen“ definierte Fläche (inkl. Gst. Nr. 93/1; KG Liebenau) erstellt. Das Planungsgebiet weist somit eine Fläche von rd. 9.950 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist der Bereich als „Vorbehaltsfläche für Kommunale Einrichtungen“ (VII.F) ausgewiesen. Diese Vorbehaltsfläche ist Teil des Anschließungsgebietes (VII.11) mit einer Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ und einer Bebauungsdichte von 0,4-0,8.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

Im Vorfeld der Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein geladener Wettbewerb durchgeführt. Als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dient das im Wettbewerb erstgereichte Projekt von Arch DI Speigner / sps-architekten zt gmbh.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 18.09.2019 über die beabsichtigte Auflage des 07.28.0 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 02.10.2019.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über rd. 8 Wochen, in der Zeit vom 03.10.2019 bis zum 28.11.2019 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010). Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 15. Oktober 2019 durchgeführt.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 07.28.0 Bebauungsplan „Ziehrerstraße 73-77“ in folgenden Punkten geändert:

PLANWERK:

Um eine, den städtebaulichen Qualitäten und Freiraumqualitäten des Wettbewerbsergebnisses entsprechende Umsetzung des Projekts zu ermöglichen, wurde die Lage des möglichen sechsgeschossigen Wohngebäudes im zentralen Bereich der Bebauungsstruktur geringfügig verändert:

Das Baufeld wurde unter Beibehaltung der Grundfläche um 2,50 m in Richtung des „Bauplatz B“ (Grundstück 93/1; KG Liebenau) verschoben und somit der Zuschnitt und die Nutzbarkeit der zentralen Freiflächen optimiert. (Der Abstand zwischen den beiden östlichen Gebäuden auf „Bauplatz A“ wurde von 9,00 m auf 11,50 m erhöht.)

Zudem erfolgte eine geringfügige Korrektur der Abgrenzung der im Plan definierten „Grünfläche“ entlang der Grundgrenze zu „Bauplatz B“.

VERORDNUNG: In der zugehörigen Verordnung wurden keine Änderungen vorgenommen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte, die von den Änderungen betroffenen Grundeigentümer innerhalb des Gültigkeitsbereiches wurden angehört.

3. Das Planungsgebiet**Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:**

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF (4.02 STEK seit 22.03.2018 rechtswirksam)
Die Grundstücke liegen gemäß Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept im Funktionsbereich „Wohngebiet mittlerer Dichte“ (gem. §14 STEK).

Entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebietes (am Petersbach) ist eine Grünverbindung eingetragen.

§ 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte (Signatur „Wohnen“ - dunkelgelb)

(1) Vorrangige Wohnnutzung.

(2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.

(3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.

(4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.

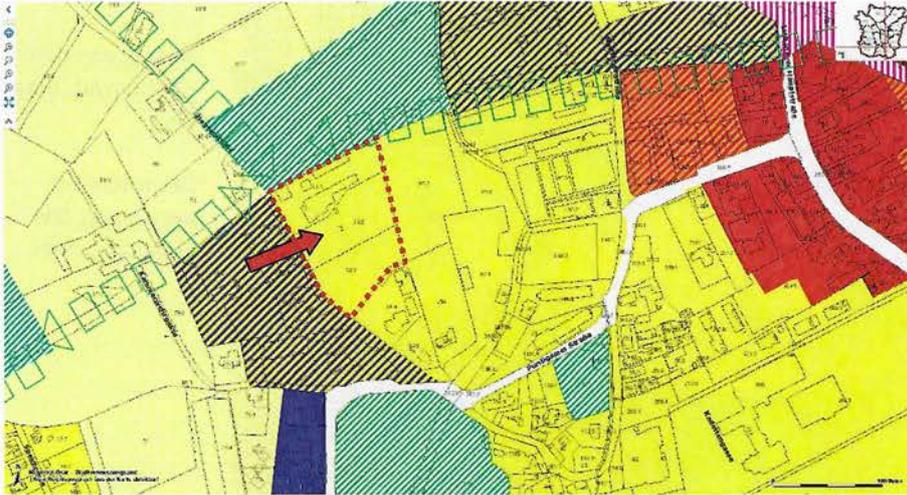
(5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.

(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.

(9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)



Auszug aus dem
Entwicklungsplan
zum 4.02
Stadtentwicklungs-
konzept.

Die Umrandung
bezeichnet das
Wettbewerbsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

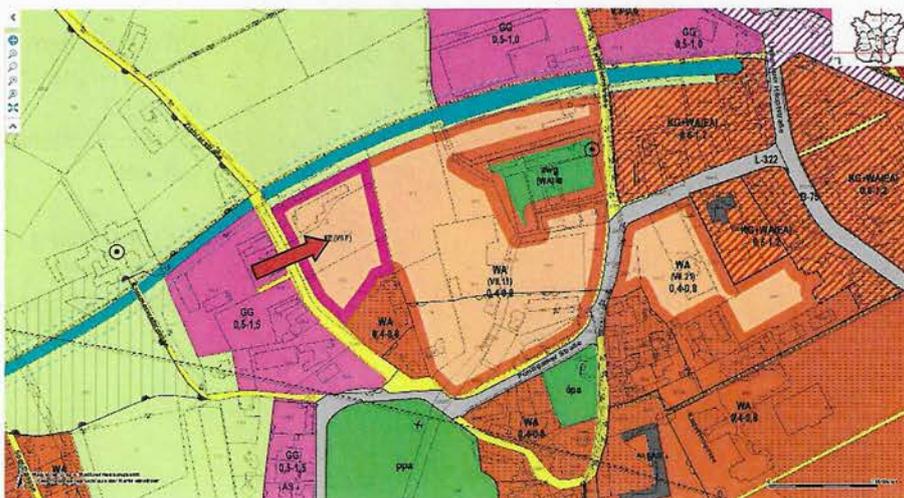
- Verkehr (Deckplan 3): Lage innerhalb der Kategorie 3: „Städtische Bedienqualität“
Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

1.0 Räumliches Leitbild zum 4.0 STEK (Beschluss):

Bereichstyp „Entwicklungsgebiete“ innerhalb des Teilraums Nr. 24:

<i>Funktionsdurchmischung:</i>	<i>im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen</i>
<i>Zulässige Parkierungsformen:</i>	<i>Tiefgarage, allenfalls geschlossene Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben, bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar.</i>
<i>Ergänzende Festlegungen:</i>	<i>Entwicklung auf Basis eines Masterplans</i>

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)
- Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:
Das Planungsgebiet ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) als „Vorbehaltsfläche für Kommunale Einrichtungen“ (VII.F) ausgewiesen. Diese Vorbehaltsfläche ist Teil des Aufschließungsgebietes (VII.11) mit einer Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ und einer Bebauungsdichte von 0,4-0,8.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungs-
plan.

