

GZ: A 14_043444/2010

Bearbeiter: DI Rajnar / DI Schenn
Graz, 09.05.2012

05.17.0 Bebauungsplan

„Oeverseegasse – Lissagasse - Lazarettgasse“

V.Bez., KG. Gries

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 20.07.2010 ersucht die Platinum Beteiligungs GmbH mit Vollmacht vom 14.07.2010 der (ehemaligen) Eigentümer der Gstk.: Nr. 178/4, 180 und 181/2 der KG Gries um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Zwischenzeitlich ist die Platinum Beteiligungs GmbH außerbücherlicher Eigentümer dieser Liegenschaft.

Diese Liegenschaft weist gesamt eine Größe von 5.268 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,4 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.2.24)

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen und Stellungnahmen vor:

- Im Einvernehmen mit der Stadtplanung wurde ein Projekt erarbeitet, welches nunmehr Grundlage für den Bebauungsplan ist.
- Holding Graz – GZ.: 044224/2010 vom 11.02.2011.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan 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.10.2.2 für den gegenständlichen Bereich:

- Sicherung der Wohnfunktion
- Verbesserung der Grünausstattung
- Freihaltung und Begrünung der Innenhöfe
- Vermeidung gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen
- Weiterer Anschluss an die Fernwärme-Versorgung
- Festlegung der Bebauungsdichte und der Geschossanzahl entsprechend dem Gebietscharakter

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung/ Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 06.07.2011 über die beabsichtigte Auflage des 05.17.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 28.07.2011 bis zum 22.09.2011 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine 2. Anhörung erfolgte vom 13.10.2011 bis 12.12.2011 (Gelegenheit zur Stellungnahme für, in der ersten Anhörung übersehene Betroffene).

Hinsichtlich der Änderungen zur Beschlussfassung zum 05.17.0 Bebauungsplan wurde die Platinum Beteiligungs GmbH angehört.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 06.09.2011 durchgeführt.

Eine Stadtteilversammlung zum 05.17.0 Bebauungsplan wurde am 28.02.2012 und eine weitere Informationsveranstaltung wurde am 27.03.2012 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten Einwendungen von 51 Einwendern im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.17.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

Bei (3) wurde hinzugefügt:

- (3) Gilt für die Liegenschaft, Gstk.: 178/4, 180 und 181/2:
Die Baugrenzlinien gelten auch für Balkone.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, traufenseitige GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

Bei (1) wurde hinzugefügt: 4 G, max. 13,50m; weiters entfällt die Festlegung der Gesamthöhe.

(1) lautet nun:

(1)	Geschossanzahl:	Gebäudehöhe:
	4G	max. 13,50 m
	6 G	max. 18,50 m
	8 G	max. 24,00 m

(2) lautet nun (vorher ohne Angabe eines Höhenbezugspunktes für die Gebäude in offener Bauungsweise):

- (2) Gebäudehöhe Höhenbezugspunkt: jeweilige Gehsteigoberkante. Davon ausgenommen sind die Gebäude in offener Bebauungsweise auf den Gstk.: 178/4, 180 und 181/2 wofür gilt: Höhenbezugspunkt ist die Kanaldeckeloberkante in der Oeverseegasse, Höhe im Präzisionsnivellement: 349,81.

Bei (7) wurde hinzugefügt:

- (7) Dächer sind als Flachdächer auszubilden:
Gilt für die Liegenschaft, Gstk.: 178/4, 180 und 181/2

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

Bei (4) wurde hinzugefügt:

- (4) Die Tiefgaragen Zu- und Abfahrt ist im straßenseitigen Gebäude zu integrieren: Gilt für Gstk.: 178/4.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

Bei (7) entfällt der erste Satz: Böschungsmauern dürfen eine Höhe von 1m nicht überschreiten.

§ 9 SONSTIGES

Bei (3) werden die Gstk. 180 und 181/2 hinzugefügt; (3) lautet nun:

- (3) Gilt für die Liegenschaften, Gstk.: 178/4, 180 und 181/2: Die Fassaden sind, entsprechend eines im Baubewilligungsverfahren vorzulegenden Fassadenbegrünungskonzeptes zu begrünen.

(4) wird hinzugefügt:

- (4) Eine Überschreitung des, im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.g.F. festgelegten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzzlinien, Gebäudehöhen u. dgl.) zulässig. Davon ausgenommen, beträgt die Bebauungsdichte für die Liegenschaft, Gstk.: 178/4, 180 und 181/2 höchstens 1,25.

Der ehemalige Absatz (4) entfällt (die Herstellbarkeit dieser Festlegung war nicht gegeben): Gilt für Grundstück .181/1: Herstellen einer fußläufigen Anbindung von der Lazarettgasse, südlich des Bestandsgebäudes Lazarettgasse 23 zu Gstk. 178/4.

PLANWERK:

Änderung der Gebäudehöhe von ursprünglich 18,50 m auf nunmehr 13,50 m im Bereich der 2 Gebäude in offener Bebauungsweise.

Entfall der Signatur des Denkmalschutzes bei Haus Lazarettgasse 23 (Der Denkmalschutz für das Haus Lazarettgasse 23 ist zwischenzeitlich entfallen).

Kotierung von Baugrenzl原因en – in Entsprechung des Entwurfes zum 05.17.0 Bebauungsplan (auf Basis der digitalen Grundlagen des Entwurfes zum 05.17.0 Bebauungsplan).

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Bereich des Innenstadtgebietes, an der Grenze der innenstädtischen Bebauung und wird von der geschlossenen Bebauung entlang der Lazarettgasse vom stadteinwärts führenden Verkehr abgeschirmt. Die Bebauungsweise ist großteils die geschlossene Bebauung, wobei auch aufgrund der Randlage teilweise größere Baulücken und Einzelbaukörper vorhanden sind.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden grenzt eine 8- geschossige, an der Oeverseegasse situierte Wohnanlage (Oeverseegasse 10,12 und 14) an, welche im südlichen Bereich in Hakenform in den Hof hineinragt. Die Freiflächen des Innenhofes sind neben Grünflächen zu einem großen Teil mit frei aufgestellten PKW - Abstellplätzen belegt. Direkt an der Grundgrenze befindet sich die Abfahrt in die Tiefgarage.

Im Süden schließt eine geschlossene Bebauung entlang der Lissagasse mit einer 3 – 4 geschossigen Bebauung an. In dieser Blockrandbebauung befindet sich die AHS Oeverseegasse. Westlich der Lazarettgasse schließt eine heterogene Bebauung, die durch eine kleinteilige, zum Teil geschlossene Bebauung, bzw. offene Bebauungsweise und durch ein 17 geschossiges Hochhaus im Kreuzungsbereich Lazarettgasse - Kindermannngasse beschrieben werden kann. Die Oeverseegasse weist beidseits Baumreihen auf. Weiter nach Osten hin schließt die große Parkanlage an.

Bebauungsdichten der Bestandsgebäude im Planungsgebiet:

Bebauungsdichten als ca. Angaben:

Adresse:	Bebauungsdichte:
Oeverseegasse 22-24	ca. 1,8
Oeverseegasse 26	ca. 4,0
Lissagasse 7	ca. 2,2
Lissagasse 3-5	ca. 4,0
Lazarettgasse 29	ca. 2,3
Lazarettgasse 23	ca. 2,4
Gstke.: 178/4, 180 und 181/2	ca. 0,80

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Liegenschaft: Gstke: 178/4, 180 und 181/2:

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung im Bereich der zu beplanenden Liegenschaft annähernd eben (349,6 bis 349,9 Höhe im Präzisionsnivellement). Entlang der südöstlichen Grundgrenze befindet sich eine Geländekante mit einer Höhe von ca. 1,5 m.

Auf dem Grundstück bestehen ein größerer Baum, weitere Einzelbäume und sonstiger Strauchbestand.

Weitläufige asphaltierte PKW-Abstellflächen und Rangierflächen für LKWs prägen den Innenhof (befestigte Flächen: ca. 2.150m²). Es bestehen mehrere langgestreckte, ebenerdige Gebäude mit Satteldach aus dem 19. und 20. Jahrhundert, die zurzeit als Lagerhallen, Büro und Werkstätten einer Schlosserei genutzt werden (bebaute Fläche: ca. 2.400m²). Der Bebauungsgrad (Gebäude und versiegelte Flächen) ergibt hier ca. 0,85.

- **Umwelteinflüsse**
Die bestehende Schlosserei im Innenhof ist aufgrund ihrer Arbeitsprozesse und der verkehrlichen Abwicklung mit Emissionen verbunden.

- **Infrastruktur (Erreichbarkeit von Einrichtungen)**
Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.
Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Citypark, der fußläufig gut erreichbar ist und innerhalb eines Radius von ca. 250 m liegt.
Nächstgelegene Schulen: Die nächste Volks- und Hauptschule befindet sich in der Lagergasse. Der nächstgelegene Kindergarten mit einem öffentlichen Spielplatz und einer öffentlichen Parkanlage befindet sich in der Josef-Huber-Gasse.
Das Bundesgymnasium Oeverseegasse liegt in unmittelbarer Nähe.

- **Erschließung/Verkehr (Motorisierter Individualverkehr, ÖV-Haltestellen und Takt, Rad- und Fußwege)**
Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Oeverseegasse - Lissagasse - Lazarettgasse.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 100 m Radius gegeben.

- Die Buslinie 31, 32, 33, mit der Haltestelle in der Lazarettgasse fahren mit einem 10 Minuten Takt je Linie.

Der Anschluss an die Regionalbahn bei Don Bosco ist in einer Entfernung von ca. 800 m gegeben und auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln dorthin erreichbar.

Die Liegenschaft ist an das Grazer Radwegenetz in der Lissagasse angeschlossen.

- **Ver- und Entsorgung:**
Gemäß Karte 3 zum, 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 liegt das Planungsgebiet in einem Fernwärme-Vorranggebiet.

Strom-, Wasser-, Telefon- und Fernwärmeleitungen sind in der Oeverseegasse vorhanden.

Zur Abwasserentsorgung des Bebauungsplanungsgebietes befinden sich geeignete öffentliche Kanäle für die Aufnahme von Schmutzwässern im Projektbereich. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Oeverseegasse - direkt vor der zu beplanenden Liegenschaft.

Niederschlagswässer aus dem gegenständlichen Planungsgebiet dürfen grundsätzlich nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Generelles:

Zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept im Detail:

Im 3.0 STEK ist unter Kapitel 2.2.4. zur Gestaltung von Innenhöfen Folgendes verordnet:

- Schutz der Innenhöfe und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen, Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes bei Einbauten und Tiefgaragen
- Tiefgaragen nur mit Oberflächenbegrünung
- Entsiegelung und Wiederbepflanzung
- Fernhalten des ruhenden Verkehrs von der Oberfläche

Weiters wird im 3.0 STEK unter Kapitel 10.2.2. zu den „Innerstädtischen Wohngebieten mit hoher Dichte“ ausgeführt, dass zur Verbesserung der Wohnqualität folgende Ziele angestrebt werden:

- Sicherung der Wohnfunktion
- Verbesserung der Grünausstattung
- Freihaltung und Begrünung der Innenhöfe und Vorgärten
- Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen
- Weiterer Anschluss an die Fernwärme-Versorgung
- Festlegung der Bebauungsdichte und der Geschossanzahl entsprechend dem Gebietscharakter

Diese Bestimmungen in Kapitel 2 des STEK sind als Zielsetzungen zu verstehen, die in den auf dem STEK aufbauenden Planungsebenen des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungsplanung zu beachten sind. Es handelt sich hierbei offensichtlich jedoch nicht um strikte Ge- und Verbote. Die Verordnungsinhalte würden sich ansonsten teilweise widersprechen (Vgl. dazu die offensichtlich nicht ausgeschlossene Errichtung von „Einbauten“ einerseits und die Vorgabe zur „Entsiegelung und Wiederbepflanzung“ andererseits, bzw. die „Sicherung der Wohnfunktion“ einerseits und die „Freihaltung und Begrünung der Innenhöfe“ andererseits).

Bei den Bestimmungen in Kapitel 10 des STEK wird auf Grund der einleitenden Formulierung deutlich, dass es sich hierbei auf der Ebene des STEK um Zielvorgaben handelt, die im Rahmen der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „anzustreben“ sind.

Somit kann zusammenfassend ausgeführt werden, dass die Bestimmungen des 3.0 STEK in Bezug auf die Gestaltung von Innenhöfen Zielvorgaben enthält, welche eine Verbauung nicht absolut ausschließen, sondern im Sinn eines Zielkataloges eine Abwägung der in den Bestimmungen angeführten Zielsetzungen anzustreben ist. Mit dem vorliegenden BPL 05.17.0 Oeverseegasse - Lissagasse - Lazarettgasse wird diesen Zielvorgaben des STEK im Rahmen einer gesamthaften Interessenabwägung dementsprechend Rechnung getragen.“

Zu den Einzelzielen:**Sicherung der Wohnfunktion:**

Diese wird jedenfalls durch ein Wohnprojekt im Planungsgebiet im „Allgemeinen Wohngebiet“ erreicht – anstatt eines Schlossereibetriebes wird eine Wohnbebauung ermöglicht.

Verbesserung der Grünausstattung:

In Abwägung der derzeitigen Versiegelung des Gewerbebetriebes mit seinen Gebäudeflächen und den asphaltierten Flächen kommt es jedenfalls durch die angestrebte Wohnbebauung zu einer Verbesserung der „Grünbilanz“ durch: Begrünung von Flachdächern, Grüngestaltung am Bauplatz bzw. verbesserte Grünbilanz gegenüber der, des jetzigen Stahlbaubetriebes. Versiegelungsgrad (bebaute und versiegelte Oberflächen) Stahlbaubetrieb ca. 85 % - Wohnprojekt ca. 45%.

Freihaltung und Begrünung der Innenhöfe und Vorgärten:

Hier ist jedenfalls Gewicht darauf zu legen, dass es sich bei Grundstück 178/4, 180 und 181/2 nicht um eine freie, unbebaute Liegenschaft handelt, sondern um eine Liegenschaft, welche derzeit durch den Schlossereibetrieb (mehrere Betriebsgebäude, asphaltierte KFZ - Abstellflächen und Manipulationsflächen) genutzt wird. Es ist also thematisch von einer bereits bestehenden Bebauung auszugehen bzw. wird eine künftige Wohnbebauung im „Allgemeinem Wohngebiet“ eine bestehende Bebauung ersetzen. Hinsichtlich der Begrünung ist auf das Verhältnis der bisherigen Versiegelung zur künftigen Versiegelung hinzuweisen bzw. auf die Begrünungsmaßnahmen, festgelegt im § 8 der Verordnung „Freiflächen, Grüngestaltungen“ womit jedenfalls eine Verbesserung erreicht wird:

Versiegelungsgrad (bebaute und versiegelte Oberflächen) Stahlbaubetrieb ca. 85% - Wohnprojekt ca. 45%.

Vermeidung gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen:

Damit ist der durch den „ruhenden Verkehr“ entstehende Lärm gemeint. Gemäß § 7 (1) der Verordnung sind Pkw-Abstellplätze in Tiefgaragen herzustellen. Damit wird die Bewohnerschaft von „belästigenden Lärmquellen“ verschont (Voraussetzung ist die Herstellung einer lärmtechnisch optimalen Zu- und Abfahrt).

Weiterer Anschluss an die Fernwärmeversorgung:

Die Frage der Raumheizung wird im Bauverfahren geprüft und ist in diesem Verfahren auch zu lösen.

Festlegung der Bebauungsdichte und der Geschossanzahl entsprechend dem Gebietscharakter:

Hier ist festzuhalten, dass die Bebauungsdichte im Planungsgebiet von ca. 1,8 (Oeverseegasse 22 und 24) bis 4,0 schwankt (höchste Dichte ist beim Eckgrundstück Lissagasse – Oeverseegasse festzustellen). Die Bebauungsdichte für Gstk.: 178/4, 180 und 181/2 wird gemäß § 9 (4) der Verordnung mit höchstens 1,25 festgelegt und ist damit im unteren Drittel der Bestandsdichten des dortigen Planungsgebietes angesiedelt. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass die lt. Flächenwidmungsplanausweisung ausgewiesene Bebauungsdichte von max. 1,4 nunmehr wie oben angeführt reduziert wurde. Die Gebäudehöhe, welche im Entwurf des Bebauungsplanes mit 18,50 m festgelegt wurde, ist nunmehr für die, im Planungsgebiet ausgewiesenen nahezu quadratischen bebaubaren Flächen mit max. 13,50 m festgelegt (siehe Planeintragung – Reduzierung um 2 Geschosse). Damit ist in diesem Bereich eine maximal 4-geschossige Bebauung zulässig. Eine Reduzierung der Gebäudehöhe auf die Gebäudehöhe des Bestandes – also auf ca.

5 m (Traufenhöhe) ist städtebaulich nicht begründbar, weil für den Zweck der Wohnbebauung und in Anbetracht der im Gebiet dominierenden 6 – bis 8 Geschosse für Wohnbebauung, die Gebäudehöhe von 5m als zu gering zu beurteilen ist.

In Summe ist also festzuhalten, dass hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit im Sinne einer gesamthaften Interessenabwägung betreffend die im STEK, im Kapitel 10 „Funktionale Gliederung“ genannten Ziele in einem hohen Ausmaß Rechnung getragen worden ist.

BEBAUUNG

- Zur Geschlossene Bauweise an der Oeverseegasse:
Durch die geplante Absiedelung des bestehenden Gewerbebetriebes, der ausschließlich in der Hofzone situiert ist, und durch den Abbruch der Bestandsbauten wird die Liegenschaft bestandsfrei. Als daraufhin angestrebte Nachfolgenutzung folgt die Nutzung entsprechend „Allgemeines Wohngebiet“. Für die Liegenschaft, Gstk.: 178/4, 180 und 181/2 sind die KFZ –Abstellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen, deren Einfahrt im geplanten straßenseitigen Gebäude anzuordnen ist. Die derzeit bestehenden Emissionen des Betriebes werden zukünftig nicht mehr gegeben sein. Ein Großteil dieser ca. 5.268m² großen Liegenschaft erstreckt sich in den Innenbereich hinein. Die straßenseitige Bebauung wird durch einen Baukörper ergänzt, der schräg angeordnet in die Innenzone hineinragt und ein Endglied der geschlossenen Bebauung bildet. Hier wird das Gebäude an die nördliche Außenwand des Hauses Oeverseegasse 22 angeschlossen.
- Zur offenen Bauweise:
Die Baukörperdisposition folgt dem Prinzip einer aufgelockerten Bebauung in Form von 2 freistehenden nahezu quadratisch angeordneten Kuben, die zwar die Längserstreckung des Grundstückes aufnehmen, jedoch untereinander versetzt angeordnet sind. Mit dieser Abfolge der Baukörper wird eine bestmögliche Durchgängigkeit und Sichtorientierung erzielt, ebenfalls bleibt die Belichtung und Besonnung der einzelnen Baukörper ausreichend erhalten. Durch diese Anordnung der Solitärbaukörper wird der Charakter einer „Bebauung in einer Parklandschaft“ verstärkt. Die Stellung der Baukörper zueinander bzw. die offene Anlegung der Baumassen schafft in sich die Möglichkeit mehrere Innenhofsituationen zu erzeugen, die wiederum jedem Baukörper zugeordnet werden können. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist jedoch darauf zu achten, dass energetische, ökonomische und ökologische Kriterien in das Bauverfahren einfließen. Dazu zählen u.a. Fassadenbegrünungen, die übersichtliche Anordnung von Kinderwagen- und Fahrradabstellplätze, qualitätsvolle Planung der Grundrisse etc. Die Anordnung von Nebengebäuden ist zu vermeiden, diese Nutzungen sind in die Erdgeschosszone der jeweiligen Gebäude zu integrieren. Die konkrete Umsetzung bleibt jedoch dem Baubewilligungsverfahren vorbehalten.
Unabhängig von den Baugrenzen gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Liegenschaft Gstk.: 178/4, 180 und 181/2:

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Oeverseegasse aus. Die Innere Erschließung erfolgt über einen ca. 3 m breiten Erschließungsweg für Fußgänger und für die erforderliche Feuerwehrezufahrt. Der Erschließungsweg wird mäanderförmig von Gebäude zu Gebäude angelegt, wobei bei jedem Gebäude eigene Abstellflächen für eine Feuerwehraufstellzone angeordnet werden sollen.

Sämtliche PKW- Abstellplätze werden in einer Tiefgarage im Verhältnis eine Wohneinheit / je ein PKW- Abstellplatz untergebracht. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt von der Oeverseegasse aus und wird in das Hauptgebäude integriert.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Der Zufahrtsweg und die Aufstellzone für die Feuerwehr sind mit einem Asphaltbelag herzustellen. Alle übrigen Wege und Plätze sind hinsichtlich der Oberflächen mit Makadam, Rasensteinen o.ä. geplant.

Rund um die einzelnen Gebäude sind in den Grünraumbereichen locker angeordnete Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Bei sämtlichen Pflanzungen sind heimische Sorten zu bevorzugen.

Im Baubewilligungsverfahren ist ein Außengestaltungsplan vorzulegen.

Es wird auf die Festlegungen im §8 Freiflächen und Grüngestaltungen hingewiesen.

7. ALLGEMEINES

- Der 05.17.0 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.

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:

(Dipl. Arch. Heinz Schöttli)