

A 14-K-903/2005-22

Graz, am 17.10.2006

DI Daniela Vukovits

Dok:09.10\Beschluss\Erl

09.10.0 Bebauungsplan „Mannagettaweg“

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit dem Schreiben vom 02.12.05 ersucht Architekt Mag. Arch. Ernst Linsberger als Bevollmächtigter des Auftraggebers, CGT Immobilienentwicklung GmbH, Grazbachgasse 15, 8010 Graz, sowie der Eigentümerin des Grundstücks 40/3 Frau Anna Loh um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet ist definiert durch das Grundstück Nr. 40/3 der KG Waltendorf und stellt nur das nördliche Grundstück des gesamten Anschließungsgebietes 08.10 (das sind die Grundstücke 40/3 und 40/2) dar. Es weist eine Gesamtfläche von ca. 6.630 m² inklusive interner Erschließungswege auf.

Gemäß dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Anschließungsgebiet 08.10 „Reines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 0,6 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist zur Aufhebung des Anschließungsgebietes 08.10 die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Vorleistungen:

- eine Stellungnahme der Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen Dipl. Ingre. Kupsa & Morianz vom 15.12.2005 zu 3 Zufahrts - Varianten (Zufahrt über den Kundenparkplatz der Bäckerei, Zufahrt über den Mannagettaweg, Zufahrt über die Waltendorfer Hauptstraße zwischen Bäckerei und dem Haus Nr. 35)
- ein Bodengutachten, erstellt durch das Zivilingenieurbüro DI Dr. techn. Kurt Kratzer vom 09.05.2006 u.a. mit einem Vorschlag der Versickerungsmöglichkeit sämtlicher Oberflächenwässer auf eigenem Grund
- Vorlage eines Bebauungskonzeptes, erstellt durch das Architekturbüro Ernst Linsberger, Wien, um eine städtebaulich sinnvolle Baumassenverteilung aufzuzeigen. Als Grundlage für das Bebauungskonzept diente ein Projekt des

Architekturbüros Ernst Linsberger in Krems. Jenes Projekt wurde mehrmals ausgezeichnet: mit dem Bauherrnpreis 2004, dem Dorf- und Stadterneuerungspreis Niederösterreichs 2005 (2.Preis) und dem Anerkennungspreis für vorbildliche Bauten des Landes Niederösterreichs 2005

- Vorlage einer Freiraumplanerischen Disposition vom 15.05.2006, erstellt durch das Büro für Landschaftsplanung, Land in Sicht, Wien

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden Stellungnahmen des Amtes für Grünraum und Gewässer, der Verkehrsplanung, des Straßenamtes, des Kanalbauamtes und des Umweltamtes jeweils zum Planungsstand vom 02.12.2005 eingeholt.

In Abstimmung mit den 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.

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt. 10.2.3 „Wohngebiet mittlerer Dichte“ für den gegenständlichen Bereich:

- Maßnahmen hinsichtlich der Energieversorgung
- Vorrangige Wohnnutzung
- Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen
- Festlegung der Bebauungsdichte unter Beachtung des Gebietscharakters und der Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 28.06.2006 über die beabsichtigte Auflage des Bebauungsplan Entwurfes 09.10.0 „Mannagettaweg“ 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 vom 12.07.2006.

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 19.09.2006 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 13.07.2006 bis 28.09.2006 langten 16 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 09.10.0 Bebauungsplan „Mannagettaweg“ in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

- § 4 Bebauungsgrad : Der Bebauungsgrad wird mit max. 0,55 der Bauplatzfläche festgelegt.
- §11 - 6 Ver- und Entsorgung: In dem jeweiligen Baubewilligungsverfahren ist ein Regenwasserentsorgungskonzept, das die Versickerung auf eigenem Grund dauerhaft gewährleistet, dem Kanalbauamt zur Begutachtung vorzulegen.

PLANWERK:

Das Planwerk des 09.10.0 Bebauungsplanes „Mannagettaweg“ hat sich bezüglich der Einwendungserledigung nicht geändert.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet stellt nur das nördliche Grundstück des gesamten Aufschließungsgebietes 08.10 (das sind die Grundstücke 40/3 und 40/2) dar und ist definiert durch das Grundstück Nr. 40/3 der KG Waltendorf. Es weist eine Gesamtfläche von ca. 6.630 m² inklusive interner Erschließungswege auf.

Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von Frau Anna Loh lt. Grundbuchsauszug vom 31.08.2005.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
- 3.0 Stadtentwicklungskonzept :
Gemäß dem 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz ist der Gebietsbereich als „Wohngebiet mittlerer Dichte “ ausgewiesen.
- Flächenwidmungsplan – 2002
Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als Aufschließungsgebiet 08.10 „Reines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 0,6 ausgewiesen.

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

- a) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:
1. Anbindung an das öffentliche Straßen - und Wegenetz
 2. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

b) Öffentliche Interessen:

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

- Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist für das Anschließungsgebiet 08.10 zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.

- Karte 1 - Abwasserentsorgung:

Anschlussverpflichtungsbereich an das öffentliche Kanalnetz-nur Schmutzwasser

- Karte 3 - Energieversorgung:

Vorranggebiet Erdgas – Bestand bzw. kurzfristiger Ausbau

- Karte 4 – Räumliches Leitbild:

“Verdichtete Wohngebiete mit mäßiger Höhenentwicklung“

Charakter:

Verdichtete Wohngebiete mit mäßiger Höhenentwicklung mit Reihenhaus-Anlagen oder Teppichbebauungen

Zielsetzungen und Maßnahmen:

(Straßen-) raumbildende oder teppichartige Bauungen

Neue Wege für den „Verdichteten Flachbau“ zu konzipieren und zu beschreiten sollte ein Schwerpunkt in der künftigen Wohnbaupolitik der Stadt Graz werden.

Dachgeschosse sind in die Geschossanzahl einzurechnen

Bebauungsweise offen oder geschlossen

Geschossanzahl: durchschnittlich 2-3, punktuell, 10% - 4 Geschosse zul.

Bebauungsgrad: max. 0,60

Versiegelungsgrad: max. 60 %

Bebauungsplanung unter Einbeziehung des Umfeldes

Ausnutzung bestehender oder geplanter technischer und sozialer Infrastruktur, insbesondere die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowohl bei unverbauten Baulandflächen als auch in zu locker bebauten Bereichen

- „Grünes Netz“ der Stadt Graz

die bestehende Grünverbindung entlang des Mannagettaweges ist zu erhalten und punktuell zu verbessern.

- Situierung und Umgebung:

Großräumige Lage:

Geprägt ist das Planungsgebiet am Mannagettaweg durch seine Lage im Villenviertel des Ruckerlberges, ein lang gestreckter Geländerücken zwischen Ragnitz und Peterstal, der weit ins Grazer Stadtgebiet hereinreicht.

Im Umfeld des Planungsgebietes ist der Gebietsbereich lt. dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz großflächig als „Reines Wohngebiet“ mit Dichtewerten von 0,2 – 0,4 und 0,6 und im Süden des Planungsgebietes entlang der Waltendorfer Hauptstraße ist „Allgemeines Wohngebiet“ mit Dichtewerten von 0,2 – 0,8 und 1,0 ausgewiesen.

Das gegenständliche Aufschließungsgebiet befindet sich in einer Übergangszone zwischen einem Bebauungsgebiet mit höherer Dichte entlang der Waltendorfer Straße und weiter in Richtung Osten, das lt. Flächenwidmungsplan als "Allgemeines Wohngebiet" mit einer Dichte von 0,2 bis 0,6 und 1,0 ausgewiesen ist und einem Einfamilienhauswohngebiet mit geringerer Dichte, das lt. Flächenwidmungsplan als "Reines Wohngebiet" mit einer Dichte von 0,2 bis 0,4 ausgewiesen ist.

Lt. dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz, der Karte 4, ist der Straßenraum entlang der Waltendorfer Hauptstraße als eine „Straßenrandbebauung an Einfallsstraßen mit zentralörtlicher Funktion“ ausgewiesen.

Generell, zeigt sich im größeren Umfeld eine heterogene Bebauungsstruktur, ein - bis mehr Geschoss hohe Villen, Einfamilien- und Mehrfamilien - Wohnhäuser, verdichteter Flachbau, mehr Geschoss hohe Reihenhäuser, Geschosswohnbauten.

Kleinräumige Umgebung:

Das nahe Umfeld des Planungsgebietes, im Norden, Osten und Westen, ist geprägt, wie o.u.a.a., durch seine Lage im einen Villen- und Einfamilienhausgebiet des 20. Jahrhunderts, bebaut vorwiegend von 1 bis 2 – Geschoss hohen Ein- bis Mehrfamilienhäusern(ohne Dach- und Sockelgeschoß).

Im Süden grenzt das unbebaute Grundstück mit der Nr. 40/2 an, welches das südliche Grundstück des gesamten Aufschließungsgebietes 08.10 darstellt.

- Topographie/Baumbestand/bestehende Objekte:

Das Planungsgebiet stellt in der Natur eine unbebaute, Hangfläche dar, die gegen Süden und Westen abfällt. Derzeit wird die Hangfläche als Obstgarten genutzt. Am Grundstück selbst ist zur Zeit ein Brunnen und eine Gartenhütte mit Stromanschluss vorhanden.

- Umwelteinflüsse:

Gemäß dem Straßenverkehrslärmkataster 2000 weist der relevante Abschnitt am Mannagettaweg einen LA, eq von 40 - 55 dB bei Nacht auf.

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht gemäß der Stadtklimaanalyse Graz lt. dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept:

Klimatische Besonderheiten: Nachts Kaltluftabfluss aus den Seitentälern

Eine Beschattung des Grundstückes ist nicht gegeben.

- Infrastruktur:

Hochwertige technische und soziale Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf, z.B. Nahversorger, Bäckerei, Konditorei und Cafe, Putzerei, Trafik, Geldinstitut, diverse Ärzte- und Therapiepraxen, Friseur, Maniküre etc. und eine Volksschule sind im Nahbereich entlang der Waltendorfer Hauptstraße vorhanden.

Weitere Schultypen, ein Kindergarten, Post, zahlreiche diverse Nahversorger und Geldinstitute, Arztpraxen etc. sind an der St. Peter Hauptstraße und an der Plüddemangasse bzw. im Nahbereich jener Straßen gegeben.

- Verkehrsmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet wird ausschließlich über den Mannagettaweg und in Folge über die Waltendorfer Hauptstraße erschlossen.

Über den Mannagettaweg ist eine Anbindung an das Vorrangstraßennetz gegeben. Der Mannagettaweg mündet in die Waltendorfer Hauptstraße, wodurch eine Anbindung in die Plüddemangasse in Richtung Norden und in die St. Peter Hauptstraße in Richtung Süden gegeben ist. Eine Anbindung des Bebauungsplangebietes an das Zentrum von Graz ist somit gegeben.

Der Mannagettaweg ermöglicht keine durchgehende Durchfahrt, ab dem Haus mit der Nr.17 ist die Durchfahrt Richtung Süden von der Ruckerlberggasse kommend verboten !

Die Straße des Mannagettaweges wurde kürzlich saniert und ausgebaut, an der südlichen Straßenseite wurde ein 1,5 m breiter Gehweg errichtet. Lt. dem „Grünen Netz der Stadt Graz“ im relevanten Bereich des Mannagettaweges ist die bestehende Grünverbindung zu erhalten und punktuell zu verbessern.

Öffentlicher Verkehr

Unmittelbar am Mannagettaweg ist keine Buslinie gegeben. An der Waltendorfer Hauptstraße fährt jedoch die Buslinie 60 im Takt von 15 min. Im Bereich zwischen Mannagettaweg und Dr. Robert Graf - Straße befindet sich jene Haltestelle, genannt „Kapelle“. Richtung stadteinwärts, ab der Endhaltestelle „Krenngasse“ sind diverse andere Straßenbahn- und Buslinien gegeben, u.a. die Straßenbahnlinie 3, die in die Innere Stadt und weiter zur Endhaltestelle „Hauptbahnhof“ führt.

- Ver- und Entsorgung

Der Mischwasserkanalanschluss ist gegeben über die öffentliche Kanalanlage Mannagettaweg. Gemäß der Stellungnahme vom 15.03.2006 der Mag.Abt.10/2 – Kanalbauamt mit der GZ A 10/2-K- 942/Ü/2006-1 dürfen Regenwässer bzw. Dachwässer nicht in den öffentlichen Kanal im Mannagettaweg eingeleitet werden.

Die vollständige Oberflächengewässerversickerung auf dem BP-Gebiet muss im Bauverfahren per Nachweis sichergestellt werden. Diese Angaben werden durch das Kanalbauamt geprüft.

In einem Bodengutachten, erstellt durch das Zivilingenieurbüro DI Dr. techn. Kurt Kratzer vom 09.05.2006, wird eine Retentionsmöglichkeit sämtlicher Oberflächenwässer auf eigenem Grund mittels Retentionsschlitzten und Versickerungsschächten klar dargestellt. Trotz der geplanten Verbauung tritt keine Verschlechterung durch Oberflächenwässer für die benachbarten Grundstücke ein.

Das neue Kanalprojekt „Annabach“ ist den Planern bekannt, es kann jedoch zum derzeitigen Zeitpunkt für die Planung nicht herangezogen werden, da es vom Gemeinderat noch nicht beschlossen wurde.

Gemäß der Karte 3 zum Flächenwidmungsplan 2003 liegt der Bereich in einem Erdgas - Vorranggebiet (Bestand und kurzfristiger Ausbau)

Wasser - und Stromversorgung ist gegeben. Das Einvernehmen mit der STEWEAG - STEG GmbH ist herzustellen.

Dienstbarkeiten und Servitute gemäß dem Grundbuchsauszug vom 31.08.2005 sind keine gegeben.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

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

- a) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:
 - 1. Anbindung an das öffentliche Straßen - und Wegenetz
 - 2. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- b) Öffentliche Interessen:
 - 1. 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.

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse in Verbindung mit der Verordnung des 09.10.0 Bebauungsplanes „Mannagettaweg“ wird gemäß § 23 Abs 3 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 idgF. LGBl. 13/2005 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 – 0,6 erfolgen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG (siehe dazu §§ 2 - 6 der VO)

Der 09.10.0 Bebauungsplan „Mannagettaweg“ ermöglicht eine Wohnbebauung gemäß der im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgelegten Bebauungsdichte von max. 0,6 , welche dem Gebietscharakter entspricht. Die Baumassenverteilung wird durch die Baugrenzenlinienführung festgelegt. Unabhängig von den Baugrenzenlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Dabei wurde das von Architekt DI Ernst Linsberger vorgelegte Gestaltungskonzept berücksichtigt.

Es wurde ein Haustypus mit intimen Eigengärten entwickelt, bei gleichzeitiger Fernsicht über das abgestaffelte, vorgelagerte Haus. Mit der Typologie des Atriumhauses wurde auf die Einfamilienhausstruktur (das Haus mit eigenem Garten) in unmittelbarer Umgebung reagiert. Um möglichst geländespezifisch zu agieren, wurden 3 Ebenen abgestaffelt. Parallel zu dem gegen Süden (und Westen) abfallenden Hang ist eine 3-zeilige ein- bis zweigeschossige Wohnanlage mit in Summe 24 Atriumhäusern und jeweils eigenem Garten geplant.

Im Planungsgebiet entsprechen die Gebäudehöhen jener der umgebenden Wohnbebauung.

Die Situierung der Atriumhäuser ist gegen Süden ausgerichtet. Die Belichtung der einzelnen Wohnebenen erfolgt von Süden, Norden, Westen und von den jeweiligen Innenhöfen (Atrien).

Durch die Typologie des Atriumhauses, deren zeilenförmige Anordnung und deren Situierung am Hang, parallel zu dem gegen Süden abfallenden Hang, wurde den städtebaulichen, den stadtklimatischen und den lufthygienischen Ansprüchen ein erhöhter Stellenwert zugemessen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN (siehe dazu §§ 7,8,9 der VO)

Das Planungsgebiet wird ausschließlich an der Nordseite über den Mannagettaweg erschlossen.

Die Wohnanlage selbst ist an der Oberfläche als eine Autofreie – Siedlung konzipiert. Unter der mittleren Zeile der Bebauung ist eine Tiefgarage für 45 Autos geplant. Pro Wohneinheit sind 1,8 Stellplätze gegeben, um die prekäre Stellplatzsituation in unmittelbarer Umgebung nicht weiter zu belasten. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt vom Mannagettaweg im lt. Steierm. BauG entsprechenden Abstand und weiter über eine eingehauste Rampe, siehe dazu §§ 7,8,9 der VO

Fußläufig werden die Wohnhäuser über zwei Erschließungswege, welche jeweils parallel zur Bebauung verlaufen, erschlossen, zudem auch die Tiefgaragenanlage.

Jene Gehwege münden in einem für die Anlage geschaffenen Kinderspielplatz im Osten des Grundstückes und führen weiter über Treppenanlagen und einem Verbindungsweg zum Mannagettaweg.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- UND GRÜNRAUMGESTALTUNG (siehe dazu § 9 - 12 der VO)

Die Bebauungsplanfestlegungen sichern Freiflächen bzw. die von Bebauung frei zu haltenden Flächen mittels der im Planwerk eingetragenen Baugrenzlinien ab.

Dem Grünraum einerseits und der landschaftlichen Charakteristik des Ruckerlberges andererseits wurde jeweils ein zentraler Stellenwert zugemessen !

Unter Berücksichtigung der Freiraumplanerischen Disposition vom 15.05.2006, erstellt durch das Büro für Landschaftsplanung, Land in Sicht, und Gesprächen mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer erfolgt die Frei- und Grünraumgestaltung:

„Eine mehrmadige, blütenreiche Wiesenfläche stellt die Grundtypologie im Außenraum der Wohnanlage dar.“

„In Hinblick auf eine ökologische In – Wert - Setzung , als auch auf das optisch-visuelle Erscheinungsbild der Dachlandschaft in Hanglage werden die Dachflächen der Atriumhäuser als auch das der Rampeneinhausung der Tiefgarage als Grasdächer mit einem Extensivsubstrat einschließlich der Drainageschicht von 20 cm ausgebildet (extensive Begrünung).“

„Sämtliche Wohneinheiten, außer den Terrassenwohnungen über der Tiefgarage verfügen über eine großzügige Südterrasse mit angeschlossenen Eigengärten mit durchgehenden Erdkörper bzw. einer Bodenaufbauhöhe von mehr als 1,5 m, sodass individuelle Baumpflanzungen vorgenommen werden können.“

„Gerahmt wird die Siedlung durch ein lockeres Muster standortgerechter Laubgehölze, Bäume und Sträucher, bereichsweise, insbesondere zwischen den Bebauungszeilen, werden kleinkronige Laubgehölze ansonsten werden Laubbäume derselben Baumart mit der Qualität 18/20 gesetzt. Die Idee des „Hausbaumes“ soll umgesetzt werden. Im weiteren soll jenes Gehölmuster der Wohnanlage einen hainartigen Charakter geben !“

„Wegbegleitenden Mauerscheiben werden mittels selbstklimmenden Pflanzen rhythmisiert.“

„Die dargelegten Bepflanzungsmaßnahmen stellen ein Grundgerüst des Siedlungsgrün dar, das in weiterer Folge durch die künftigen BewohnerInnen ergänzt und verdichtet werden soll.“

„Am östlichen Rand des Planungsgebietes wird auf einzelnen Wiesenterrassen ein Kinderspielbereich in einer Größe von ca. 200 m² angeboten.“

Hinsichtlich der Planung der Außenanlagen wird angeregt, die Abteilung für Grünraum und Gewässer beratend einzubeziehen.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

8. Inhalt des Bebauungsplanes: ALLGEMEINES (siehe dazu § 1 und 13 der VO)

- Der 09.10.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext; der zeichnerischen Darstellung, dem Planwerk, samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab M 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 Grünraumgestaltung 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:

(DI Michael Redik)

Beilagen:

Ausschnitte 3.0 Flächenwidmungsplan 2002,
Ausschnitte des Räuml. Leitbildes, Karte 4, M 1:7000
Gestaltungsentwurf von Mag. Arch. Ernst Linsberger