Der rote Pfeil
bezeichnet das
Planungsgebiet.

§ 2 – VORBEHALTSFLÄCHEN:

Zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele werden bei öffentlichem Interesse Vorbehaltsflächen gem. § 37 StROG als Baulandmobilisierungsmaßnahme festgelegt. (...)

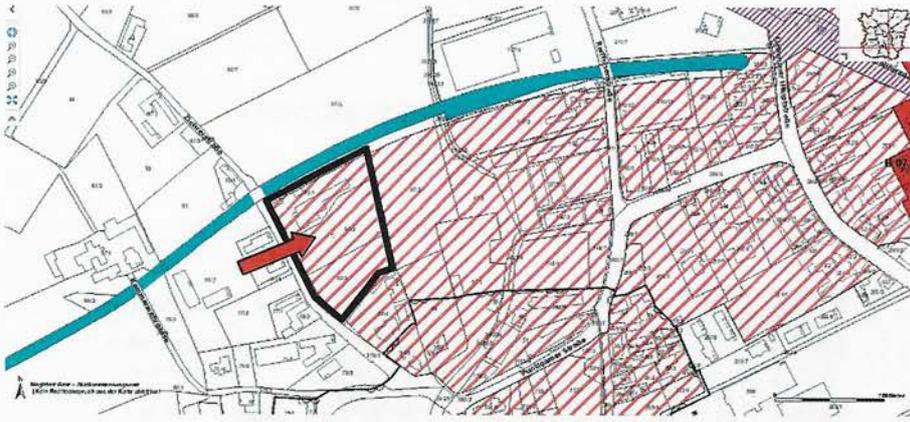
Nr.	Bezeichnung	Fläche (ca.)	Verwendungs- zweck /Ausweisung	Zeitlich nach- folgende Nut- zung	GNR	Katastralge- meinde
(VII.F)	Ziehrerstraße	9953m ²	Kommunale Ein- richtung Wohnbau /[WA] 0,4 – 0,8; Teil des Aufschlie- bungsgbt. VII.11	(WA) 0,4 – 0,8	93/3	63113 Liebenau

Für das Aufschließungsgebiet Nr. VII.11 – (Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4-0,8) sind die nachstehenden Aufschließungserfordernisse umzusetzen:

1. Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
4. Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität
5. Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
7. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
8. Schaffung einer zusammenhängenden siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20% der Fläche des Aufschließungsgebietes

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

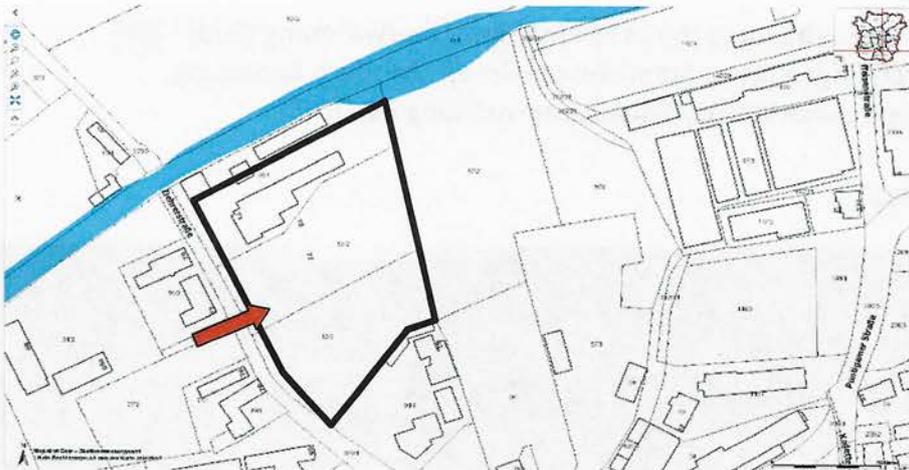
- o Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):
Bebauungsplan erforderlich



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

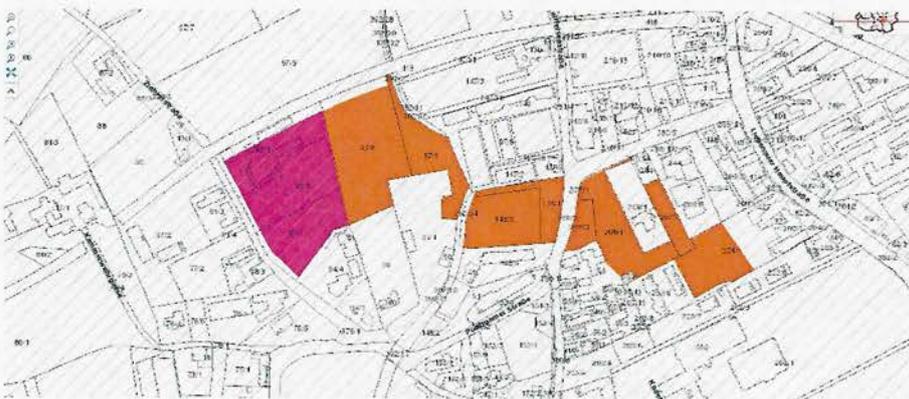
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2):
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3):
Die Grundstücke liegen überwiegend außerhalb der Gefahrenzonen.



Auszug aus der 2D Abflussuntersuchung des Landes Steiermark, Abteilung A14 – Juli 2016.

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4):

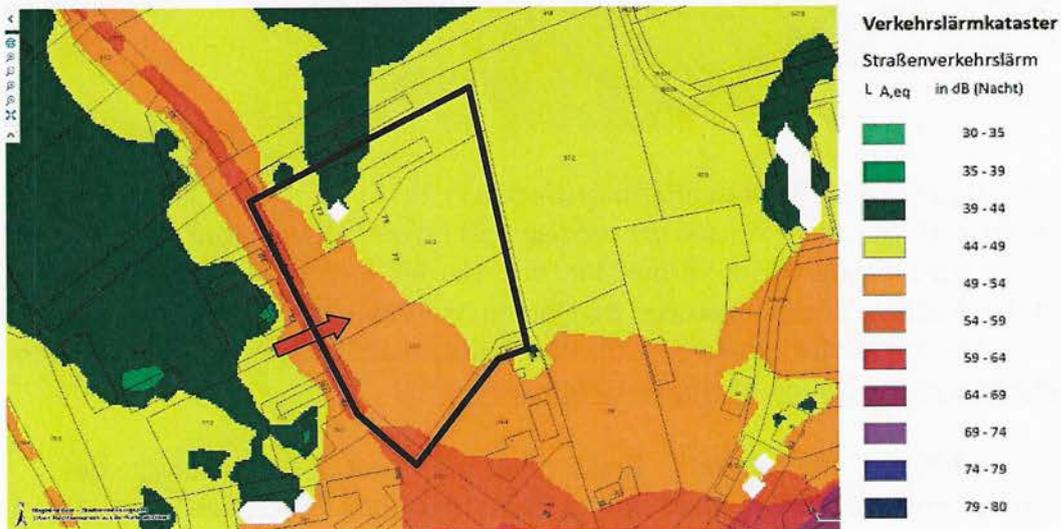


Auszug aus dem Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Magenta-farbige Fläche zeichnet das Planungsgebiet als Vorbehaltsfläche aus.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Die Grundstücke liegen bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):
Darstellung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich:



- o Stadtklimaanalyse
Klimatopkarte: „Blockbebauungszonen mit mäßiger Überwärmung (Süd)“ (5b).
Planerische Empfehlungen (gem. Stadtklimaanalyse): „Mittlere Bebauung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung (N-S)“ (3)

Situierung und Umgebung:



Schrägaufnahme: Blick in nördliche Richtung. Die gelbe Markierung bezeichnet das Planungsgebiet.
© Stadt Graz – Stadtvermessung; Befliegung 2015 #100822 Right

Das Planungsgebiet liegt am linken Murofer im Bereich zwischen der Puntigamer Straße und dem Petersbach.

Der Gebietsbereich ist von einer heterogenen Bebauungsstruktur mit überwiegend gewerblichen Nutzungen im Kreuzungsbereich Ziehrerstraße – Puntigamer Straße und ausgedehnten, landwirtschaftlichen Nutzflächen vor allem östlich und nördlich des Planungsgebietes geprägt.

- **Topographie/ Bestandsbebauung**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben und im nördlichen Bereich mit zweigeschossigen Gewerbegebäuden bebaut.

- **Umwelteinflüsse**

Die Lärmkarten zum 4.0 Flächenwidmungsplan weisen entlang der Ziehrerstraße einen Maximalwert bis zu 59 dB (L A,eq, Nacht) aus.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 500 – 1.000 m.

Nächstgelegene Schulen:

- VS Graz-Liebenau/ Puntigamer Straße 5/ ca. 500 m Entfernung
- BG/ BORG Graz Liebenau (HIB)/ Kadettengasse 19/ ca. 350 m Entfernung
- NMS Graz-Dr. Renner/ Eduard-Keil-Gasse 41/ ca. 900 m Entfernung

Nächstgelegene Kindergärten/ Kinderkrippen:

- WIKI Kinderkrippe Ziehrerstraße 80/ ca. 50 m Entfernung
- GiP Kinderkrippe Raiffeisenstraße 190 / ca. 400 m Entfernung
- Kindergarten Raiffeisenstraße 155/ ca. 700 m Entfernung

- **Erschließung/ Verkehr**

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Ziehrerstraße (Gemeindestraße) und in weiterer Folge über die Puntigamer Straße.

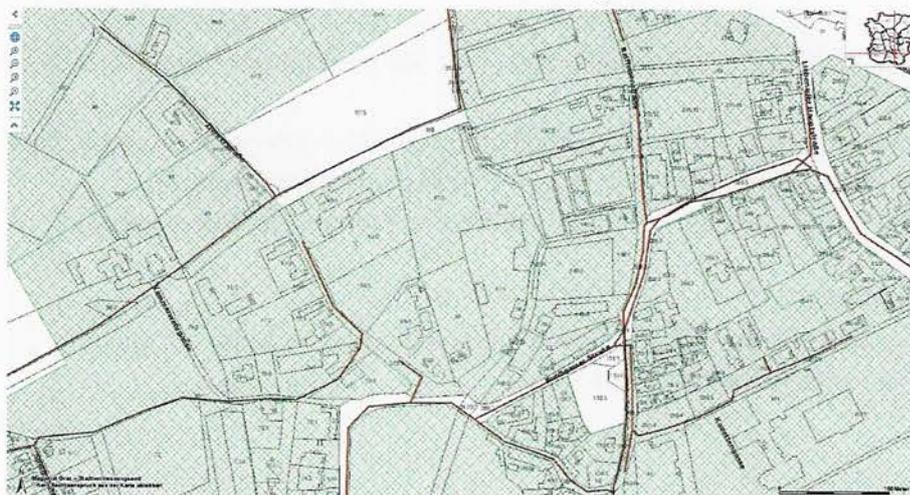
Ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz (Kategorie 3) ist innerhalb eines Radius von 300 m gegeben:

- Buslinien 34 & 64, Haltestelle Puntigamer Straße/ ca. 100 m Entfernung

Im Bereich der Mur besteht ein Anschluss an das Radwegenetz (Landesradweg R2 Mur-Radweg). Innerhalb des Planungsgebietes sollen weitere Anschlüsse an das Radwegenetz (beispielsweise entlang des Petersbaches) errichtet werden.

- **Ver- und Entsorgung**

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Ziehrerstraße.



Auszug aus der Karte 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (GAP – Gemeindeabwasserplan der Landeshauptstadt Graz).

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet innerhalb des aktuellen Versorgungsgebietes Fernwärme (und kurzfristiges Erweiterungsgebiet).

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. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gemäß Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

1. *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)*
3. *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
4. *Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität*
5. *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*

6. *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*
7. *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*
8. *Schaffung einer zusammenhängenden siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20% der Fläche des Aufschließungsgebietes*

Das Aufschließungserfordernis der **Lärmfreistellung** wurde in der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baukörperstellung und der Gebäudehöhen berücksichtigt erfordert jedoch über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen. Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die verbleibenden Aufschließungserfordernisse können durch die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als erfüllt angesehen werden:

Zum **Nachweis der zweckmäßigen Verkehrsanbindung** und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) wurden seitens der Abteilung für Verkehrsplanung bereits im Zuge des Wettbewerbs entsprechende Vorgaben formuliert. Diese wurden im nunmehr vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt. Das Aufschließungserfordernis der **Inneren Erschließung** wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Lage einer zentralen Zufahrt und Regelungen zur Parkierung (§7 der Verordnung) erfüllt. Um eine mögliche Erschließung der östlich angrenzenden Aufschließungsgebiete sicherzustellen wurde der Querschnitt für eine eventuell erforderliche Zufahrtsstraße im Bereich der südlichen Grenze des Planungsgebietes freigehalten.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind Flächen für die Errichtung der Geh- und Radwege entlang der Ziehrerstraße (inklusive Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Radweg) und entlang des Petersbaches enthalten. Aufgrund der Bedeutung dieser Verkehrsflächen als übergeordnete Geh- und Radwegachsen innerhalb des Bezirks sollen diese Flächen in das öffentliche Gut der Stadt Graz übernommen werden. Eine **öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr** wird damit gewährleistet. Zudem dienen die im Bebauungsplan enthaltenen Geh- und Radwegverbindungen der **Förderung der sanften Mobilität** im entsprechenden Gebietsbereich.

