

GR TOPF

Graz, Datum der Gemeinderatssitzung
25.5.2023

Bericht an den Gemeinderat

GZ.: A14 - 070729/2017/0056

05.32.1 Bebauungsplan

„Unergasse – Steinfeldgasse“, 1. Ändeurng
 V. Bez., KG 63105 Gries

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3
 Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit
 gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches
 Raumordnungsgesetz 2010
 Mindestanzahl der Anwesenden: 25
 Zustimmung von mehr als der ½ der
 anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 8. November 2022 ersuchte die Eigentümer:innen des Bauplatz A um Änderungen des Bebauungsplanes.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsgebiet als *Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenauschluss* mit einer Bebauungsdichte von 0,8-2,5 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) ist zur Sicherstellung der geordneten Siedlungsentwicklung die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F. liegt das Planungsareal im Bereich „*Wohnen hoher Dichte / Zentrum*“.

Der Bauplatz A, der aus mehreren Grundstücke bestanden hat und auch unterschiedlichen Eigentümer:innen gehört hat, wurde im Zuge dieser Änderungen neu geteilt und in den Bauplatz A1 und A2 aufgeteilt.

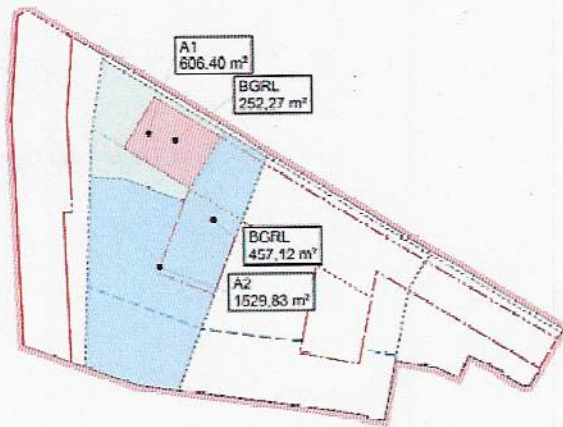
An der Städtebaulichen Konfiguration hat sich nicht geändert. Es mussten jedoch im Planwerk und in der Verordnung einige Änderungen vorgenommen werden.

PLANWERK

Im Planwerk wurde der Bauplatz A gemäß der Vermessungsurkunde des Vermessers Huber (Plandatum 24.02.2021) in zwei Grundstücke geteilt.

Bauplatz A1 606,40 m²

Bauplatz A2 1529,83 m²



VERORDNUNG

Aufgrund der planlichen Änderungen mussten auch in der Verordnung einige Verordnungspunkte angepasst werden:

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

(2) Auf dem Bauplatz A1 sind die gekuppelte Bebauung und die offene Bebauung zulässig. Auf dem Bauplatz A2 sind die gekuppelte, geschlossene Bebauung und die offene Bebauung an der östlichen Grundgrenze (zu Bauplatz B) und an der westlichen Grundgrenze (zu Bauplatz A1) zulässig.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD

(1) Für die nachstehend angeführten Grundstücke und Bauplätze gelten folgende, maximale Bebauungsgrade:

Grundstücksnummer	max. Bebauungsgrad
890/2	0,8
891	0,4
Bauplatz A1	0,45
Bauplatz A2	0,35
Bauplatz B	0,5

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN, ABSTÄNDE

(3) Für die Grundstücke Nr. 896, 897, 898, 891 und 890/2, jeweils KG 63105 Gries, und die Bauplätze A1, A2 und B gilt:

Innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien ist - ungeachtet der Geschossanzahl – eine Unterschreitung des Grenz- u. Gebäudemindestabstandes im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (8) Für die, im Plan gekennzeichneten **Bauplätze A1 und A2 (Grundstücke Nr. 893/9, 893/11, 893/5, KG Gries)** ist eine **gemeinsame Zufahrt zulässig** und für den Bauplatz B (Grundstücke Nr. 893/2, 893/8, 893/1, 894/2, 893/12, 893/7, KG Gries) ist eine Zufahrt zulässig.

ANHÖRUNG

Die betroffenen grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010)

Einwendungen

Während der Anhörungsfrist sind keine Einwendungen im Stadtplanungsamt eingelangt.

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

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

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

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 05.32.1 Bebauungsplan „Ungergasse - Steinfeldgasse“, 1. Änderung bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht.

