

A 14_K_904_2005_49

Graz, am 03.10.2008

09.11.0 Bebauungsplan
„Obere Teichstraße“
IX. Bez., KG. Waltendorf

Wi/Wi

Beschluß

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Als Bevollmächtigte des Auftraggebers, der CGT Immobilienentwicklung GmbH, Grazbachgasse 15, 8010 Graz, sowie der Eigentümer der betreffenden Grundstücke, Herrn Franz und Frau Martha Pölzl, Kaiserwaldweg 50, 8010 Graz, ersucht die Architekt Mag. Ernst Linsberger ZT-GmbH mit Schreiben vom 20.04.07 und 15.05.2007 um die Erstellung eines Bebauungsplanes im betreffenden Gebiet.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 30.185 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet 08.09 „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Als Grundlage für den Bebauungsplan liegen u.a. folgende Vorplanungen und Stellungnahmen vor:

- Detaillierte Vorentwurfsmappe „Gartenstadt Pölzlgründe“; Architekt Mag. Ernst Linsberger ZT-GmbH; April 2007; Ergänzungen Juli 2007 und März 2008
- Geländeaufnahme mit Bestandsleitungen, Bestandsplan 1:500; DI Kupsa & Morianz; 20.03.2007

- Geotechnische Stellungnahme, Vorerkundung der Bodenverhältnisse; DI Kupsa & Morianz; 18.01.2007
- Freiraumplanerisches Konzept „Autofreie Gartenstadt Pözlgründe“; Büro für Landschaftsplanung – Land in Sicht – DI Thomas Proksch; Mai 2007
- Technischer Bericht - Konzept zur Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer; INSITU Geotechnik ZT GmbH; 16.07.2007 und 24.01.2008
- Leistungsfähigkeitsnachweis der Kreuzung Obere Teichstraße/Waltendorfer Hauptstraße; Ingenieurbüro für Verkehrswesen – DI Dr. Kurt Fallast; Juli 2007

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Dazu wurden u.a. Stellungnahmen eingeholt beziehungsweise Gespräche geführt mit der Abteilung für Verkehrsplanung, dem Straßenamt, dem zuständigen Techniker für Wasserrechtsangelegenheiten, der Abteilung für Grünraum und Gewässer, dem Kanalbauamt und dem Umweltamt.

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

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 05.11.2007 bis zum 17.12.2007 öffentlich aufgelegt. Zudem wurde eine Verlängerung der Auflage bis zum 17.03.2008 getätigt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 05.03.2008 (Ort: Pfarre St. Leonhard) durchgeführt.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden

In der Diskussion mit den betroffenen BürgerInnen kam den Themen Verkehr und Bebauungsdichte besondere Bedeutung zu, diese wurden in der weiteren Bearbeitung verstärkt berücksichtigt.

Während der Auflagefrist langten 33 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein (u.a. je eine Einwendung der IG-Atriumsiedlung Waltendorf, der I-Gemeinschaft Lindsiedlung und des Schutzvereins Ruckerlberg).

Die Einwendungen wiesen vielfach die selben Themen auf. Diese gliedern sich zusammenfassend wie folgt:

1. Zu hohe Bebauungsdichte – Überschreitung der Bebauungsdichte befürchtet
2. Zu viel Verkehr – fehlende Infrastruktur
3. Bezeichnung „Autofreie Gartenstadt“ irreführend
4. Oberflächenwässer – Überschwemmungen befürchtet
5. Verminderte Luftgüte – Verschlechterung des Kleinklimas befürchtet
6. Bebauung im „Grüngürtel“ – Bebauung wird nicht gerecht

Infolge der Erledigung der Einwendungen hat sich der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

1. Es wurde dezidiert in die Verordnung aufgenommen, daß die Bebauungsdichte je Bauplatz maximal 0,3 betragen darf. Gleichzeitig wurde festgelegt, daß jene Kellergeschoßflächen, welche nicht in die Bebauungsdichte eingerechnet werden, so auszugestaltet sind, daß sie später nicht in Wohnflächen umgewandelt werden können.
2. Es wurde festgelegt, daß zur Gliederung der Bebauung und zur Durchlüftung mindestens vier durchgehende „Wegezonen“ von Norden nach Süden durch die Anlage herzustellen sind.
3. Es wurden die Gebäudehöhen getrennt festgelegt für „Gebäudehöhen hangseitig“ und „Gebäudehöhen talseitig“ – damit sind die Gebäudehöhen generell sehr niedrig gegeben.
4. Es wurden die notwendigen Baumpflanzungen sehr genau beschrieben.
5. Es wurde festgelegt, daß nach der Herstellung der Gebäude keine Abgrabungen zur Gewinnung von Wohnflächen in den Kellergeschossen durchgeführt werden dürfen.

PLANWERK:

1. Die Baugrenzlinien wurden einschränkender festgelegt.
2. Es wurde in Richtung Osten ein durchgehender Grünstreifen von ca. 5,00 m Breite aufgenommen und die gesamte Bebauung um diesen Wert abgerückt. So entstehen Abstände der Gebäude von bis zu 20,00 m (!) von den Nachbargrundgrenzen im Osten.
3. Im Westen sind insgesamt 3 „Winkelhäuser“ entfallen.
4. Es ist im Nordwesten eine „Stadtvilla“ mit 4 Wohneinheiten entfallen (daher sind insgesamt 7 Wohneinheiten weniger gegeben).
5. Es wird im Südwesten anstatt eines vordem geplanten Flugdaches dort eine eigene Grünfläche mit einem Biotop zur Wasserrückhaltung angelegt.
6. Es wurde die Anzahl der notwendigen Baumpflanzungen erhöht.
7. Es wurde ein Gehsteig entlang der Parkplätze im Bereich der Straße dargestellt.
8. Es wurde im Südosten ein Abstand zwischen den Reihenhäusern und den Winkelhäusern hergestellt.
9. Bei den Reihenhäusern wird ein zurückgesetztes Penthouse-Geschoß nicht erlaubt.
10. Es wurde die Zufahrt zum benachbarten Grundstück im Osten um 4,00 m nach Norden verlegt.

Diese Änderungen erfolgten im Sinne der Einwendungen und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 30.185 m² auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 3.0 Stadtentwicklungskonzept:
Gemäß dem 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz ist der Gebietsbereich als „Bauland im Grüngürtel“ ausgewiesen.
 - Flächenwidmungsplan – 2002
Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Aufschließungsgebiet 08.09, Reines Wohngebiet mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 0,3“ festgelegt.
 - Deckplan 1 (Baulandzonierung)
Es ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.
 - Deckplan 2 (Beschränkungszone für die Raumheizung)
Der Bereich liegt in der Beschränkungszone – es gilt für anzeigepflichtige Heizanlagen das Verbot von festen Brennstoffen.
 - Deckplan 3 (Hochwasserabfluss – Mur und Grazer Bäche)
Nicht betroffen
 - Karte 1 (Abwasserentsorgung)
Bauland – kanalisiert
 - Karte 3 (Energieversorgung)
Vorranggebiet Erdgas – Bestand und kurzfristiger Ausbau
- Großräumige Lage:
Das Planungsgebiet liegt am Südhang des Ruckerlbergers.

Der nähere Gebietsbereich wird durch die Obere Teichstraße, welche im Süden vorbeiführt und dem Kaiserwaldweg, welcher im Norden gelegen ist und zur Rudolfstraße führt, erschlossen.

- Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Hier bleibt auf ca. 20.000 m² Fläche der landwirtschaftliche Betrieb „Pölzl“ (Gemüse- und Obstbau) bestehen (Flächenwidmungsplan „Aufschließungsgebiet – Reines Wohngebiet“ 0,2 bis 0,3). Es befinden sich hier ein Wohngebäude, ein Wirtschaftsgebäude, zahlreiche Folientunnel und diverse Anbauflächen.

Im Osten:

Hier befindet sich eine unbebaute Wiese mit ca. 12.500 m² Fläche (Flächenwidmungsplan „Aufschließungsgebiet – Reines Wohngebiet“ 0,2 bis 0,3). Sodann folgen Einfamilienhäuser („Reines Wohngebiet“ 0,2 bis 0,3) und Reihenhaus-Siedlungen („Reines Wohngebiet“ 0,2 bis 0,4).

Im Südosten:

Es sind ebenso Einfamilienhäuser („Reines Wohngebiet“ 0,2 bis 0,3) und Reihenhaussiedlungen gegeben („Reines Wohngebiet“ 0,2 bis 0,4).

Im Süden:

Hier befinden sich dichter bebaute Wohnsiedlungen mit Reihen- und Atriumhäusern („Reines Wohngebiet“ 0,2 bis 0,6).

Im Westen:

Hier sind Einfamilienhäuser in Hanglage gegeben („Reines Wohngebiet“ 0,2 bis 0,4). Nach dem Kaiserwaldweg folgt eine dichtere Bebauung („Reines Wohngebiet“ 0,2 bis 0,6).

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet stellt in der Natur eine unbebaute Hangfläche dar, welche gegen Süden abfällt.

Es sind einige Bäume im Westen gegeben. Derzeit wird das Areal zum Anbau von Gemüse genutzt.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich an der Waltendorfer Hauptstraße; ca. 600 m entfernt.

Nächstgelegene Schulen: Volksschule an der Waltendorfer Hauptstraße; ca. 700 m entfernt.

Nächstgelegener Kindergarten: Kindergarten in der Dr.-Robert-Graf-Straße; ca. 1000 m entfernt.

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Obere Teichstraße. Diese mündet in die Waltendorfer Hauptstraße.

An der Waltendorfer Hauptstraße führt die Buslinie 60 im Takt von 15 Minuten. Die Haltestelle „Kapelle“ befindet sich ca. in 500 m Entfernung zum Planungsgebiet.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Oberen Teichstraße.

Die Oberflächen- und Dachwässer sind durch ein Entsorgungssystem (Retention, gedrosselte Einleitung und Versickerung) abzuleiten.

Gemäß Karte 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet in einem Erdgas-Vorranggebiet. Laut einer Auskunft der Energie Graz (Sparte Fernwärme) endet die Fernwärmeleitung ca. 800 m entfernt auf Höhe der Waltendorfer Hauptstraße Nr. 17. Ein Ausbau der Fernwärme in Richtung der Oberen Teichstraße ist nicht angedacht und wäre auch nicht wirtschaftlich, da eine zu geringe Anschlußdichte gegeben sein würde.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Zum Zeitpunkt der Flächenwidmungsplanerstellung waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet maßgebend (gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum Flächenwidmungsplan):

a) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:

1. Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
2. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
3. Fehlende Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung

b) Öffentliche Interessen:

4. Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Bebauung und die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz sowie eine sinnvolle innere Erschließung hergestellt.

Dadurch, daß die gesamte Bebauung durch einen Bauträger erfolgen soll, kann die Bebauung geordnet und abgestimmt aufeinander errichtet werden und kann die Entsorgung der Ab- und Oberflächenwässer durch ein Gesamtprojekt entsprechend gelöst werden. Durch eine niedrige und kleinteilige, „gartenstadtähnliche“ Gestaltung der Bebauung und die Ausstattung der Anlage mit großen Gärten, Terrassen und begrünten Dächern kann eine Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 09.11.0 Bebauungsplanes wird gemäß § 23 Abs 3 Stmk. ROG 1974 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland, „Reines Wohngebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,3 erfolgen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Wohnbebauung gemäß der im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgelegten Bebauungsdichte von maximal 0,3. Das bedeutet insgesamt eine zulässige Bruttogeschoßfläche von ca. 9.055 m². Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt. Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Dabei wurde das von Architekt DI Ernst Linsberger vorgelegte Gestaltungskonzept geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Die Baugrenzlinien sind in Richtung der Nachbargrenzen genau festgelegt, in der Mitte der Anlage sind die prägnanten Hof- und Gartenflächen definiert.

Die Bebauung zeigt entlang der Oberen Teichstraße eine zeilenartige Bebauung mit einer größeren Grünanlage (Biotop) als „Eingangsmotiv“ zur Siedlung. Diese Bebauung beinhaltet ca. 18 Reiheneinheiten.

Dahinter liegt die Hauptbebauung, die mit niedrig gezonten Winkelhäusern, welche zumeist in Form von Doppelhäusern angeordnet sind, erfolgt. Diese Gebäude weisen begrünte Dächer und abgeschlossene Eigengärten auf. Durch eine geschickte Abstufung der Gebäude und Anpassung an die Hanglage ist dabei eine gute Besonnung und Aussicht über das jeweilig vorgelagerte Gebäude gegeben. Von diesen Gebäuden sind ca. 25 Wohneinheiten im Bauabschnitt 1 und ca. 24 Wohneinheiten im Bauabschnitt 2 gegeben.

Eine kleinteilige Wegeführung (Fußwege) und diverse kleinere Platzbereiche gliedern die Siedlung.

Im Norden sind drei freistehende „Stadtvillen“ mit insgesamt ca. 12 Wohneinheiten vorhanden. Sie bilden einen Bauabschnitt 3.

Die Gebäudehöhen sind zumeist gering gegeben und entsprechen jenen der umgebenden Wohnbebauung. In Summe sind im ersten Bauabschnitt insgesamt ca. 43 Wohneinheiten und im zweiten plus dritten Bauabschnitt ca. 36 Wohneinheiten geplant. Die Bebauungsdichte von maximal 0,3 (Anm.: dies ist der geringste Wert für eine Gebietsausweisung gemäß dem Flächenwidmungsplan) ist dabei je Bauabschnitt einzuhalten.

Die Anlage stellt insofern eine Besonderheit dar, als sie in weiten Teilen eingeschossig errichtet werden soll. Gleichzeitig sind große Gartenteile den Häusern zugeordnet und werden begrünte Dächer errichtet. Auch die Garten- und Freiraumgestaltung wird gut gestaltet durchgeführt. Mit der Tatsache, daß durch die Anlage einer Tiefgarage der oberirdische Verkehr innerhalb der Siedlung auf ein Minimum beschränkt wird, kann die Bebauung durchaus im Sinne einer Bebauung,

welche den Forderungen des „Grüngürtels“ entspricht, angesehen werden. Dies ist auch dadurch gegeben, daß die geringste Dichte laut Flächenwidmungsplan (nämlich 0,3) die Baumasse begrenzt.

Die sogenannte offene Bebauung entlang der Bauplatzgrenzen ist eingehalten. Daher sind dort die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 festzulegen, wobei vor allem nach Osten hin wesentlich vergrößerte Abstände gegeben sind. So weisen die überwiegend eingeschossigen Gebäude Abstände zur Grundgrenze im Osten von 19,00 m, 21,00 m, 13,00 m, 14,00 m und 8,50 m auf (!). Die Abstände zur Grundgrenze im Westen belaufen sich auf 6,50 m, 5,00 m und 24,00 m (!). Hingegen wäre gemäß dem Baugesetz ein Abstand von 3,00 m (bzw. 4,00 m) zulässig.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Oberen Teichstraße aus.

Das Planungsgebiet wird an der Ostseite über eine Tiefgaragenzufahrt erschlossen. Die Lage der Einfahrt ist hier gegeben, da der Hang hier flacher ausläuft, die Einfahrt in der Lage schon höher als im Westen liegt und der Hang sich im Westen von der Straße wegdreht.

Diese Zufahrt ist im folgenden Bauverfahren im Detail durchzubilden und es sind geeignete Schallschutzmaßnahmen (Einhausung der Zufahrt, begrünte Schallschutzwände oder dgl.) auszubilden.

Die Zufahrt ist auch so anzulegen, daß es - unter der Voraussetzung einer privatrechtlichen Einigung zwischen den Grundeigentümern - technisch möglich ist auch auf das östliche Grundstück 518/1 zuzufahren zu können.

Die Wohnanlage selbst ist als eine autofreie Siedlung konzipiert. Unter der Bebauung ist eine Tiefgarage mit ca. 80 Stellplätzen (Bauabschnitt 1) und 80 Stellplätzen (Bauabschnitte 2 und 3) geplant. Entlang der Oberen Teichstraße sind ca. 35 Stellplätze, ausgestaltet mit Flugdächern und Baumpflanzungen gegeben. Im Summe sind daher pro Wohneinheit mehr als 2 Stellplätze gegeben, um die Stellplatzsituation in der Umgebung nicht zu belasten. Festgehalten wird, dass vorerst eine Bauetappe mit 43 Wohneinheiten geplant ist. Ein zweiter und dritter Bauabschnitt ist erst für spätere Jahre angedacht.

Mit ca. 5,00 m Abstand nach Osten verläuft eine Notzufahrt, welche für die Feuerwehr und dgl. dient. Sie dient nicht der Erschließung des Planungsgebietes. Es gelten die niedrigen Lärmgrenzwerte des Reinen Wohngebietes.

Fußläufig werden die Wohnhäuser über ein Wegenetz, welches sich auch zu sechs kleineren Plätzen mit Grün- und Spielflächen weitet, erschlossen. Dort sind auch die Tiefgaragenzugänge situiert.

Ein Fußweg ist auch derart zu führen, daß eine Verbindung zum Kaiserwaldweg hergestellt werden kann.

Zur Verkehrsanbindung wird aufgezeigt, daß im Vorfeld eine Leistungsfähigkeits-Untersuchung der Kreuzung der Oberen Teichstraße mit der Waltendorfer Hauptstraße durchgeführt wurde (Bearbeitung: Ingenieurbüro für Verkehrswesen – DI Dr. Kurt Fallast). Darin wird in der Zusammenfassung dargestellt:

„Die Leistungsfähigkeitsberechnung am Knoten Waltendorfer Hauptstraße/Obere Teichstraße zeigt, dass sich durch das zusätzlich Verkehrsaufkommen die mittleren Wartezeiten am Knotenpunkt nur geringfügig erhöhen. Die Verkehrsqualitäten der Verkehrsströme sind „gut“. Lediglich für den von der Oberen Teichstraße nach links stadtauswärtseinbiegenden Verkehrsstrom ergibt sich sowohl für den Ist- Zustand als auch für den Ausbauzustand die Bewertung „ausreichend“.

Im Zusammenhang mit der Auflage des Bebauungsplanes wurde von der Abteilung für Verkehrsplanung ein Maßnahmenpaket ausgearbeitet, welche die Verkehrssituation im Bereich Waltendorfer Hauptstraße/Obere Teichstraße verbessern wird. Demnach soll an der Waltendorfer Hauptstraße ein Linksabbieger errichtet werden und sollen die Gehsteige in diesem Bereich ergänzt werden. In diesem Zusammenhang wird auch vorgeschlagen, in der Waltendorfer Hauptstraße auf der Höhe des Mannagettaweges einen Schutzweg samt Querungshilfen für FußgängerInnen sowie eine Haltestelle zu errichten, um die Erreichbarkeit des Öffentlichen Verkehrs (Linie 60) zu verbessern. Die Realisierung wird mit dem Bezug der Wohnsiedlung (der Bezug des ersten Bauabschnittes wird frühestens in zweieinhalb Jahren erfolgen) angestrebt.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Die Festlegungen im Bebauungsplan sichern u.a. die von Bebauung frei zu halten- den Flächen ab.

So ist im Nordwesten eine größere Grünfläche, worin auch eine Biotop-Wasserfläche angelegt werden soll, gegeben. Desgleichen ist eine Grünzone mit einem Biotop im Südwesten geplant.

Weiters wird eine Begrünung der Dachflächen festgelegt und werden Vorschriften hinsichtlich der Bepflanzungen getroffen.

Die Verbringung der Oberflächenwässer erfordert eine wasserrechtliche Bewilligung. Im Vorfeld wurde schon eine überschlägige Berechnung durchgeführt. Nicht zuletzt auf Forderung der Amtes für Grünraum und Gewässer wird das Projekt derart durchgeführt, daß am Areal zwei Rückhaltebecken (Biotope) angelegt werden. Somit wird der Abfluß der Oberflächenwässer nicht nur gleich wie im derzeitigen Bestands- ausmaß erfolgen, sondern wird sich in Zukunft mit der Anlage der Wohnsiedlung sogar verbessert zeigen. Zudem wird festgehalten, daß die Wohnanlage begrünte Dächer aufweisen wird.

Durch eine intensive Durchgrünung der Siedlung und eine Begrünung der Dächer kann eine gute Einbindung der Baukörper in den Gebietsbereich und in das Straßen- und Ortsbild ermöglicht werden.

8. ALLGEMEINES

- Der 09.11.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Mit Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam und liegt im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Michael Redik)

Beilagen:

Ausschnitte aus dem Gestaltungskonzept von Mag. Arch. Ernst Linsberger