Im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung wurde ein Wettbewerb durchgeführt. Mit der Umsetzung des hierbei entwickelten Gestaltungskonzeptes im vorliegenden Bebauungsplan kann eine geordnete Siedlungsentwicklung und eine **Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild** gewährleistet werden.

Die Errichtung einer kompakten, zusammenhängenden **siedlungsöffentlichen Grünfläche** wurde bereits im vorangegangenen Wettbewerb in einer Richtung Osten (zum übrigen Aufschließungsgebiet) erweiterbaren Lage berücksichtigt und nunmehr im Bebauungsplan plangrafisch definiert.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Der vorliegende 07.28.0 Bebauungsplan beschreibt im Wesentlichen das erstgereichte Projekt aus dem vorab durchgeführten Wettbewerbsverfahren.

Hierbei wurde für das Planungsgebiet eine Bebauungsstruktur aus mehreren (zueinander rechtwinkelig verdrehten) freistehenden Baukörpern entwickelt, die zwei zentrale Hofzonen ausbilden.



Lageplan des im Wettbewerb erstgereichten Projekts - Arch DI Speigner / sps-architekten zt gmbh.

Diese Bebauungsstruktur wurde im Bebauungsplan mit einer straßenseitigen Bebauung in Form von drei Baukörpern entlang einer einheitlichen Baufuchtlinie und drei weiteren Baukörpern im rückwärtigen Bereich umschrieben.

Straßenseitig sind drei Baukörper in Nordwest-Südost-Richtung angeordnet (wobei der mittlere Baukörper um 90 Grad verdreht ist) die mit einer Höhe von mindestens drei bis maximal fünf Geschossen ausgeführt werden können.

Innerhalb der Festlegungen des Bebauungsplanes können zudem zwischen diesen straßenseitigen Baukörpern maximal zweigeschossige Verbindungsbaukörper errichtet werden (wodurch eine durchgehende, gekuppelte Bebauung als Schallschutz ermöglicht wird).

Innerhalb dieser straßenseitigen Baufucht- und Baugrenzl意思ien können oberirdische PKW-Abstellplätze untergebracht werden.

Die drei rückwärtigen Baukörper sind gegenläufig zu den straßenseitigen Gebäuden angeordnet. Der nördliche und der südliche Baukörper sind in Südwest-Nordost-Richtung ausgerichtet, der mittlere Baukörper ist um 90 Grad verdreht. Die rückwärtigen Baukörper sind in ihrer Höhenentwicklung mit maximal drei Geschossen im Norden, maximal vier Geschossen im Süden und maximal sechs Geschossen beim mittleren Baukörper beschränkt. Direkt daran angrenzend erstreckt sich die siedlungsöffentliche Grünfläche entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes.

Unabhängig von den Baugrenzl意思ien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsgebiet (Vorbehaltsfläche „Kommunale Einrichtung“) Teil des Aufschließungsgebietes (VII.11) mit einer geplanten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ und einer vorgesehenen Bebauungsdichte bis max. 0,8. Die in § 3 der Verordnung angeführten Bauplätze werden als Nettoflächen definiert. Die Dichteüberschreitung für die Bauplätze (gemäß § 3 der Verordnung) wird durch die Übernahme der, im Plan eingetragenen Verkehrsflächen in das öffentliche Gut der Stadt Graz (siehe Pkt. 6 - Verkehrsanlagen) sowie die Einfügung der geplanten Bebauung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild begründet.

Wie der nachstehenden Tabelle entnommen werden kann wird die maximal mögliche Bruttogeschoßfläche (durch die Festlegung der maximalen Bebauungsdichte je Bauplatz) bezogen auf die Ausweisung des Planungsgebietes im 4.0 Flächenwidmungsplan eingehalten.

Städtebauliche Kennzahlen für den 07.28.0 Bebauungsplan „Ziehrerstraße 73-77“:

Bauplatzbezeichnung	A	B	Summe
Vorbehaltsfläche „KE“ gem. 4.0 FLÄWI			= 9.953 m ²
Fläche Nettobauplatz	6.187 m ²	1.901 m ²	= 8.088 m ²
Bebauungsdichte gem. BPL	0,40 - 0,92	0,40 - 1,20	
min. mögliche BGF gem. BPL	2.475 m ²	760 m ²	=3.235 m ²
max. mögliche BGF gem. BPL	5.692 m ²	2.281 m ²	=7.973 m ²

max. BGF lt. BPL / Vorbehaltsfläche lt. 4.0 FLÄWI = $7.973 / 9.953 = 0,80$ (max. Dichte lt. 4.0 FLÄWI)

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Das Planungsgebiet wird von der Ziehrerstraße im Westen begrenzt.

Die geplante Erschließung für den gesamten Gültigkeitsbereich des 07.28.0 Bebauungsplanes erfolgt zentral an der Ziehrerstraße (im Bereich der gegenüberliegenden Einfahrt zum Gewebegebiet). Zur Sicherstellung der inneren Erschließung (Anbindung der oberirdischen PKW-Stellplätze und Erreichbarkeit des Grundstücks Nr. 93/1 bzw. „Bauplatz B“ über die zentrale Zufahrt) wurde eine private Verkehrsfläche im Plan definiert (Eintragung „Verkehrsfläche“ im Plan).

Zum Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen sind in folgenden Bereichen Abtretungsflächen erforderlich (Eintragung „Gemeindestraße“ im Plan):

- Gst. Nr. 93/2 und 93/3 (Ziehrerstraße Nr. 75-77): ca. 699 m² zur Errichtung eines Geh- und Radweges entlang der Ziehrerstraße.
- Gst. Nr. 93/1 (Ziehrerstraße Nr. 73): ca. 795 m² zur Errichtung eines Geh- und Radweges entlang der Ziehrerstraße und am Petersbach.
- Ziehrerstraße Nr. 75-77 (Gst. Nr. 93/3): Im Bereich der südlichen Grenze des Planungsgebietes wurde durch die Festlegung der möglichen Bauflächen (Bauflucht- und Baugrenzl意思) der Querschnitt für eine eventuell erforderliche Zufahrtsstraße zu den östlich angrenzenden Aufschließungsgebieten freigehalten.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO):

Bei Neubauten sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 60 - 70 m² Wohnnutzfläche) in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan innerhalb der straßenseitigen Bauflucht- und Baugrenzl意思) zu errichten. PKW-Abstellplätze im Freien sind entsprechend den Eintragungen im Plan im Bereich der Zufahrt von der Ziehrerstraße möglich.

Fahrradabstellplätze sind in einem Ausmaß von 1 Stellplatz je 35 m² Wohnnutzfläche zu errichten, davon sind 15 % für Besucher anzuordnen. Abstellflächen sind grundsätzlich fahrend erreichbar, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt im Nahbereich der Eingänge unterzubringen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Bereits im Zuge des Wettbewerbsverfahrens wurde auf die Planung der Außenanlagen wesentliches Augenmerk gelegt. Seitens des Planers wurde ein Freiraumkonzept vorgeschlagen, das im Rahmen der möglichen Festlegungen im Bebauungsplan umgesetzt wurde. Zur Sicherstellung einer, den Aufschließungserfordernissen entsprechenden Größe und Lage der siedlungsöffentlichen Freifläche wurde die gesamte vorgeschlagene Bebauungsstruktur näher an die Ziehrerstraße gerückt.

Dieses Freiraumkonzept sieht die Errichtung einer „siedlungsöffentlichen Freifläche“ (siehe Eintragung „Grünfläche“ im Plan) im östlichen Bereich des Planungsgebietes mit einer Gesamtfläche von rd. 2.000 m² vor. Weitere Freiflächen (Kinderspielflächen und Siedlungsgärten) sowie eine kleine Platzsituation im Zentrum der Wohnanlage als Treffpunkt für die zukünftigen Bewohner*Innen sind auf dem Areal verteilt. Diese Grünflächen sind plangemäß mit Baumpflanzungen intensiv zu begrünen und für unterschiedliche Nutzergruppen auszugestalten.

Entlang der westlichen Grundgrenze ist eine Baumreihe als Grünzone zur Ziehrerstraße bzw. zur optischen Abschirmung der geplanten Bebauung zum Straßenraum festgelegt.

Tiefgaragen sind mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung von min. 0,7 m Höhe auszuführen; bei Baumpflanzungen in diesen Bereichen sind die Mindesthöhen entsprechend anzupassen. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung sind zumindest extensiv zu begrünen.

Im Bauverfahren ist ein entsprechender Außenanlagenplan vorzulegen; die freiraumplanerischen Standards sind einzuhalten.

8. ALLGEMEINES

- Der 07.28.0 Bebauungsplan „Ziehrerstraße 73-77“ 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 Einwender*Innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-11-29T08:53:20+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Baurechtsvertrag

abgeschlossen zwischen der Stadt Graz, vertreten durch Wohnen Graz, Schillerplatz 4, 8010 Graz, im Folgenden Baurechtsgeberin genannt, einerseits und der ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H (FN 56079w), Theodor-Körner-Straße 120, 8010 Graz, im Folgenden Baurechtsnehmerin genannt, andererseits, wie folgt:

1.

Die Baurechtsgeberin ist bücherliche Eigentümerin der Grundstücke Nr. 93/2 und Nr. 93/3, EZ 997, KG 63113 Liebenau, einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz-Ost. Die Baurechtsgeberin bestellt zugunsten der Baurechtsnehmerin an der ihr eigentümlichen Liegenschaft in der KG 63113 Liebenau, bestehend aus den Grundstücken Nr. 93/2 und Nr. 93/3, EZ 997 im unverbürgten Flächenausmaß von insgesamt 7.544 m², einkommend im Grundbuch des Bezirksgerichtes Graz-Ost, ein Baurecht nach den Bestimmungen des Baurechtsgesetzes vom 26.4.1912, RGBL. Nr. 86/1912, in der geltenden Fassung BGBl. Nr. I 30/2012. Die Baurechtsnehmerin nimmt dieses Baurecht hiermit ausdrücklich an.

2.

Das Baurecht wird für den Zeitraum von 60 Jahren eingeräumt. Diese Frist beginnt am 01.06.2019 und endet am 31.05.2079.

3.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, für sich und ihre Rechtsnachfolger im Baurecht, der Baurechtsgeberin einen jährlich zu entrichtenden Bauzins in der Höhe von Euro 1,00 zu bezahlen. Bei der Bemessung des Bauzinses wurde der § 7 (2) der Durchführungsverordnung der Steiermärkischen Landesregierung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 idgF LGBl. Nr. 106/2016 berücksichtigt.

4.

Kraft dieses Baurechtes ist die Baurechtsnehmerin berechtigt und verpflichtet, auf der im Punkt 1. dieses Baurechtsvertrages genannten Liegenschaft das Projekt „Ziehrerstraße 75-77“ GZ: WG-39853/2016/35 zu errichten. Das Einweisungsrecht wird der Stadt Graz eingeräumt und erfolgt die Vergabe durch Wohnen Graz nach den jeweils geltenden Richtlinien für die Zuweisung von Gemeindewohnungen.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, auf ihre Kosten und Gefahr

- a.) nach Abschluss des Baurechtsvertrages und dessen Verbücherung und nach Vorliegen der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung sowie der Förderungszusicherung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung (Abt. 15), den Bau des Projektes unverzüglich in Angriff zu nehmen und zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu vollenden;
- b.) das Bauvorhaben aufgrund der im Bauverfahren genehmigten Bau- oder sonstigen Pläne unter Verwendung einwandfreien Materials auszuführen und bauordnungsgemäß zu vollenden;
- c.) die Bauwerke während der ganzen Dauer des Baurechtes in gutem Zustand zu erhalten;
- d.) die Bauwerke während der ganzen Dauer des Baurechtes bei einer Versicherungsgesellschaft, die ihren satzungsmäßigen Sitz, ihre Hauptverwaltung oder ihre Hauptniederlassung in einem Mitgliedsstaat des Europäischen Wirtschaftsraumes hat und nach dessen gesetzlichen Vorschriften zugelassen ist, gegen Brandschaden in voller Höhe des tatsächlichen Wertes zu versichern und weiterhin versichert zu halten. Die Versicherung hat sich auch auf alle brennbaren oder einer Beschädigung im Brandfalle ausgesetzten Bestandteile des Bauwerkes zu erstrecken. Die Versicherungssumme darf nur zur Behebung der Brandschäden bzw. zum ordnungsgemäßen Wiederaufbau der Bauwerke verwendet werden. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich weiters, der Baurechtsgeberin über diesbezügliches Verlangen den ordnungsgemäßen Abschluss der vorgenannten Brandschadenversicherung sowie auch künftighin den Bestand einer solchen Versicherung und die ordnungsgemäße Entrichtung der Versicherungsprämien nachzuweisen.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich ferner, die Bauwerke ordnungsgemäß gegen die Risiken Haftpflicht-Leitungswasser- inkl. C-Deckung und Stürmschaden zu versichern und sie im Rahmen dieser Risiken im Falle von Beschädigungen oder Zerstörungen ehestens wieder bauordnungsgemäß in Stand zu setzen bzw. herzustellen.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich ferner, auf ihre Kosten und Gefahr, die Baurechtsgeberin hinsichtlich etwaiger Ansprüche dritter Personen, die sich aus der Nichterfüllung oder auch nur teilweisen Erfüllung der vorstehenden Verpflichtungen ergeben könnten, völlig schad- und klaglos zu halten.

6.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, der Baurechtsgeberin alle gewünschten, auf das vertragsgegenständliche Baurechtsgrundstück bzw. auf die zu errichtenden Bauwerke bezüglichen Auskünfte zu erteilen, sowie ihr künftighin gegen Voranmeldung die jederzeitige Besichtigung und Überprüfung des Zustandes der Bauwerke zu gestatten.

7.

Die Baurechtsnehmerin nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass sämtliche Steuern, Abgaben und Gebühren, sowie alle sonstigen Kosten, die auf die mit dem gegenständlichen Baurecht belasteten Grundstücke und auf die Bauwerke entfallen, einschließlich der Grundsteuer, aus eigenem und ohne jedweden Rückersatzanspruch gegenüber der Baurechtsgeberin zu leisten bzw. zu tragen.

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die vorgenannten Verbindlichkeiten ordnungsgemäß und pünktlich zu erfüllen und der Baurechtsgeberin über Verlangen die ordnungsgemäße Berichtigung dieser Verbindlichkeiten nachzuweisen.

8.

Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich, die außerhalb des Baurechtsgrundstückes anfallenden Aufschließungskosten zu übernehmen.

9.

Das Baurecht erlischt ohne weiteres

- a) durch Zeitablauf im Sinne des Punktes 2. dieses Vertrages;
- b) wenn der Bauzins für wenigstens zwei aufeinander folgende Jahre rückständig bleibt.

10.

Die vertragsschließenden Teile stellen übereinstimmend fest, dass mit dem Tage des Erlöschens des Baurechtes die Bauwerke samt allem Zubehör ohne weiteres entschädigungslos in das Eigentum der Baurechtsgeberin übergehen. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Baurechtsgeberin die Bauwerke in einem einwandfreien dem Alter entsprechenden Zustand zu übergeben. Das Baurecht ist geldlastenfrei zu übergeben.

Die Belastung des Baurechtes mit den Pfandrechten für das zur Errichtung des in Punkt 4. genannten Objektes aufzunehmenden Darlehens, gilt mit Unterfertigung dieses Baurechtsvertrages seitens der Baurechtsgeberin als erteilt.

11.

Die Baurechtsnehmerin wie auch die Baurechtsgeberin verpflichten sich, sämtliche in diesem Vertrag eingegangenen Verpflichtungen auch allen Rechtsnachfolgern des Baurechtes aufzuerlegen und die jeweiligen Vertragsparteien aus diesem Titel völlig schad- und klaglos zu halten.

12.

Festgestellt wird, dass zwischen der Stadt Graz und der ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H eine Vereinbarung GZ: WG-39853/2016/35, betreffend die Durchführung des Projektes „Ziehrerstraße 75-77“ abgeschlossen wurde. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, die in dieser Vereinbarung festgelegten Bedingungen vollinhaltlich einzuhalten.

13.

Die Baurechtsnehmerin kennt das vertragsgegenständliche Baurechtsgrundstück aus eigener Anschauung genau.

Die Baurechtsgeberin haftet daher weder für eine bestimmte Beschaffenheit, einen bestimmten Zustand, eine bestimmte Verwendbarkeit, ein bestimmtes Erträgnis, ein bestimmtes Flächenausmaß, verborgene Mängel, für bestimmte Grenzen, Kontaminierungen oder Kriegsrelikte irgendwelcher Art.

Die Baurechtsgeberin haftet auch nicht für die Freiheit von Verpflichtungen aus einer bestehenden Widmung oder aus sonstigen baubehördlichen Anordnungen.

14.

Die Baurechtsnehmerin nimmt zur Kenntnis, dass in der EZ 997, KG Liebenau, unter C 12 folgende nachstehende grundbücherliche Lasten aufscheinen:

KATASTRALGEMEINDE 63113 Liebenau
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

SINLAGEZAHL 997

Letzte TZ 6445/2018

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

..... A1

GST-NR	G SA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
93/2	G Gärten(10)	- 4948	Ziehrerstraße 75 Ziehrerstraße 77
93/3	G Gärten(10)	* 3496	
GESAMTFLÄCHE		7544	

Legende:

3: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

..... A2

2 a 13013/1972 3448/1973 2567/1992 4712/2013 Enteignung bezüglich Gst 93/2

93/3 (3-346 P 2/62-72)

b 2567/1992 (Übertragung der Vorrangebenen Eintragung(en)
aus EZ 673

10 a gelockt

***** B *****
3 ANTEIL: 1/1

Stadt Graz

ADR: Rathaus, Graz 8010

a 6445/2012 IM RANG 16751/2017 Kaufvertrag 2018-03-29 Eigentumsrecht

12 a 9591/2001 19617/2001 4712/2013

Dienstbarkeit: Ordnung, Errichtung, Betrieb, Instandhaltung, Erneuerung, Umbau zweier Kabelleitungen mit einer Betriebsspannung bis zu 24 kV; von Kabelleitungen, die auch der Nachrichtendübertragung - auch durch beliebige Dritte - dienen können, auf Art 21/2 21/3 gem Fkz 2 b 4 9
Dienstbarkeitsvertrag 2001-03-19 zugunsten
Steiermärkische Elektrizitäts-Aktiengesellschaft

b 19617/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 802

20 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** GEBÜHR: EUP 1,66 *****

Die Baurechtsnehmerin übernimmt die unter C 12 intabulierte Dienstbarkeit und wird diese Dienstbarkeit ohne gesonderten Entgeltanspruch bei Ihrem Projekt berücksichtigen.

15.

Für den Fall, dass im Zuge der Bauführung oder durch den Bestand der Bauwerke etwa die Verlegung von auf dem Baurechtsgrundstück befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig werden sollte, verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, diese Verlegungen auf ihre alleinigen Kosten und Gefahren durchzuführen. Weiters ist die Baurechtsnehmerin in Kenntnis einer Abtretung einer ca. 2.082 m² großen Fläche des Baurechtsgegenstandes für das öffentliche Gut und stimmt der Verringerung des Baurechtsgegenstandes bereits jetzt zu. Die Baurechtsgeberin ist aus diesem Titel vollkommen schad- und klaglos zu halten.

16.

Die Übergabe bzw. Übernahme des vertragsgegenständlichen Grundstückes in den physischen Besitz der Baurechtsnehmerin erfolgte am 17.04.2019 und zwar in dem Zustand, in dem sich das vertragsgegenständliche Grundstück an diesem Tage gerade befand.

Mit der Übergabe bzw. Übernahme gegen Nutzen und Lasten, wie Gefahr und Zufall, auf die Baurechtsnehmerin über.

Als Stichtag für die Verrechnung der Steuern, Abgaben, Gebühren usw., gilt der auf die grundbücherliche Einverleibung des Baurechtes an dem Grundstück im Sinn des § 5 Baurechtsgesetzes idgF folgende Monatserste.

Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet und verbleibt nach seiner grundbücherlichen Durchführung im Eigentum der Baurechtsgeberin.

Die Baurechtsnehmerin erhält eine Kopie des beglaubigt unterfertigten Vertrages.

Graz, am 18.10.2019.....

Graz, am 20.9.2019.....

Für die Baurechtsgeberin:

Für die Stadt Graz:

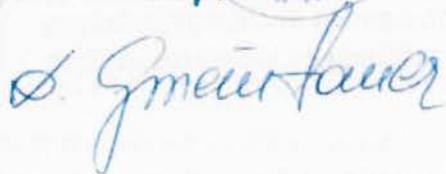
Gefertigt aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 6.6.2019.....

A 8/4-30052/2019

Der Bürgermeister:




Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:



Der Gemeinderat/Die Gemeinderätin:



Für die Baurechtsnehmerin:



ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m. b. H.
Theodor-Kornmaier-Strasse 120, 8010 Graz

Gebühr gem. § 14 TP 13 GebG
in Höhe von € 14,30 entrichtet.

B.R.ZI.: 3012/2019

Die Echtheit der mir gegenüber anerkannten Firmazeichnungen: -----

- a) des Herrn Magister Alexander **Daum**, geboren 04.09.1969 (vierten September neunzehnhundertneunundsechzig), 8010 Graz, Grillparzerstraße 7, in seiner Eigenschaft als Geschäftsführer, und -----
b) des Herrn Ingenieur Wolfram **Sacherer**, geboren 14.09.1954 (vierzehnten September neunzehnhundertvierundfünfzig), 8045 Graz, Geißlergasse 17, in seiner Eigenschaft als Geschäftsführer, -----

je der **ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.**, FN 56079w, mit dem Sitz in Graz und der Geschäftsanschrift 8010 Graz, Theodor-Körner-Straße 120, wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a (Paragraph neunundachtzig a) der Notariatsordnung aufgrund heute im elektronischen Weg vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch, dass Herr Magister Alexander Daum und Herr Ingenieur Wolfram Sacherer in den oben genannten Funktionen am 20.09.2019 (zwanzigsten September zweitausendneunzehn) berechtigt waren und heute noch berechtigt sind, die unter FN 56079w eingetragene ENW Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Weiters wird bestätigt, dass die Parteien mir gegenüber schriftlich erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgte. -----

Graz, am 25.09.2019 (fünfundzwanzigsten September zweitausendneunzehn) -----



Öffentlicher Notar

Gebühr gem. § 14 TP 13 GebG
in Höhe von € 14,30 entrichtet.

B.R.Zl.: 3313/2019

Die Echtheit der mir gegenüber anerkannten Firmzeichnungen: -----
a) des Herrn Magister Siegfried **Nagl**, geboren 18.04.1963 (achtzehnten April
neunzehnhundertdreiundsechzig), 8011 Graz, Rathaus, Hauptplatz 1, in seiner
Eigenschaft als Bürgermeister, -----
b) der Frau Daniela **Gmeinbauer**, geboren 23.03.1965 (dreiundzwanzigsten März
neunzehnhundertfünfundsechzig), 8051 Graz, Wiener Straße 311, in ihrer Ei-
genschaft als Gemeinderätin, und -----
c) des Herrn Peter **Stöckler**, geboren 11.06.1969 (elften Juni neunzehnhundert-
neunundsechzig), 8042 Graz, Artur-Michl-Gasse 27, in seiner Eigenschaft als
Gemeinderat, -----
je der **Stadt Graz**, wird bestätigt. -----

Gleichzeitig wird bestätigt, dass die Parteien mir gegenüber schriftlich erklärt ha-
ben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von
Zwang erfolgte. -----

Graz, am 18.10.2019 (achtzehnten Oktober zweitausendneunzehn) -----



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'B' followed by a surname.

Öffentlicher Notar

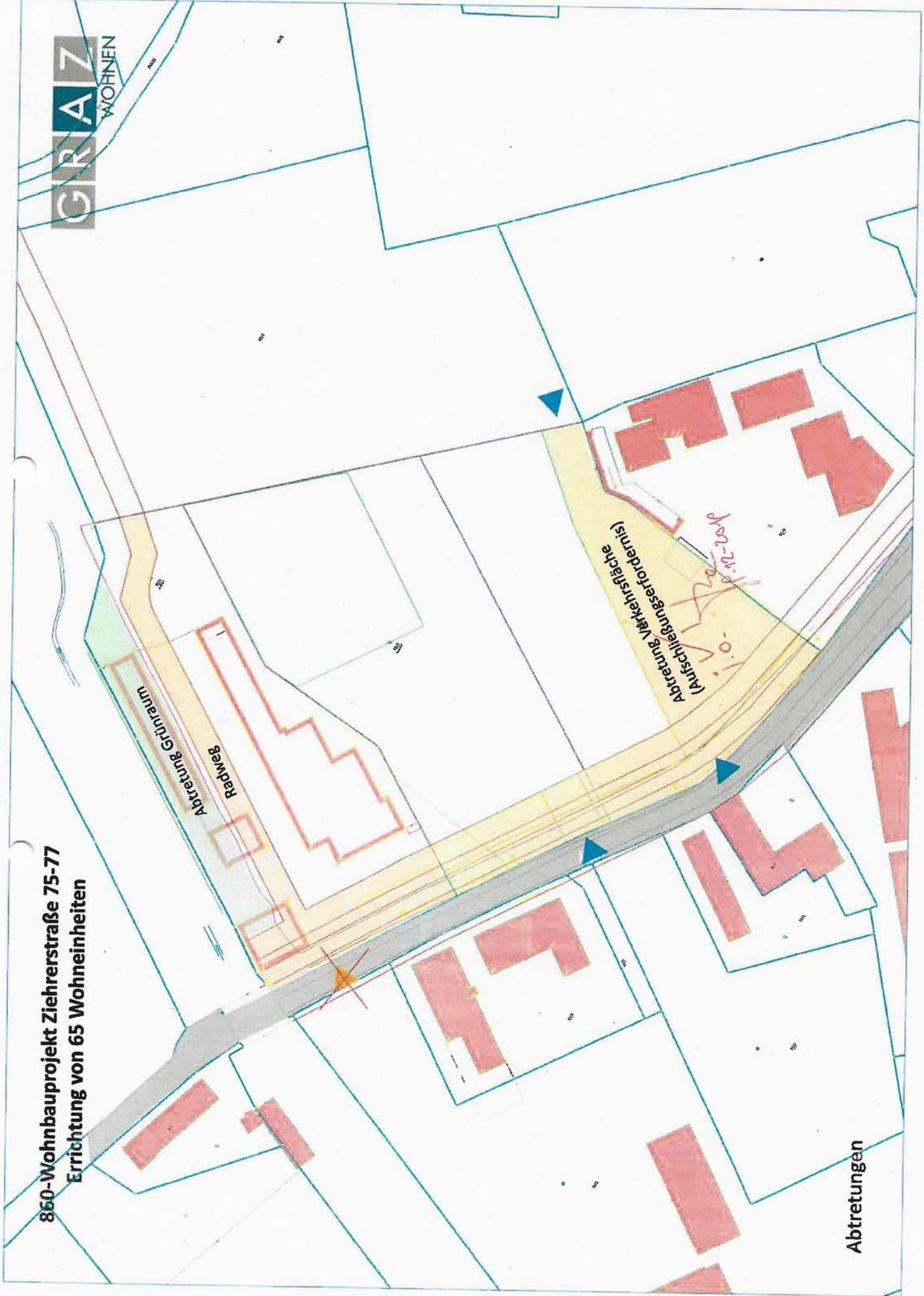
850-Wohnbauprojekt Zieherstraße 75-77
Errichtung von 65 Wohneinheiten

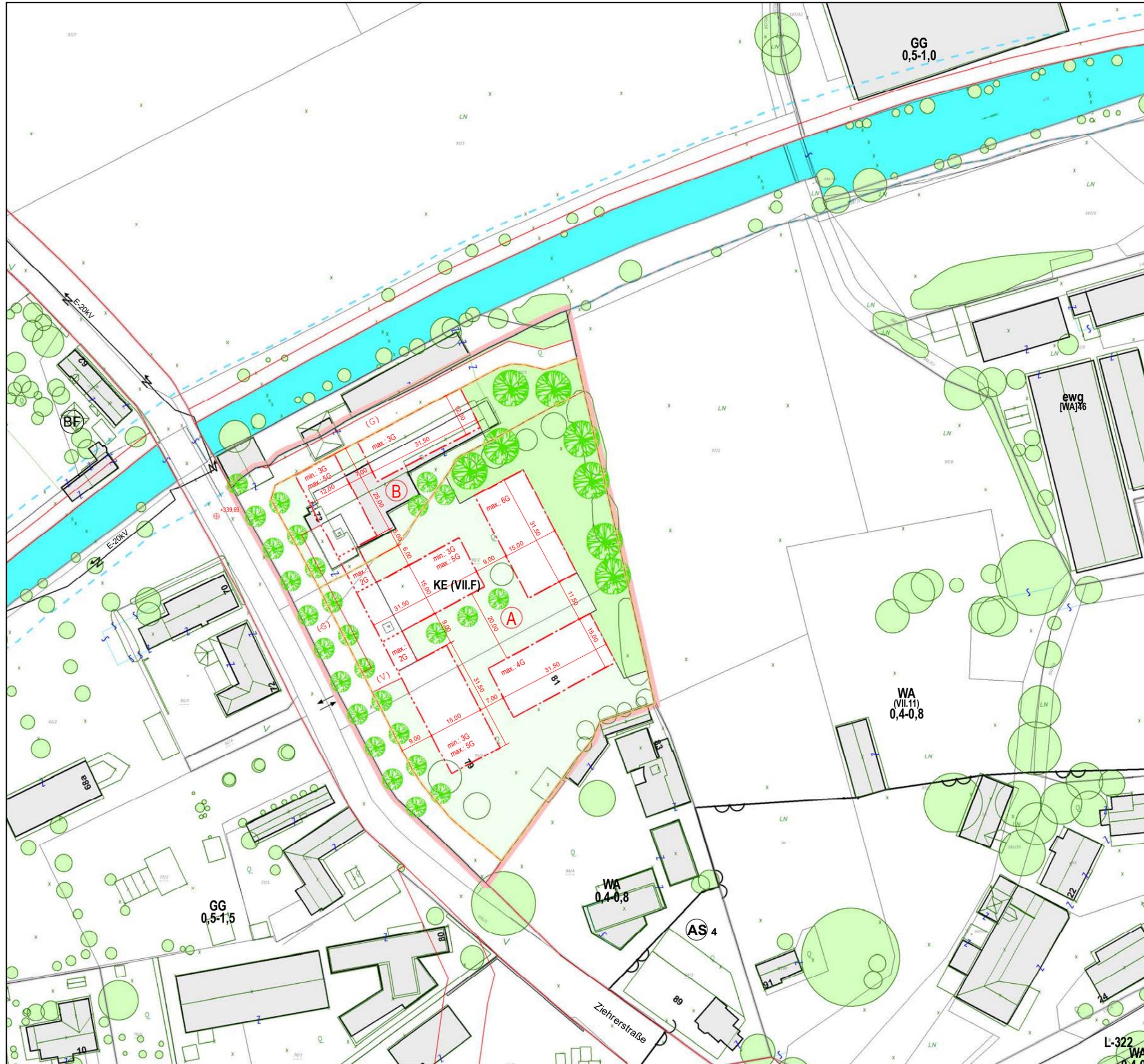
Abrechnung Grünraum
Radweg

Abrechnung Verkehrsfläche
(Aufschlüsselungserfordernis)

1.0-2.0-2.0-2.0-2.0

Abtretungen





07.28.0 BEBAUUNGSPLAN

"ZIEHRERSTRASSE 73 - 77"

A14_064617/2019

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

	Vorbehaltsfläche mit Vorbehaltsfestlegung KE= Kommunale Einrichtung
0,4 - 0,8	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

	Baugrenzlinie	Bebauung
	Baufuchtlinie	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen minimal zulässige Geschoßanzahl maximal zulässige Geschoßanzahl	Bebauung
	Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)	
	Bauplatz Nummer	
	Höhenbezugspunkt	Verkehrsflächen
	Grenze Bauplatz	
	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
(V)	Verkehrsfläche	
	Freifläche	Freiflächen
	Grünfläche	
	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte) Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDBSBÄUME
(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

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

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 9953 m²

Maßstab: 1:1.000

07.28.0 BEBAUUNGSPLAN
"ZIEHRERSTRASSE 73 - 77"

A14_064617/2019		STADT GRAZ STADTPLANUNG
Datum: November 2019	FÜR DEN GEMEINDERAT:	
Inhaltliche Bearbeitung: DI Markus DRÖSCHER	DI Bernhard INNINGER	
Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLINSCHKE		
Digitale Bearbeitung: Armin LANG		
AUFLAGE VON BIS		
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:		
RECHTSWIRKSAM AB:		
PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt		