

A14_011941_2008_37

Bearbeiter: DI Bernhard Inninger

06.17.0 Bebauungsplan
Schönaugürtel – Obere Bahnstraße
VI. Bez., KG Jakomini

Graz, am 24.02.2010

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 25.02.2008 ersucht die Blueship One Projektentwicklungs GmbH als Eigentümer der Liegenschaft EZ 484 der KG Jakomini (bestehend aus den Grundstücken 940/1, 940/3, 942/1, 942/2, 942/3, 943/2, 946, 2727/1 und 2727/2) um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet umfasst auch die nördlich anschließenden Grundstücke bis zum Schönaugürtel und die östlich anschließenden Liegenschaften bis zur Conrad-von-Hötzendorfstraße; es weist gesamt eine Größe von ca. 14.170 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet“ mit Einkaufszentren-Ausschluss, teilweise überlagert mit „Allgemeinem Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bzw. 0,5 – 2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplan in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. 3.0 STEK, Pkt.2.2.4)

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegt eine Bebauungsstudie, verfasst von der INNOCAD GmbH, Graz, vor, welche in weiterer Folge in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt mehrfach überarbeitet und verfeinert wurde, wobei auf Bauherrnwunsch zeitweilig auch alternative Lösungen zur Ausarbeitung gelangten. Am 12.03.2009 wurde die fertig ausgearbeitete Bebauungsstudie übergeben.

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich, das heißt konkret die Vervollständigung des Gevierts im Sinne einer aufgelockerten Fortführung der im Norden und Osten des Planungsgebietes bereits vorhandenen Blockrandstruktur.

Dies umfasst auch...

- die Einfügung neuer Baumassen unter Rücksichtnahme auf den Bestand, d.h. insbesondere die Vermeidung ungebührlicher Beeinträchtigungen
- die Sicherstellung einer dem Stand der Technik entsprechende Verkehrserschließung für die anlassgebende Liegenschaft
- den Ausbau des lokalen öffentlichen Fuß- und Radwegenetzes

2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13.05.2009 über die beabsichtigte Auflage des 06.17.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan – Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk. ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 28.05.2009.

Die grundbücherlichen EigentümerInnen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die EigentümerInnen 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.)

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 07. Juli 2009 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 29.05. bis 24.07.2009 langten 6 Einwendungen und 5 Stellungnahmen, nach Ablauf der Auflagefrist weitere 2 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 06.17.0 Bebauungsplan nicht geändert.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 14.170 m² brutto auf. Es umfasst 9 Liegenschaften, die sich teilweise in einer Hand (juristische oder natürliche Person) und teilweise im Wohnungseigentum befinden.

Die anlassgebende Liegenschaft steht derzeit im grundbürgerlichen Eigentum der Blueship One Projektentwicklungs GmbH, Graz.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 3.0 Stadtentwicklungskonzept: Handelsschwerpunkt am übergeordneten Straßennetz
 - 3.0 Flächenwidmungsplan: Kerngebiet mit Einkaufszentren-Ausschluss 0,5 – 2,5 / Kerngebiet mit Einkaufszentren-Ausschluss, überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet 0,3 – 2,5.
 - Deckplan 1: Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten
 - Deckplan 2: Lage in der Beschränkungszone für Raumheizungen, d.h. Verbot von Festbrennstoffen für anzeigepflichtige Heizanlagen
 - Deckplan 3: von Hochwasserabflussbereichen nicht betroffen
 - Karte 1 (Abwasserplan): zentrale Abwasserentsorgung besteht
 - Karte 2 (Verkehrslärmkataster): Schönaugürtel: $L_{A,eq} = 65-70$ dB (nachts)
C.-v.-Hötzendorfstr.: $L_{A,eq} = 65-70$ dB (nachts)
 - Karte 3: Fernwärme-Vorranggebiet
 - Karte 4 (Räumliches Leitbild): Blockrandbebauung der Vorgründerzeit, Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts
 - Grünes Netz: „Grünverbindung herstellen“ mit Wegeverbindung, zwischen C.-v.-Hötzendorfstraße und Obere Bahnstraße; „Grünverbindung aufwerten / verbessern“ mit Wegeverbindung in der C.-v.-Hötzendorfstraße (ostseitig).

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt knapp 1 km südlich des Jakominiplatzes im Nahbereich des Messeareals.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden wird das Planungsgebiet vom Schönaugürtel, einer innerstädtischen Hauptverkehrsader begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite zeichnet sich das großräumige Betriebsareal der Graz AG als Störung der Blockrandstruktur im Straßenbild ab; ansonsten liegt eine dreigeschossige Gründerzeitbebauung vor. Am Schönaugürtel ist nordseitig eine Baumreihe vorhanden.

Das im Süden anschließende Areal, dessen ehemalige Nutzung als Fußballplatz bzw. als Betriebsstätte in der Natur noch ablesbar ist, steht im Eigentum der Styria Medien AG, welche dort in den nächsten Jahren ihre Konzernzentrale zu errichten beabsichtigt. Für diese Fläche besteht der rechtskräftige 06.11.0 Bebauungsplan, welcher für die Bebauung u.a. einen Abstand von 16m zum ggst. Planungsgebiet sowie eine maximale Geschossanzahl von 6 und eine maximale Gebäudehöhe von 24 m vorschreibt. Weiters ist zwischen einer allfälligen Bebauung und dem ggst. Planungsgebiet ein Grünstreifen mit Baumpflanzungen anzulegen.

Im Osten wird das Planungsgebiet von der Conrad-von-Hötzendorfstraße, einer Haupteinfallsstraße von Süden, begrenzt. Das Planungsgebiet markiert das südliche Ende der gründerzeitlichen Bebauung. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich das Messeareal, das in den letzten beiden Jahrzehnten durch mehrere Neu- und Umbauten an städtebaulicher sowie

baukünstlerischer Qualität gewonnen hat. Zentrale Gestaltungselemente sind der hohe Messeturm sowie der Vorplatz der Stadthalle unter dem weit in den Straßenraum auskragenden Vordach.

Im Westen setzt sich die typischerweise dreigeschossige (Gründerzeitgeschosse) Blockrandbebauung bis zur Schönaugasse fort, wobei die Typologie durch mehrere Baulücken und Gebäudebestände im Innenhof gestört wird. Im unmittelbaren Anschluss an das Planungsgebiet befinden sich zwei freistehende Solitärgebäude (eines davon im Innenhof) sowie eine kleinteilige, teilweise gewerblich genutzte Bebauung (Obere Bahnstraße 63a).

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung des A 10/6 Stadtvermessungsamtes annähernd eben.

Im westlichen Teil sind drei großkronige Laubbäume vorhanden, darunter eine großkronige Eiche, für die sowohl ein externer Sachverständiger als auch der Amtssachverständige der A 10/ 5 eine Überlebenswahrscheinlichkeit in den nächsten 10 Jahren von nur 50% angeben. Im östlichen Teil bestehen mehrere kleine Einzelbäume (Laub- und Nadelbäume).

Lt. Stellungnahme der A 10/5 Abteilung für Grünraum und Gewässer sind keine Erhaltungsgebote auszusprechen, jedoch großkronige Ersatzbäume vorzusehen.

Das Planungsgebiet ist entlang des Schönaugürtels, der C.-v.Hötzendorfstraße und teilweise entlang seiner südlichen Grenze geschlossen bebaut, wobei sich die Bebauung im östlichen Teil in Form von Tiefgaragenrampen, Garagen- und sonstigen Nebengebäuden sowie eines Hauptgebäudes teilweise auch in den Innenhofbereich hinein entwickelt; weiters ist ein freistehendes, dreigeschossiges Objekt (ehemaliges Sarglager) vorhanden, das vom Antragsteller zum Abbruch vorgesehen ist.

- Umwelteinflüsse

Siehe oben (bestehende Planungsgrundlagen). Bemerkenswert ist vor allem die Verkehrslärmbelastung von Norden und Osten.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 500 m.

Nächstgelegene Kinderbetreuungseinrichtungen:

- Städtische Kinderkrippe Flurgasse:	Luftlinie ca.	950 m
- Kinderkrippe Kunterbunt (Fröhlichgasse):		550 m
- Städtischer Kindergarten Schönaugasse:		500 m
- Städtischer Kindergarten Roseggerkai:		950 m

- Städtischer Kindergarten Augarten:	950 m
- Städtischer Kindergarten Münzgrabenstraße:	800 m
- Privatkinder Garten La Balance (Hafnerriegel):	650 m
- Privatkinder Garten Kunterbunt (Fröhlichgasse):	550 m
- Rechtes Murufer: Interkultureller mehrspr. Kindergarten:	900 m
- Rechtes Murufer: Pfarrkindergarten Karlau:	900 m
- Hort Pestalozzistraße:	550 m
- Hort Fröhlichgasse:	500 m
- Hort Kronesgasse:	800 m

Nächstgelegene Schulen:

- Volksschule Brockmann sowie Sonderpädagog. Zentrum (Sprachheilschule):	Luftlinie ca.	550 m
- Volksschule Schönau:		700 m
- Volksschule Krones:		750 m
- HBLA für Sozialberufe (Borromäumgasse):		550 m
- HBLA für Mode u. Bekleidungstechnik (Ortweinplatz):		600 m
- Institute der Pädag. Hochschule Stmk (Ortweinplatz):	600 m	
- BORG Monsbergergasse:		600 m
- BHAK / BHAS Monsbergergasse:		600 m
- BHAK / BHAS Grazbachgasse:		850 m
- BG / BRG Pestalozzistraße:		950 m

Nächstgelegene SeniorInnenbetreuungseinrichtungen:

- Pflegeheim HKP (Unterkunft), Neuholdaug.:	Luftlinie ca.	600 m
- Haus Mobene (Unterkunft), Kastelfeldgasse:		700 m
- Familienberatung der Lebenshilfe (Beratung), C.-v.-Hötzend.:		300 m
- pro humanis (Beratung), C.-v.-Hötzendorfstraße:		450 m
- SozialMarkt Graz (Beratung), Grazbachgasse:		750 m
- Aktiver Lebensabend, Landesverb. Stmk (Freizeit), Moserhofg.:		750 m
- Rotes Kreuz (Amb. Dienste, Freizeit), Münzgrabenstraße:		900 m

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Schönaugürtel (B 67c), die Conrad-von-Hötzendorfstraße (Gemeindestraße) sowie über eine künftige Gemeindestraße, welche vom heutigen östlichen Ende der Oberen Bahnstraße bis zum Planungsgebiet führen wird (vgl. 06.11.0 Bebauungsplan).

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist unmittelbar gegeben:

- Straßenbahnlinie 4, Haltestelle in der C.-v.-Hötzendorfstraße, ca. 10-Minuten-Takt, exkl. Abend- und inkl. Samstagverkehr
- Straßenbahnlinie 5, Haltestellen in der C.-v.-Hötzendorfstraße und am Schönaugürtel, ca. 10-Minuten-Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Straßenbahnlinie 13, Haltestelle in der C.-v.-Hötzendorfstraße, ca. 15-Minuten-Takt, nur Abend- und Wochenendverkehr

- Buslinie 71, Endhaltestelle am Ostbahnhof, ca. 30-Minuten-Takt, exkl. Abend- und inkl. Samstagverkehr
- Bahnlinie („Ostbahn“ Graz - Fehring), Haltestelle Ostbahnhof in der C.-v.-Hötzendorfstraße (ca. 500 m weiter südlich); Aufwertung zur S-Bahn vorgesehen
- Regionalbuslinie 671 (Graz – Schwarzl See IBC), Haltestelle an der Kreuzung Schönaugürtel / Schönaugasse

Im Bereich C.-v.-Hötzendorfstraße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz (Radweg ostseitig). Durch die Festlegungen dieses Bebauungsplanes wird weiters entlang der westlichen Grenze des Planungsgebiets ein Geh- und Radweg (öffentliches Gut) geschaffen, welcher eine Anbindung an den Schönaugürtel bzw. an die Obere Bahnstraße (künftige Radverkehrsachse) herstellt.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich im Schönaugürtel und in der C.-v.-Hötzendorfstraße.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden, sondern sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten und auf eigenem Grund zur Verrieselung bzw. Versickerung zu bringen.

Gemäß Karte 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet in einem Fernwärme-Vorranggebiet.

- Bombenblindgänger-Kataster

Lt. Auskunft der Abteilung für Katastrophenschutz und Feuerwehr liegt das Planungsgebiet in der Belastungsstufe 2 (starke Belastung). Es ist ein Verdachtspunkt auf dem Grundstück 940/7 bekannt, d.h. dass sich an dieser Stelle mit großer Wahrscheinlichkeit im Jahr 1945 ein Bombenblindgänger befunden hat und dass dieser mit einer Wahrscheinlichkeit von 5 – 15 % auch derzeit noch vorhanden ist.

Vor allfälligen Bau- oder Grabungsarbeiten ist vom Grundeigentümer eine entsprechende Untersuchung anzustellen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Entlang der öffentlichen Straßen wird die Beibehaltung der Blockrandbebauung, im Süden ihre Fortführung festgelegt.

Zu der für den Bebauungsplan anlassgebenden Liegenschaft hingegen hält der benachbarte Bestand den baugesetzlichen Mindestabstand ein; auch sind Fensteröffnungen vorhanden. Um eine ungebührliche Beeinträchtigung zu vermeiden, wird daher kein Anbau an die Nachbargrundgrenzen zugelassen, sondern entsprechende Abstände vorgeschrieben: im Westen im Ausmaß des baugesetzlichen Minimums, um den Schalleintrag vom Schönaugürtel in den Hof gering zu halten, im Süden großzügiger.

Der Innenhof kann durch einen etwa mittig situierten Trakt in zwei Teilbereiche gegliedert werden, wobei der Hof auf einer Breite von ca. 22 m jedenfalls frei bleibt.

Entlang der südlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft eine asphaltierte Verkehrsfläche, welche jedoch privater Natur und teilweise zum Abbruch vorgesehen ist. Gemäß § 13 (8) Stmk BauG wird durch die Baufluchtlinien der baugesetzliche Mindestabstand unterschritten. Dies liegt im Interesse des Ortsbildschutzes, da es die Fortführung der Blockrandbebauung in derselben Flucht ermöglicht, und erfolgt in Abstimmung auf die Festlegungen des südlich anschließenden 06.11.0 Bebauungsplanes.

Die zulässige Höhenentwicklung orientiert sich weitgehend am Bestand (maximale Gebäudehöhen 17,5 m bzw. 18,5 m).

Lediglich im Südosten darf eine Gebäudehöhe von 25,0 m erreicht werden; dies korrespondiert mit den Festlegungen des oben genannten 06.11.0 Bebauungsplanes, der eine maximal 24,0 m hohe Bebauung vorsieht. Zwischen den genannten Baukörpern liegt ein Abstand von ca. 21 – 24 m, in dem entsprechend dem 06.11.0 Bebauungsplan eine Baumreihe anzulegen ist.

Entsprechend dem Bestand werden Satteldächer und Flachdächer zugelassen, wobei letztere unter Bedachtnahme auf das Kleinklima zu begrünen sind.

Für Balkone, Laubengänge, Dachflächenfenster und Gaupen werden gestalterische Vorgaben formuliert, welche die Belange des Ortsbildschutzes und Nachbarschutzes berücksichtigen.

Zur Reduzierung störender Schallreflexionen an der Nordfassade der neuen Bebauung auf der anlassgebenden Liegenschaft wird die schallabsorbierende Ausführung der betreffenden Fassadenflächen (gemäß ZTV-Lsw 06) vorgeschrieben.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Die Liegenschaften Schönaugürtel 58 bis 74 sowie Conrad-von-Hötzendorfstraße 60 bis 68 haben direkten Zugang zu öffentlichen Verkehrsflächen. Die Liegenschaften C.-v.-Hötzendorfstraße 68a, 68b und 70 sind gegenüber dem Eigentümer der südlich angrenzenden Flächen (derzeit Styria Medien AG) servitutsberechtigt und erreichen

die C.-v.-Hötzendorfstraße über eine unmittelbar südlich ihrer Häuser verlaufende Privatstraße.

Die für den Bebauungsplan anlassgebende Liegenschaft ist im Bestand an den Schönaugürtel angebunden. Der Bebauungsplan legt zusätzlich eine Anbindung an eine künftige Gemeindestraße fest, welche aus südlicher Richtung zum Planungsgebiet führt und in dieses in seiner Südwestecke hineinreicht. Diese künftige Gemeindestraße wurde im 06.11.0 Bebauungsplan festgelegt.

In Verlängerung dieser künftigen Straße legt der Bebauungsplan einen öffentlichen Fuß- und Radweg bis zum Schönaugürtel fest.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Geh- und Radweg entlang der westlichen Grenze des Planungsgebietes: ca. 496 m²
- Zufahrtsbereich vom Süden her: (oben berücksichtigt)
- Zufahrtsbereich vom Schönaugürtel her: (oben berücksichtigt)
- öffentliche Straße (außerhalb des Planungsgebietes) ca. 719 m²

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgenden Gründen:

- Durchgängigkeit / Sinnvolle Durchwegung des Baugebietes
- Schönaugürtel: Anpassung an den Naturbestand (Korrektur)
- Zufahrt von Süden: Ausbildung einer Wendemöglichkeit auf öff. Gut

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO)

PKW: Um den Innenhofbereich von Emissionen freizuhalten, werden grundsätzlich Tiefgaragen vorgeschrieben; oberirdische Stellplätze sind nur in untergeordneter Anzahl und nur in den planlich festgelegten Bereichen zulässig.

Bei Neubauten sind ab einer Bauplatzgröße von 800 m² Stellplätze herzustellen; bei Um- und Zubauten sowie auf kleinen Bauplätzen wäre eine Tiefgarage wirtschaftlich unzumutbar.

Entsprechend § 71 Stmk BauG wird für Mehrparteienwohnhäuser die Mindestanzahl der PKW-Stellplätze festgelegt, wobei zur Vermeidung einer für das Gesamtsystem unverträglichen Verkehrserregung auch eine Obergrenze (1,25 Stellplätze pro Wohneinheit) festgelegt wird.

Tiefgaragenrampen sind einzuhausen, wobei die seitliche Verkleidung transparent sein kann, die obere jedoch schallabsorbierend (Schalldämmmaß R_W mind. 25 dB) auszuführen ist. Für die anlassgebende Liegenschaft wird die Lage der Tiefgarageneinfahrten mit dem Ziel einer minimierten Lärmbeeinträchtigung festgelegt; ein Gutachten belegt die Einhaltung der Grenzwerte an den Bauplatzgrenzen.

Fahrrad: Für Wohngebäude wird eine Mindestanzahl an überdachten Fahrradstellplätzen festgelegt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden und mit Baumpflanzungen in angemessener Anzahl (ein Baum pro 250 m² Freifläche, davon mind. ¼ großkronig) auszustatten.

Entlang des öffentlichen Geh- und Radweges wird auf privatem Grund eine Reihe großkroniger Laubbäume vorgeschrieben. Neben dem großen Achsabstand von ca. 15 m trägt die Wahl einer lichtkronigen Baumart (z.B. Dornenloser Lederhülsenbaum *Gleditsia trianthos „Inermis“*) zu einer guten Belichtung der Vorgärten und Wohnräume bei.

Generell sollen folgende Pflanzabstände zu Wohn- oder Büroraumfenstern eingehalten werden:

- | | |
|--|-----------------|
| - kleinkronige Bäume: | mind. 3 – 5 m |
| - mittelkronige Bäume: | mind. 6 – 10 m |
| - großkronige Bäume: | mind. 10 – 15 m |
| - Baum zu Mauern / niedrigen Gebäuden: | mind. 2,5 m |
| - Baum zu unterirdischen Einbauten: | mind. 3 m |

Die Bodenversiegelung wird mit 40%, bezogen auf unbebaute Flächen, begrenzt, wobei sickerfähige Beläge mit einem Abminderungsfaktor von 50% in die Berechnung eingehen; auch müssen 30% der jeweiligen Bauplatzfläche von jeder (ober- und unterirdischen) Bebauung freigehalten werden.

Über unterirdischen Gebäude(teile)n, z.B. Tiefgaragen, ist eine 100 cm hohe Erdschüttung vorzusehen. Geländeänderungen sind nur bis zu einer Abweichung von 50 cm gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig, wobei in Nahbereich von Tiefgaragenrampen Ausnahmen möglich sind. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Geländeänderungen untersagt, um die im Bestand vorhandenen niveaugleichen Übergänge zu erhalten.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 06.17.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.
Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Michael Redik)

Beilagen:

- Auszug aus dem „Verkehrerschließungsgutachten für die Errichtung einer Wohnbebauung (...)“ der ZIS+P Sammer & Partner ZT GmbH, Graz, vom Oktober 2008 in der aktualisierten Fassung April 2009
- Auszug aus dem „Gutachten über die zu erwartenden Schallimmissionen (...)“ der Dr. Tomberger ZT GmbH, Graz, vom 30.04.2009; sowie eine Ergänzung zu diesem Gutachten vom 26.08.2009