Die Sachbearbeiterin:

DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:

iV DI Michael Mayer

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

Mag.^a Judith Schwentner

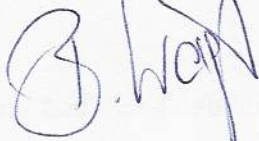
(elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....¹¹ Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen
in der Sitzung des

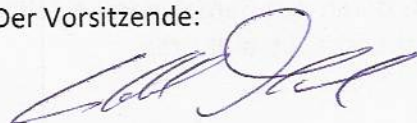
Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am 24.5.2023

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:




Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von Gemeinderät:innen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.


Beschlussdetails siehe Beiblatt


Graz, am 25.5.23


Der/die Schriftführer:in: 


Vorhabenliste

Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: nein, weil Anhörungsverfahren

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-05-16T08:08:16+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Mayer Michael
	Zertifikat	CN=Mayer Michael,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-05-16T08:19:48+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-05-16T08:35:55+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-05-16T10:57:44+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: 070729/2017/0056

05.32.1 Bebauungsplan

„Unergasse – Steinfeldgasse“, 1. Ändeurng
V. Bez., KG 63105 Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 25. Mai 2023, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.32.1 Bebauungsplan „Unergasse – Steinfeldgasse“, 1. Änderung beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 84/2022 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 108/2022 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

- (1) Auf den Grundstücken Nr. 896, 897 und 898, KG Gries ist die geschlossene Bebauung zulässig.
- (2) Auf dem Bauplatz A1 sind die gekuppelte Bebauung und die offene Bebauung zulässig. Auf dem Bauplatz A2 sind die gekuppelte, geschlossene Bebauung und die offene Bebauung an der östlichen Grundgrenze (zu Bauplatz B) und an der westlichen Grundgrenze (zu Bauplatz A1) zulässig.
- (3) Auf dem Bauplatz B und den Grundstücken Nr. 891 und 890/2 ist die geschlossene Bebauung zulässig.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Für die nachstehend angeführten Grundstücke und Bauplätze gelten folgende, maximale Bebauungsgrade:

Grundstücksnummer	max. Bebauungsgrad
890/2	0,8
891	0,4
Bauplatz A1	0,45
Bauplatz A2	0,35
Bauplatz B	0,5

- (2) Eine Überschreitung des im 4.0 Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist auf den Grundstücken entlang der Steinfeldgasse, Nr. 896, 897 und 898, KG Gries, sowie auf den Grundstücken entlang der Ungergasse, Nr. 891 und 890/2, KG 63105 Gries, zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN, ABSTÄNDE

- (1) Im Plan sind die Baugrenz-, Bauflucht- u. Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude und Nebengebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzl原因en u.- Baufluchtlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Zugänge zum Penthouse auf den Bauplätzen A und B, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Lifte, hofseitige Balkone, Vordächer und dergleichen.
- (3) Für die Grundstücke Nr. 896, 897, 898, 891 und 890/2, jeweils KG 63105 Gries, und die Bauplätze A1, A2 und B gilt:
Innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzl原因en ist - ungeachtet der Geschossanzahl - eine Unterschreitung des Grenz- u. Gebäudemindestabstandes im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind jeweils die maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. die maximal zulässige Gesamthöhe (Firsthöhe) sowie die zulässigen Dachformen eingetragen.
- (2) Höhenbezugspunkt für die Grundstücke entlang der Steinfeldgasse (Gste. 896, 897, 898, KG 63105 Gries) ist das jeweilige, bestehende Gehsteig- bzw. Straßenniveau. Die festgelegten Gebäude- u. Gesamthöhen auf dem Bauplatz A und B beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 353,4 m und für den Bauplatz C auf den Höhenbezugspunkt 352,4 m, jeweils im Präzisionsnivellement (Oberkante Schachtabdeckung in der Ungergasse) gem. Luftbilddauswertung GZ.: 076098/2017 Stadt Graz, Stadtvermessung.
- (3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten und dergleichen sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind befestigte Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte, die in Summe 1/3 der gesamten Dachfläche.
- (5) Haustechnikanlagen sind bei Steildächern innerhalb des Dachraumes zu situieren und bei Flachdächern mindestens 3,0 m vom Dachsaum zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige, offene Erschließungen vor der Gebäudefront sind nicht zulässig. Straßenseitig Laubengänge sind im untergeordneten Ausmaß zulässig.
- (2) Über die Baufluchtlinie hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Hofseitige Balkone sind jeweils mit einer Tiefe von max. 1,8 m, einer Breite von max. 10 m, frei auskragend und über max. 70 % der hofseitigen Gebäudefront je Geschoss zulässig.

- (4) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (5) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (6) Die straßenseitigen Attiken der Bebauungen auf dem Bauplatz A und B haben eine einheitliche Höhe aufzuweisen.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Hauptgebäude integriert herzustellen. Oberirdische PKW-Abstellflächen im Innenhof sind nicht zulässig.
- (2) Tiefgaragenrampen sind in das Hauptgebäude zu integrieren, wobei Rampen bis 5% Gefälle außerhalb des Gebäudes ohne Einhausung zulässig sind.
- (3) Bei Neubauten ist je 65-75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (4) 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.
- (5) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (6) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 700 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 des Baugesetzes.
- (7) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche und je angefangene 50 m² Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu integrieren.
- (8) Für die, im Plan gekennzeichneten Bauplätze A1 und A2 (Grundstücke Nr. 893/9, 893/11, 893/5, KG Gries) ist ausschließlich eine gemeinsame Zufahrt zulässig und für den Bauplatz B (Grundstücke Nr. 893/2, 893/8, 893/1, 894/2, 893/12, 893/7, KG Gries) ist eine eigene Zufahrt zulässig.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.
- (2) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (3) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (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) Baumpflanzungen sollten vorzugsweise auf gewachsenem Boden erfolgen.
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 und dergleichen).
- (6) Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) 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 halbhohle Bäume (2. Ordnung) 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) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- u. mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,5 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe im Bereich des Wurzelraums vorzusehen. Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraums von Bäumen ist unzulässig.
- (9) Stützmauern sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig. Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen (Steinschichtungen) sind unzulässig.
- (10) Sichtflächen von Stützmauern über 50 cm Höhe sind flächendeckend mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (11) Lärmschutzwände sind nicht zulässig.
- (12) 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. 1,5 m zulässig, ausgenommen Einfriedungen für Kinder- und Altenbetreuung und dergleichen.
- (3) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten zulässig. Für Zubauten ist ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 08. Juni 2023 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat,
die Bürgermeisterin:

Elke Kahr
(elektronisch unterzeichnet)

GZ: A14 - 070729/2017/0056

Bearbeiter:in: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

05.32.1 Bebauungsplan

„Unergasse – Steinfeldgasse“, 1. Ändeurng
V. Bez., KG 63105 Gries

Graz, 25. Mai 2023

Beschluss

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 8. November 2022 ersuchte die Eigentümer:innen des Bauplatz A um Änderungen des Bebauungsplanes.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsgebiet als *Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenauschluss* mit einer Bebauungsdichte von 0,8-2,5 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) ist zur Sicherstellung der geordneten Siedlungsentwicklung die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F. liegt das Planungsareal im Bereich „*Wohnen hoher Dichte / Zentrum*“.

Der Bauplatz A, der aus mehreren Grundstücke bestanden hat und auch unterschiedlichen Eigentümer:innen gehört hat, wurde im Zuge dieser Änderungen neu geteilt und in den Bauplatz A1 und A2 aufgeteilt.

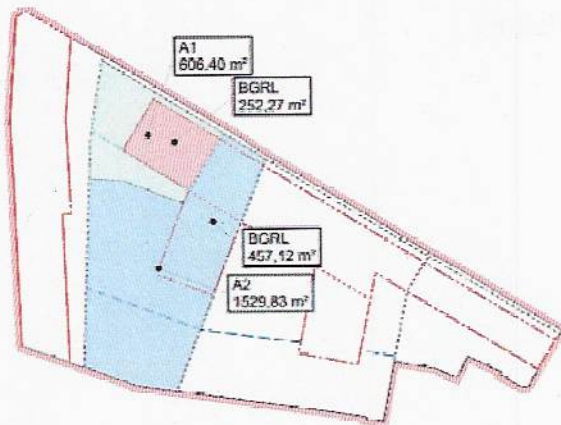
An der Städtebaulichen Konfiguration hat sich nicht geändert. Es mussten jedoch im Planwerk und in der Verordnung einige Änderungen vorgenommen werden.

PLANWERK

Im Planwerk wurde der Bauplatz A gemäß der Vermessungsurkunde des Vermessers Huber (Plandatum 24.02.2021) in zwei Grundstücke geteilt.

Bauplatz A1 606,40 m²

Bauplatz A2 1529,83 m²



VERORDNUNG

Aufgrund der planlichen Änderungen mussten auch in der Verordnung einige Verordnungspunkte angepasst werden:

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

- (2) Auf dem Bauplatz A1 sind die gekuppelte Bebauung und die offene Bebauung zulässig. Auf dem Bauplatz A2 sind die gekuppelte, geschlossene Bebauung und die offene Bebauung an der östlichen Grundgrenze (zu Bauplatz B) und an der westlichen Grundgrenze (zu Bauplatz A1) zulässig.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD

- (1) Für die nachstehend angeführten Grundstücke und Bauplätze gelten folgende, maximale Bebauungsgrade:

Grundstücksnummer	max. Bebauungsgrad
890/2	0,8
891	0,4
Bauplatz A1	0,45
Bauplatz A2	0,35
Bauplatz B	0,5

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN, ABSTÄNDE

- (3) Für die Grundstücke Nr. 896, 897, 898, 891 und 890/2, jeweils KG 63105 Gries, und die Bauplätze A1, A2 und B gilt:
Innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzl原因en ist - ungeachtet der Geschossanzahl - eine Unterschreitung des Grenz- u. Gebäudemindestabstandes im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (8) Für die, im Plan gekennzeichneten **Bauplätze A1 und A2 (Grundstücke Nr. 893/9, 893/11, 893/5, KG Gries)** ist eine gemeinsame Zufahrt zulässig und für den Bauplatz B (Grundstücke Nr. 893/2, 893/8, 893/1, 894/2, 893/12, 893/7, KG Gries) ist eine Zufahrt zulässig.

ANHÖRUNG


Die betroffenen grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010)

Einwendungen

Während der Anhörungsfrist sind keine Einwendungen im Stadtplanungsamt eingelangt.

Für den Gemeinderat:

iV DI Michael Mayer
(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Mayer Michael
	Zertifikat	CN=Mayer Michael,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2023-05-16T08:19:31+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.





05.32.1 BEBAUUNGSPLAN 1.Änderung

"UNGERGASSE - STEINFELDGASSE"

A14 - 070729_2017

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

- KG + WA(EA) Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss
- 0,8 - 2,5 Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
- Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

- | | | |
|---------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| — | Baugrenzlinie | Bebauung |
| - - - | Baufuchtlinie | |
| - · - · - | Grenze unterschiedlicher Höhenzonen | |
| - - - - - | Bauplatzgrenze | |
| - · - · - · - | Tiefgaragengrenze | |
| (A) | Bauplatzbezeichnung | |
| GH. max.: | max. Gebäudehöhe | Verkehrsflächen |
| TG | Tiefgarage Zu/Abfahrt (ungefähre Lage) | |
| ⊕ 352,4 | Höhenbezugspunkt | |
| — | Straßenfuchtlinie | |
| (G) | Gemeindestraße | |
| | Freifläche | |
| | Grünfläche | |
| | Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1. Ordnung, ungefähre Standorte) | |

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

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

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

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

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 6.437 m²

Maßstab: 1:500

05.32.1 BEBAUUNGSPLAN 1.Änderung

"UNGERGASSE - STEINFELDGASSE"

A14 - 070729_2017

Datum: Jänner 2019/Jänner 2023
 Inhaltliche Bearbeitung: DDITM Elisabeth MAHR
 Digitale Bearbeitung: ING Alexander REISENHOFER



FÜR DEN GEMEINDERAT:
 DI Bernhard INNINGER

AUFLAGE VON BIS
 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:
 RECHTSWIRKSAM AB:
 PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt



05.32.1 BEBAUUNGSPLAN 1.Änderung

"UNGERGASSE - STEINFELDASSE"

A14 - 070729_2017

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div>	KG + WA(EA)	Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss
0,8 - 2,5		Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
		Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

<div style="border-top: 1px dashed red; width: 100%;"></div>	Baugrenzlinie	Bebauung
	Baufuchtlinie	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
	Bauplatzgrenze	
	Tiefgarangrenzlinie	
Ⓐ	Bauplatzbezeichnung	
GH. max.:	max. Gebäudehöhe	
↔ TG	Tiefgarage Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)	
⊕352,4	Höhenbezugspunkt	
	Straßenfluchtlinie	
(G)	Gemeindestraße	
	Freifläche	Freiflächen
	Grünfläche	
🌳	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div>	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
<div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block; opacity: 0.5;"></div>	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME
(Kronendurchmesser bzw. Umriss aus Luftbildauswertung)

<div style="border: 1px solid green; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div>	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
<div style="border: 1px solid green; width: 20px; height: 10px; display: inline-block; opacity: 0.5;"></div>	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 6.437 m²

Maßstab: 1:1.000

05.32.1 BEBAUUNGSPLAN 1.Änderung

"UNGERGASSE - STEINFELDASSE"

A14 - 070729_2017

Datum: Jänner 2019/Jänner 2023	FÜR DEN GEMEINDERAT:
Inhaltliche Bearbeitung: DDI TM Elisabeth MAHR	DI Bernhard INNINGER
Digitale Bearbeitung: ING Alexander REISENHOFER	

AUFLAGE VON BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt