

A 14\_005880\_2014\_13

Bearbeiter: DI Wipfler

**04.18.0 Bebauungsplan  
Annenstraße/Volksgartenstraße/  
Strauchergasse**

Graz, am 29.09.2014

IV. Bez., KG Lend

**Beschluss**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1. Ausgangslage**

Nach Abschluss eines Wettbewerbes nach dem „Grazer Modell“ über die Liegenschaft „Styria-Center“ wurde das Stadtplanungsamt von der Pluto Vermögensverwaltung GmbH & Co KG als Eigentümerin der Liegenschaft Annenstraße 22, Volksgartenstraße 1 – 5 und Strauchergasse 1 - 9 (Grundstück Nr. 783/4 der KG Lend) ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Baufläche u.a. für eine Aufstockung und einen Dachausbau entlang der Volksgartenstraße und einen Baulückenschluss entlang der Strauchergasse (jeweils für Wohnbebauung) genutzt werden soll und eine Tiefgarage errichtet werden soll.

Die Größe des Bauplatzes beträgt ca. 5280 m<sup>2</sup>.

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegt der Bauplatz in einem Gebiet, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Der Bauplatz befindet sich dabei in dem Straßengeviert Annenstraße/Volksgartenstraße/Strauchergasse/Esperantoplatz, jenem Gebietsbereich, für welchen in Folge der Bebauungsplan erstellt wird und der eine Gesamtgröße von ca. 18.465 m<sup>2</sup> aufweist.

Im Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept die Ausweisung „Stadtzentrum“ festgelegt.

Gemäß dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen.

In Abstimmung mit anderen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne der Ausweisung „Stadtzentrum“ sicherzustellen.

## 2. Verfahren

Der 04.18.0 Bebauungsplan-Entwurf wurde in der Zeit vom 26.06.2014 bis zum 21.08.2014 (8 Wochen) öffentlich aufgelegt. Am 02.07.2014 fand im Hotel Europa eine Bürgerinformation zum Bebauungsplan statt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

Während der Anhörungsfrist langten 5 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

## 3. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigungen hat sich der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

- Der Baukörper an der Strauchergasse wird um 1,00 m nach Süden verschoben. Damit werden der Straßenraum der Strauchergasse und der südliche Gehsteig verbreitert.
- Das dortige Stiegenhaus wird nur auf eine Länge von 9,50 m und nur als Glas-Stahlkonstruktion zugelassen.

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

## 4. Das Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - 4.0 Stadtentwicklungskonzept:  
Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz ist im Gebietsbereich die Ausweisung „Stadtzentrum“ festgelegt.
  - Flächenwidmungsplan – 2002:  
Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Kerngebiet mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 – 2,5“ ausgewiesen.

- 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):  
Kommunales Energiekonzept (dieses ersetzt die Karte 3 – Versorgung mit Fernwärme und Erdgas):  
aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme (eine Teilfläche auch: kurz- bis mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme)
- Großräumige Lage:  

Das Planungsgebiet liegt westlich des Zentrums von Graz zwischen dem Südtiroler Platz und dem Europaplatz (Bahnhofplatz) an der Annenstraße, der Volksgartenstraße und der Strauchergasse im Bezirk Lend.

Die Annenstraße als traditionale Geschäftsstraße ist dabei die Hauptverbindungsachse nach Westen und weist eine dementsprechende Frequenz von öffentlichen Verkehrsmitteln auf.

Der Gebietsbereich wird durch straßenbegleitende Bebauung (Blockrandbebauungen) bestimmt. Dabei stammen die Gebäude aus der Gründerzeit und aus jüngerer Zeit.

Der Straßenzug der Volksgartenstraße ist mit überwiegend gründerzeitlicher Bebauung gegeben.

Entlang der engeren Strauchergasse ist die Bebauung sehr inhomogen.
- Kleinräumige Umgebung zum Bauplatz der Antragstellerin:  

Im Süden gegenüber der Annenstraße:  
Hier befindet sich der Gebäudekomplex des „Roseggerhauses“ als spätgründerzeitliches Gebäude. Die Annenstraße weist dabei eine Breite von ca. 18,50 m auf.

Im Osten gegenüber der Volksgartenstraße:

Es ist hier der Gebäudekomplex der „Bürgerspital-Stiftung“ gegeben. Dies ist ein 4-geschossiges gründerzeitliches Gebäude mit aufwendige strukturierter Fassade; Sattel- und Walmdachformen. Die Gebäudehöhe beträgt ca. 18,70 m. Die Straßenbreite beträgt ca. 20 m.

Im Nordosten gegenüber der Volksgartenstraße:

Hier befindet sich ein 2-bis 3-geschossiges Gründerzeitgebäude mit markanter Fassade.

Im Nordosten gegenüber der Strauchergasse:

Das Eckgebäude zur Volksgartenstraße ist 4-geschossig als gründerzeitliches Gebäude gegeben.

Im Norden gegenüber der Strauchergasse:

Hier ist eine massige, 11-bis 12-geschossige Wohnhochhaus-Bebauung aus den 60er Jahren vorfindlich.

Im Westen:

Im Westen, direkt an den Bauplatz anschließend, ist ein 4-geschossiges Gebäude mit flachgeneigtem Satteldach und Brandwand gegeben. Dieses Gebäude weist eine Gebäudehöhe von ca. 15,80 m und eine Breite von ca. 15 m auf.

Im Westen zum Hof des Bauplatzes ist ein begrünter Innenhof des Baublockes gegeben.

• Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Im Süden gegenüber der Annenstraße:

Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude auf der Südseite der Annenstraße. Man erkennt, dass die passenden, maßstabbildenden Gebäude in der Regel 4 hohe Altbaugeschosse und ein Satteldach aufweisen. So die Gebäude Annenstraße 25, 27, 29 (Annenhofkino) und 31. Die Gebäudehöhe beträgt ca. 17,30 m und die Firsthöhe ca. 23,30 m.

Im Norden gegenüber der Strauchergasse:

Wohngebäude auf der Nordseite der Strauchergasse; sehr unterschiedliche Bebauungen.

So bestehen hier von Westen nach Osten:

- das Gebäude der Arbeiterkammer, 5-geschossig
- eine Hochhaus-Bebauung, 11-geschossig und (zurückgesetzt von der Straße) 18-geschossig
- 2 ältere, kleinere, 2-geschossige Wohngebäude mit Satteldächern
- ein 3-geschossiges Wohngebäude mit Satteldach
- ein 4-geschossiges Wohngebäude mit hohem Sockel und Satteldach
- ein 11-geschossiges Wohnhochhaus
- zwei 12-geschossige Wohnhochhäuser

- Baubestand im Planungsgebiet

Im Osten:

- Im Osten des Bebauungsplangebietes liegt der angesuchte Bauplatz der Pluto GmbH, („Styria-Center“), der von drei Seiten durch die anliegenden Straßen Annenstraße, Volksgartenstraße und Strauchergasse umschlossen wird.

Im Süden (von Osten beginnend):

- Annenstraße 24: Bürogebäude mit hohen Altbaugeschossen, welches in den 60er Jahren um zwei Geschosse aufgestockt wurde; insgesamt 6-geschossig; störend in seiner Höhe (um ein Geschoss zu hoch); flachgeneigtes Satteldach
- Annenstraße 26: gründerzeitliches Wohn- und Geschäftsgebäude, 4-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit Satteldach
- Annenstraße 28: gründerzeitliches Wohn- und Geschäftsgebäude, 4-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit Satteldach; 9 Dachgaupen zur Annenstraße hin
- Annenstraße 30: Wohn- und Geschäftsgebäude mit hohen Altbaugeschossen, welches in den 60er Jahren um drei Geschosse aufgestockt wurde; insgesamt 7-geschossig; störend in seiner Höhe (um zwei Geschosse zu hoch); flachgeneigtes Satteldach; schlecht gestaltete Fassade
- Annenstraße 32: gründerzeitliches Wohn- und Geschäftsgebäude, 4-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit Satteldach
- Annenstraße 34: ehemaliges, gründerzeitliches Wohn- und Geschäftsgebäude, 5-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit flachgeneigtem Satteldach; ungestaltete Fassade
- Annenstraße 34a: 7-geschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit flachgeneigtem Satteldach; störend in seiner Höhe (um ein Geschoss zu hoch)
- Annenstraße 36: Bürogebäude, 7-geschossig mit Flachdach
- Annenstraße 38: Bürogebäude, 6-geschossig mit Flachdach
- Annenstraße 40: gründerzeitliches Wohn- und Geschäftsgebäude, 3-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit Satteldach
- Annenstraße 42: gründerzeitliches Wohn- und Geschäftsgebäude, 3-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit Satteldach

Im Norden (von Osten beginnend):

- Strauchergasse 11: gründerzeitliches Wohngebäude, 4-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit flachgeneigtem Satteldach
- Strauchergasse 13: Wohngebäude aus den 70-er Jahren, 7- bis 8-geschossig mit Flachdach
- Strauchergasse 15: gründerzeitliches Wohngebäude, 3- und 4-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit Satteldach
- Strauchergasse 17: Wohngebäude aus den 80-er Jahren, 5-geschossig mit Satteldach
- Strauchergasse 19: gründerzeitliches Wohngebäude, 3-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit Satteldach
- Strauchergasse 21: Bürogebäude, 6 geschossig mit Flachdach
- Strauchergasse 23: Wohngebäude, 5-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoß (straßenseitig 4 Gaupen)

- Strauchergasse 25: Wohngebäude, 5-geschossig mit Satteldach (straßenseitig 3 Gaupen)
  - Strauchergasse 27: gründerzeitliches Wohn- und Geschäftsgebäude, 3-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit Satteldach
- Baubestand am Bauplatz der Antragstellerin

Es befindet sich am Bauplatz das sogenannte „Styriacenter“, ein großer, gemischter Gebäudekomplex aus Einkaufszentrum im Erdgeschoß und Untergeschoß, und diversen Büro- und Wohnnutzungen in den Obergeschossen.

#### Bauteil Ecke Annenstraße/Volksgartenstraße

Vorhandenes, 4-geschossiges, gründerzeitliches Gebäude, davon:

- die Erdgeschoß-Zone, in Schaufenster- und Eingangszonen aufgeteilt
- darüber 3 Vollgeschosse mit Büro- und Wohnnutzung, darüber ein ausladendes Gesims
- darüber ein Geschoß aus jüngerer Zeit mit durchgehendem Fensterband
- darüber ein Geschoß aus jüngerer Zeit mit Schrägdach mit Dachflächenfenstern
- an der Fassade befinden sich diverse Werbetafeln

#### Bauteil Volksgartenstraße:

Vorhandener, 4-geschossiger, gründerzeitlicher, landgestreckter Gebäudeteil; davon:

- die Erdgeschoß-Zone, in Schaufenster- und Eingangszonen aufgeteilt
- darüber ein Vordach
- darüber 3 Vollgeschosse mit Büro- und Wohnnutzung, darüber ein ausladendes Gesims
- darüber ein Satteldach mit Ziegelerdeckung; in Richtung zur Strauchergasse ist ein Walmdach vorhanden
- Gebäudehöhe (Gesimsoberkante) ca. 18,60 m
- In Richtung Strauchergasse weist die Fassade keine Fenster auf

#### Gebäudeteil in der Hofzone:

Hier ist ein 1-bis 2-geschossiger Bauteil, welcher das Einkaufszentrum beinhaltet, gegeben; Dieser Bauteil ist durch ein Flachdach mit Lichtkuppeln und durch ein flachgeneigtes Blechdach eingedeckt. Die Fassade ist von schlechter Gestaltung.

#### Hofzone:

Hier ist im Bestand ein Parkplatz für ca. 32 Pkw-Stellplätze gegeben. Der Parkplatz ist voll versiegelt, keine Baumpflanzung ist vorfindlich.

Bestehendes, 1 1/2-geschossiges Hofgebäude im Südwesten des Bauplatzes:

Das alte Hofgebäude wurde im Zuge der Umbaumaßnahmen am Bauplatz abgebrochen.

- Topographie/Baumbestand

Das Planungsgebiet steigt leicht mit der Annenstraße in Richtung Westen an; sonst ist es annähernd eben; ebenso der Bauplatz der Antragstellerin.

Im Planungsgebiet sind einige Bäume im Innenbereich gegeben.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen voll erschlossen.

Einkaufsmöglichkeiten und andere Infrastruktureinrichtungen befinden sich im näheren Bereich.

- Erschließung/Verkehr

Zufahrt:

Das Planungsgebiet liegt an drei Straßenzügen: Annenstraße, Volksgartenstraße und Strauchergasse. Eine Zufahrt zum Bauplatz der Antragstellerin erfolgt von der Strauchergasse aus.

Öffentlicher Verkehr:

Das Planungsgebiet liegt direkt an der Annenstraße, welche eine Hauptachse für den öffentlichen Verkehr darstellt. In der Volksgartenstraße werden auch zwei Buslinien geführt.

- 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 in allen umgebenden Straßen.

Die Oberflächen- und Dachwässer sind durch ein Entsorgungssystem (Versickerung) abzuleiten.

Gemäß dem „Kommunalen Energiekonzept“ liegt der Bereich in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme (eine Teilfläche auch: kurz- bis mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme).

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

### a. Bauplatz der Antragstellerin (Styria-Center):

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Aufstockung des Baukörpers an der Volksgartenstraße um ein Geschöß plus die Errichtung eines Dachgeschosses. Es besteht hier ein Baupotential von ca. 18 Wohneinheiten.

Der Gebäudeteil Ecke Annenstraße/Volksgartenstraße bleibt unverändert. Dessen Höhen werden durch die Aufstockung entlang der Volksgartenstraße nicht überschritten.

Entlang der Strauchergasse wurde auf dem Bauplatz der Antragstellerin das gebietsbestimmende Bebauungsmuster der geschlossenen Blockrandbebauung geprüft und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Es ist dort ein Baulückenschluss mit einem 7-geschossigen Gebäude (ohne teilweisem Zwischengeschöß) vorgesehen. Dabei ist jedoch wesentlich, dass das 6. und 7. Geschöß von der Straße deutlich zurückversetzt angeordnet werden. Somit verbleibt ein Lichteinfall von 45 Grad für das 1. Obergeschöß (= 1. Wohngeschöß) der gegenüberliegenden, 11- bis 12-geschossigen Hochhäuser. Bei diesem Bauteil sollen 59 Wohneinheiten entstehen.

Im Innenbereich des Bauplatzes wird eine Tiefgarage errichtet. Die für das Einkaufszentrum notwendigen oberirdischen Parkplätze werden eingehaust. Die Gebäudedecken über diesen Parkplätzen und über dem Flachdach des bestehenden Einkaufszentrums werden begrünt.

Des Weiteren wird im Hof ein Bestandsgebäude abgebrochen und das andere, langgestreckte Bestandsgebäude vergrößert. Bei diesem Bauteil sollen 18 Wohneinheiten entstehen.

### b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Im weiteren Planungsgebiet werden die Baumassen in ortstypischer Weise in geschlossener, straßennaher Bebauung festgelegt.

**Wesentlich ist dabei infolge der dreieckigen Form des Straßengevierts der unterschiedliche Zuschnitt des Innenbereichs.**

**Dieser Innenbereich ist im Osten ca. 51 m breit. Er verringert sich in Richtung Westen bis auf ca. 5,00 m Breite.** So weisen die Gebäude Annenstraße 40 und 42 mit den Gebäude Strauchergasse 25 und 27 nur einen Gebäudeabstand von ca. 5,00 bis 6,00 m auf, ein Abstand der aus historischen Gründen so gegeben ist, jedoch deutlich unter den Gebäudeabständen gemäß Steiermärkisches Baugesetz 1995 liegt. Diese Tatsache ist daher bei den Höhenfestlegungen der Bebauungen wesentlich zu berücksichtigen.



### Bereich Annenstraße:

Eine städtebauliche Analyse der bestehenden Gebäude entlang der nördlichen Annenstraße in diesem Bereich zeigt, dass einige Gebäude im Straßenraum der Annenstraße sehr hoch gegeben sind. So die Gebäude Annenstraße 24, 30 und 36. Andere Gebäude sind als maßstabsbildend zu bezeichnen. So die Gebäude Annenstraße 26, 28, 32 (dort ist jeweils eine Aufstockung um 1 Geschoss zulässig) und 34.

Es werden daher im Bebauungsplan die Höhen der maßstabsbildenden Gebäude - mit der Möglichkeit der Aufstockung um ein Geschöß - mit einer Regelhöhe von 20,00 m festgelegt – ausgenommen die Gebäude Annenstraße 40 und 42, die auf Grund des oben beschriebenen extrem engen Innenhofes (das Baugesetz ist im Bestand schon nicht eingehalten!) keine Aufstockung ermöglichen.

### Bereich Strauchergasse:

Eine städtebauliche Analyse der bestehenden Gebäude entlang der südlichen Strauchergasse in diesem Bereich zeigt, dass das Gebäude Strauchergasse 13 sehr hoch gegeben ist. Andere Gebäude sind als maßstabsbildend zu bezeichnen. So die Gebäude Strauchergasse 17 und 23.

Es werden daher im Bebauungsplan die Höhen der maßstabsbildenden Gebäude mit einer Regelhöhe von 17,00 m festgelegt – ausgenommen das Gebäude Strauchergasse 11, welches auf Grund des dort sehr breiten Innenhofes auf der Hofseite eine Aufstockung um 2 Geschosse verträgt. Die Regelhöhe entlang der Strauchergasse ist infolge des engeren Querschnittes dieser Straße geringer als in der Annenstraße.

### Bereich Esperantoplatz:

Der Bauteil am Esperantoplatz (Hans-Resel-Gasse 2 und 4) liegt am Platzbereich und schon etwas abgerückt vom extrem engen Innenhof mit den Gebäuden Annenstraße 40 und Strauchergasse 25. Eine Aufstockung um 2 Geschosse ist hier möglich, so ferne die baugesetzlichen Abstände zu den Nachbarbauplätzen und –gebäuden eingehalten werden.

Ein dort laufendes Bauverfahren konnte nicht in den Bebauungsplan übernommen werden, da die massive Aufstockung von 4 und 3 Geschossen, wie es diese Planung zeigt (und zwar am gesamten Baufeld Annenstraße 42, Hans-Resel-Gasse 2 und 4 und Strauchergasse 27), keine Rücksicht auf die örtliche Situation und die Gebäude des Esperantoplatzes, auf die benachbarten Gebäude Annenstraße 40 und Strauchergasse 25, auf den engen Innenhof und auf die Annenstraße (weithin sichtbare, abgestaffelte Feuermauer in Richtung Osten) zeigt. Es entstünde eine größere Gebäudehöhe als zum Beispiel beim Gebäude Annenstraße 30 aus den 1960-er Jahren.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

### a. Bauplatz der Antragstellerin (Styria-Center):

Hier wird eine Tiefgarage für ca. 47 Pkw-Stellplätze hergestellt – wobei auch (nach interner Klärung der Antragstellerin) eventuell 16 weitere Stellplätze möglich sind. Der bestehende Parkplatz im Hofbereich für das bestehende Einkaufszentrum wird eingehaust (25 Pkw-Stellplätze). Die Decke darüber wird intensiv begrünt. Die Zufahrten zu den Pkw-Stellplätzen erfolgen – wie schon jetzt – von der Strauchergasse aus.

### b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

In der Innenzone werden, wenn technisch möglich, Tiefgaragen zugelassen und bei Neubebauungen auf Bauplätzen von über 1000 m<sup>2</sup> gefordert. Auch bauplatzübergreifende Tiefgaragen werden ermöglicht. Eine oberirdische Parkierung in den Hofzonen ist nicht möglich.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

### a. Bauplatz der Antragstellerin:

Der Innenbereich wird intensiv begrünt und u.a. für Kinderspielflächen genutzt. Mindestens drei Pflanzungen mit Laubbäumen sind zu tätigen.

Die Flachdächer bei der neuen Bebauung sind zu begrünen.

### b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Die Festlegungen im Bebauungsplan sichern die von Bebauung frei zu haltenden Flächen ab (Innenhof).

Somit können die Hofbereiche als Grünflächen ausgebildet bzw. erhalten bleiben.

## **8. ALLGEMEINES**

- Der 04.18.0 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 vierfärbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter und gelber 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.

Ab der nachfolgenden Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

Beilagen:

- 2 Schaubilder des Bauplatzes der Antragstellerin
- Luftbild Schrägaufnahmen mit Angabe des Bauplatzes der Antragstellerin (Quelle Bing)

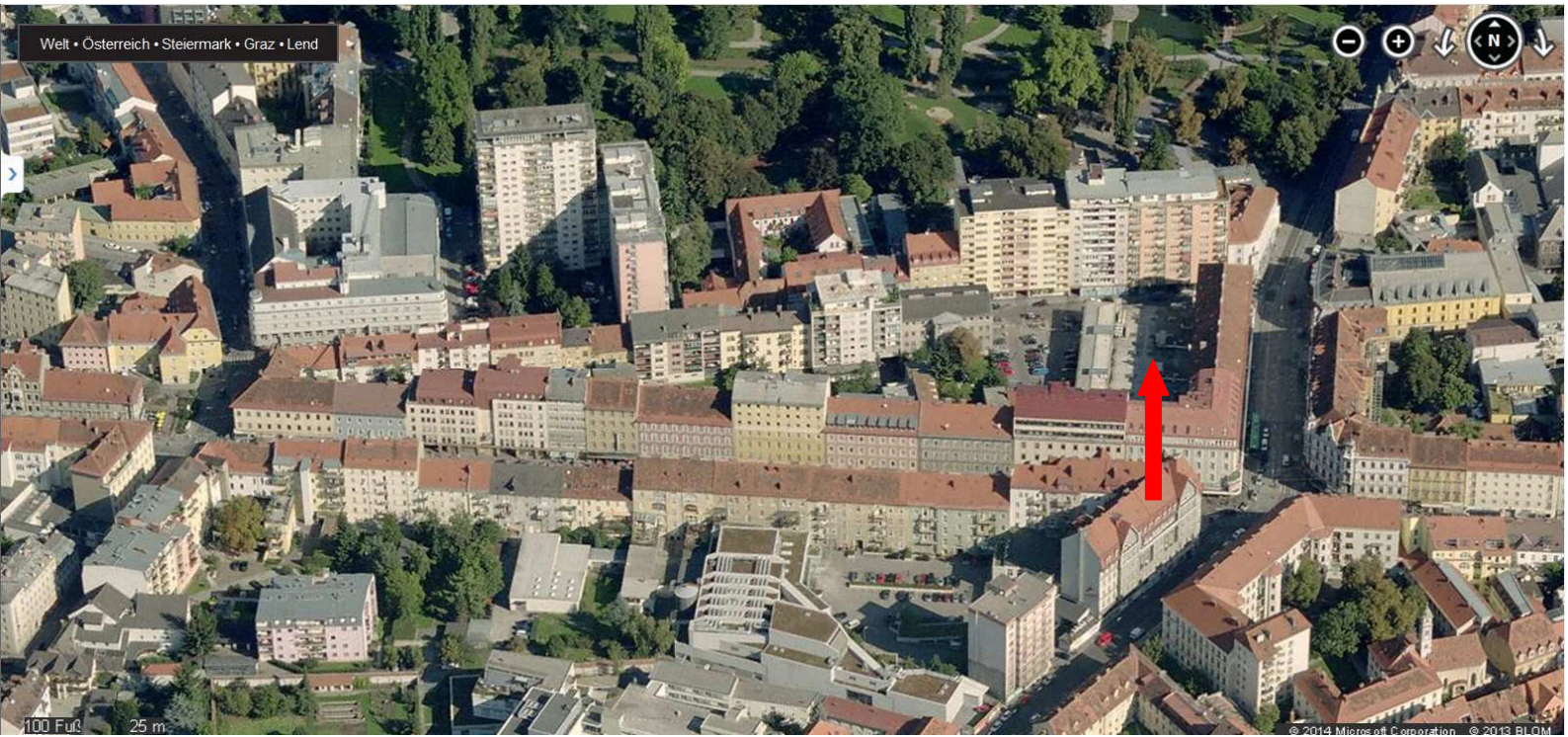


Blick von der Annenstraße/Volksgartenstraße




Blick in den Innenbereich (von Nordwesten aus)







	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2014-10-07T10:54:42+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a> verifiziert werden.