

07.24.0 Bebauungsplan

„Liebenauer Hauptstraße 176“
VII. Bez., KG 63110 Engelsdorf

Graz, 13.02.2020

Dok:Bebauungsplanung/07.24.0

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Das Stadtplanungsamt Graz beabsichtigt für das bebauungsplanpflichtige Gebiet in der „Liebenauer Hauptstraße 176“ einen Bebauungsplan zu erstellen.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke: Gst. Nr.: .50/5, sowie Teile der Gst.Nr: 50/1; 50/3; 51/2; 51/3; 51/5; alle KG 63110 Engelsdorf. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 11.937 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet WA (VII.17) mit der zukünftigen Widmung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4-0,8 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes** idgF. liegt das Planungsareal im „Wohngebiet mittlerer Dichte“.

In Abstimmung mit dem Grundeigentümer wurde für den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplangebiets im Sinne der zukünftigen Entwicklung des städtischen Gebiets seitens des Stadtplanungsamts drei Architekturbüros zur Erstellung einer Bebauungsstudie im Rahmen eines Gutachterverfahrens eingeladen. Das Gutachterverfahren wurde Ende März 2019 abgeschlossen.

Die Bebauungsstudien dienen als Grundlage für den Bebauungsplan. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 18. September 2019 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 07.24.0 Bebauungsplan „Liebenauer Hauptstraße 176“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 02. Oktober 2019.

Auflage

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 03. Oktober 2019 bis zum 28. November 2019 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 30. Oktober 2019 in der Pfarre Graz-Liebenau St. Paul, St.-Paulus-Platz 1, 8041 Graz durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist 03. Oktober 2019 bis zum 28. November 2019 langten 1 Einwendung einer BürgerIn, 1 Einwendung der A14 –Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit der Steiermärkischen Landesregierung, 1 Stellungnahme des A10/1 - Straßenamt der Stadt Graz, 1 Stellungnahme von der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG und 1 Stellungnahme der A10/5 - Abteilung für Grünraum und Gewässer ein.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Grazer Süden im Bezirk Liebenau, westlich der Liebenauer Hauptstraße im Geviert der Konrad-Hopferwieser-Gasse, Liebenauer Hauptstraße, Stanglmühlstraße und Engelsdorfer Straße.



Luftbild 1 (2018): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz
© Stadtvermessung Graz.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

- **Stadtentwicklungskonzept**

Das Planungsgebiet liegt laut 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. im Funktionsbereich „Wohngebiet mittlerer Dichte“.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

§ 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte (Signatur „Wohnen“ - dunkelgelb)

- (1) Vorrangige Wohnnutzung.
- (2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.
- (3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.
- (4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.
- (5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.
- (9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt.
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Keine Ersichtlichmachung.
- Verkehr (Deckplan 3):
Der Bauplatz liegt in der der Kategorie 1 „Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.



Auszug aus dem Deckplan 3
Zum 4.0 Stadtentwicklungs-
konzept (idgF).

Die rote Umrandung markiert
das Planungsgebiet.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Liebenauer Hauptstraße ist durch die Buslinie Nr. 74 (innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

- **1.0 Räumliches Leitbild (Beschluss)** *nicht rechtskräftig, es gilt seit 20.06.2019 eine Bausperre:*

Bereichstypen: Straßenrandbebauung, Geschosswohnbau,
Wohnanlagen u. verdichteter Flachbau

Teilraum 24: Engelsdorf - Murfeld



Auszug aus der Karte Bereichstypenplan zum 1.0 Räumlichen Leitbild (Beschluss).
Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Straßenrandbebauung:

Charakteristik: straßenbegleitende und straßenraumbildende lineare Bebauung, die Lärm- und Emissionsschutz für die straßenabgewandte Seite bildet.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes:

- Bauungsweise: geschlossen, gekuppelt
- Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend
- Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen

- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage im (Neubaufall); allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar.
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden.
- Rahmen der Geschößzahl: mind. 2G

Geschoßbau:

Charakteristik: kompakte mehrgeschossige Bebauung, vorwiegend in offener Bebauungsweise und mit siedlungsöffentlichen Freiräumen, meist lineare Baukörper, sowohl als Einzelobjekt als auch in Form von raumbildenden Anlagen, meist Nutzungsdurchmisch.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes:

- Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen - zumindest im straßenseitigen Erdgeschoss.
- Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz: Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe.
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall), allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar.
- Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; Durchwegungen sicherstellen

Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:

Charakteristik: Bebauung mit mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung, häufig in gekuppelter oder geschlossener Bauweise, Kombination an privaten und siedlungsöffentlichen Freiräumen, teilweise hofbildend.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes:

- Bebauung: 2 - 4G
- Bebauungsweise: Abgerückt, straßenbegleitend
- Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz: Einfriedungen max. 1,50m – 1,80m.
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage im (Neubaufall) bzw. ins Gebäude integriert; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar.
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen allenfalls unter Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone.
- Rahmen der Geschößzahl: Max. 2G-3G
- Allenfalls Erhalt bauplatzübergreifender Grünflächen im Siedlungsgebiet (Erhalt der „Grünen Mitte“)
- **Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:**
Lage innerhalb des aktuellen Versorgungsgebiets bzw. des kurzfristigen Erweiterungsgebiets (2017 bis ca. 2025).

- **Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:**

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) in einem Aufschließungsgebiet WA (VII.17) mit der zukünftigen Widmung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4-0,8.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan

Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Der rote Pfeil markiert die ungefähre Lage der zukünftigen öffentlichen Durchwegung für Fußgänger.

Aufschließungserfordernisse für das Bebauungsplangebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan:

1. Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
5. Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
7. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):
Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan: Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3): Keine Eintragungen ersichtlich.
- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4): Gemäß § 34 StROG 2010 idgF werden zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele Bebauungsfristen gem. § 36 St ROG für eine Planungsperiode für unbebaute Grundstücke von Aufschließungsgebieten innerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung lt. Regionalem Entwicklungsprogramm Graz/Graz Umgebung 2005 idgF als Baulandmobilisierungsmaßnahme festgelegt.



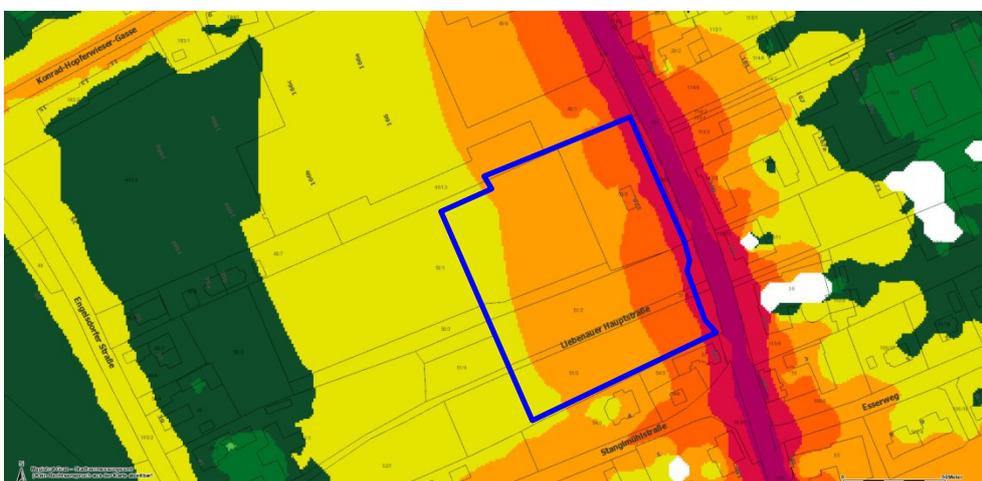
Auszug aus dem Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Der orangefarbige Bereich markiert die Fläche die mit einer Bebauungsfrist belegt ist.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1): Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2a zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf 2. Auflage.
Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Stadtklimaanalyse:
Klimatopkarte: Gartenstadttyp im Süden von Graz mit Industrie- und Gewerbeflächen;
erhöhte Inversions- und Nebelgefährdung bei geringer Durchlüftung
Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse: Emissionsarme Betriebe, Anschluss an Fernwärme oder Ferngas, lockere Wohnbebauung möglich.

Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idGF: Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.

• Situierung und Umgebung

Das Planungsgebiet liegt im Grazer Süden im Bezirk Liebenau, westlich der Liebenauer Hauptstraße im Geviert der Konrad-Hopferwieser-Gasse, Liebenauer Hauptstraße, Stanglmühlstraße und Engelsdorfer Straße.

Die großräumige Umgebung ist durch lockere Wohnhausbebauungen mit eingestreuten Geschosswohnbauten geprägt. Vereinzelt finden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden des Planungsgebietes finden sich gewerblich-industrielle Nutzungen. Der Gewerbepark Messendorf liegt ca. 1,5 km südöstlich der Liegenschaft.

Im Norden und im Westen grenzt das Planungsgebiet an den rechtskräftigen Bebauungsplan 07.13.0 „Liebenauer Hauptstraße - Engelsdorfer Straße - Stanglmühlgasse“. Der Bebauungsplan ist in zwei Bauplätze gegliedert. Die Baukörper des nördlichen Teils des Bebauungsplans (Bauplatz A) wurden bereits errichtet bzw. befinden sich in Fertigstellung. (siehe Luftbild 1). Es handelt sich um mehrere fünf und einen siebengeschossigen Geschosswohnbau sowie einem länglichen Baukörper mit südseitig sieben und nordseitig fünf Geschossen. Südlich des Planungsgebietes an der Kreuzung Liebenauer Hauptstraße – Stanglmühlstraße findet sich eine drei- und viergeschossige Wohnanlage in Fertigstellung. Entlang der Stanglmühlstraße finden sich mehrere Geschosswohnbauten mit bis zu 10 Geschossen.



Luftbild 1 (2018): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz

Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Die rote Fläche markiert den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplans 07.13.0

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden grenzt das Planungsgebiet an den rechtskräftigen Bebauungsplan 07.13.0. Dieser sieht Geschößwohnbauten in offener Bebauung mit 5 bis 7 Geschößen vor. Straßennah finden sich offene Stellplätze die den Wohnbauten zuzuordnen sind. An der Liebenauer Hauptstraße findet sich ein Nahversorger, in offener Bebauung und offenen Stellplätzen.

Westlich grenzt das Planungsgebiet ebenfalls an den rechtskräftigen Bebauungsplan 07.13.0. In diesem Bereich sieht der Bebauungsplan 07.13.0 Geschößwohnbauten in offener Bebauung mit 4 bis 6 Geschößen vor.

Südlich des Planungsgebiets finden sich angrenzend an das Planungsgebiet kleinteilige Wohnstrukturen an der Stanglmühlstraße. Auf der gegenüberliegenden Seite der Stanglmühlstraße steht eine Wohnanlage mit mehreren Geschößwohnbauten mit bis zu 10 Geschossen.

Östlich der Liebenauer Hauptstraße finden sich neben öffentlichen Einrichtungen wie Volksschule und Neue Mittelschule Engelsdorf, überwiegend gewerbliche Nutzungen und kleinteilige Wohnstrukturen. Durchsetzt ist der straßennahe Bereich mit Fragmenten landwirtschaftlich geprägter Gebäude und neueren Wohnanlagen in Form von Geschößwohnbauten. Straßenabgewandt überwiegt die Wohnnutzung.



Foto 1: Kreuzung Liebenauer Hauptstraße - Stanglmühlstraße: Blick Richtung Norden.



Foto 2: Kreuzung Liebenauer Hauptstraße - Stanglmühlstraße: Blick Richtung Süden.



Foto 3: Kreuzung Liebenauer Hauptstraße - Stanglmühlstraße: Blick Richtung Westen.



Foto 4: Stanglmühlstraße auf Höhe Stanglmühlstraße 7: Blick Richtung Norden.



Foto 5: Liebenauer Hauptstraße auf Höhe Liebenauer Hauptstraße 171. Blick Richtung Norden.



Foto 6: Liebenauer Hauptstraße auf Höhe Liebenauer Hauptstraße 176. Blick Richtung Norden.



Foto 7: Liebenauer Hauptstraße auf Höhe Liebenauer Hauptstraße 176. Richtung Westen .



Foto 8: Aufschließungsstraße des Bebauungsplan-gebiets 07.13.0 im nördlich des Planungsgebiets. Blick Richtung Liebenauer Hauptstraße.

- **Topographie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung nahezu eben.

- **Baumbestand**

Straßennah sind vereinzelt Bäume vorhanden.

- **Gebäudebestände**

Das Planungsgebiet selbst wird zum Zeitpunkt der Begutachtung als Agrarfläche genutzt. Straßennah findet sich als baulicher Bestand eine Tankstelle (Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbildauswertung der Stadtvermessung 2015, Höhenbezug straßenseitig):

Liebenauer Hauptstraße 176:

Tankstelle, 1-geschossiges Betriebsgebäude mit Flugdächern

Gebäudehöhe Tankstellenkiosk: 4,10 m

Gebäudehöhe Flugdach Tankstelle: 5,80 m

Gebäudehöhe Flugdach Waschanlage: 4,40 m

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

Das Planungsareal ist durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens in den Liebenauer Hauptstraße beeinträchtigt - siehe bestehende Planungsgrundlagen (STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung - Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster;).

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

- Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca.300 m.
- Nächstgelegene Schulen: Volksschule und Neue Mittelschule Engelsdorf, Liebenauer Hauptstraße 177 – dem Bebauungsplangebiet gegenüberliegend.
- Nächstgelegener Kindergarten: Pfarrkindergarten St. Paul-Liebenau, Konrad-Hopferwieser-Gasse 6, Entfernung ca. 180 m
- Nächstgelegene Kinderkrippe: Kinderbetreuungsverein Schneckenhaus, Messendorfer Straße 19, Entfernung ca. 525 m.

- **Erschließung/Verkehr**

Öffentlicher Verkehr

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Liebenauer Hauptstraße ist durch die Buslinie Nr. 74 (innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen. Das Planungsgebiet grenzt direkt an eine Bushaltestelle der Linie 74.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die bereits bestehende Aufschließungsstraße des Bebauungsplangebiets 07.13.0 im Norden des Planungsgebiets.

Radverkehr / Gehwege

Die Liebenauer Hauptstraße befindet sich zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans im Umbau. Laut vorliegender Planungen finden sich entlang der Liebenauer Hauptstraße zukünftig beidseitig Gehwege und Mehrzweckstreifen.

Durch das Bebauungsplangebiet führt zukünftig ein Gehweg, der die dahinterliegenden Wohnbebauungen an die Liebenauer Hauptstraße anbindet.

Das Planungsgebiet ist zukünftig über die Geh- und Radwege des Bebauungsplangebietes 07.13.0 „Liebenauer Hauptstraße - Engelsdorfer Straße – Stanglmühlgasse“ sehr gut an das städtische Radwegenetz angebunden.

- **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 gem. 4.0

Flächenwidmungsplan – Karte 1 (Abwasserplan) in sämtlichen Straßenzügen des

Bebauungsplangebietes. Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden, sondern sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Im Zuge etwaiger Bauverfahren ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt. Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen. Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter: <https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan i.d.g.F., §3 (1) Aufschließungsgebiete (VII.17):

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Zur Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr):

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die im Bebauungsplan eingetragenen Zu - und Abfahrten. Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die bereits bestehende Aufschließungsstraße des Bebauungsplangebiets 07.13.0 im Norden des Planungsgebiets. Die Nutzung ist vertraglich gesichert. Eine Rahmenvereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer der Zufahrt und dem Eigentümer des Bebauungsplangebiets vom 21.09.2007 liegt vor.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Liebenauer Hauptstraße ist durch die Buslinie Nr. 74 (innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen. Das Planungsgebiet grenzt direkt an die Bushaltestelle „Schule Engelsdorf“ der Linie 74.

Das Planungsgebiet ist zukünftig über die Geh- und Radwege des Bebauungsplangebietes 07.13.0 „Liebenauer Hauptstraße - Engelsdorfer Straße – Stanglmühlgasse“ sehr gut an das städtische Radwegenetz angebunden. Durch das Bebauungsplangebiet führt zukünftig ein Gehweg, der die dahinterliegenden Wohnbebauungen an die Liebenauer Hauptstraße anbindet.

Zur Inneren Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur):

Die Erschließung der „Bauplätze A und B“ erfolgt über die im Bebauungsplan eingetragenen Zu- und Abfahrten. Durch die planliche Anordnung der Tiefgarageneinfahrt und der gebäudeintegrierten Stellplätze im Nahbereich der bestehenden Aufschließungsstraße wird der überwiegende Teil des motorisierten Individualverkehrs im Nahbereich der Zu und Abfahrt abgefangen. Die restlichen Flächen können überwiegend vom KFZ-Verkehr freigehalten werden. Eine öffentliche Durchwegung für den Fußverkehr wird zukünftig über das Bebauungsplangebiet geführt.

Zur öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr:

Das Planungsgebiet ist zukünftig über die Geh- und Radwege des Bebauungsplangebietes 07.13.0 „Liebenauer Hauptstraße - Engelsdorfer Straße – Stanglmühlgasse“ sehr gut an das städtische Radwegenetz angebunden. Eine öffentliche Durchwegung für den Fußverkehr wird zukünftig über das Bebauungsplangebiet geführt. Der Gehweg wird im nichtüberbauten Bereich in das öffentliche Gut abgetreten. Die Nutzung im überbauten Bereich ist über einen Servitutsvertrag geregelt.

Zur Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild:

Ein Bebauungsplan wird im Sinne der Bebauungsplanpflicht erstellt. Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Zur Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben:

Das Aufschließungserfordernis Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- und Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben wurde in der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baukörperstellung und der Gebäudehöhen berücksichtigt erfordert jedoch über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen. Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Das Aufschließungserfordernis bleibt aufrecht.

Die verbleibenden Aufschließungserfordernisse können durch die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als erfüllt angesehen werden; trotz des Beschlusses des Bebauungsplans bleibt die Widmung als Aufschließungsgebiet vorerst aufrecht.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Zu §2 Bauungsweise, Nutzungen

Die städtebauliche Intention besteht darin im Bereich der Liebenauer Hauptstraße eine straßenbegleitende lineare Bebauung vorzusehen, die für die straßenabgewandten Bauplätze einen Lärm- und Emissionsschutz bildet. Straßennah ist im Erdgeschoß die Wohnnutzung nicht zulässig. Straßenabgewandt soll eine kompakte mehrgeschossige Wohnbebauung, in offener Bauungsweise mit gut durchgrünten siedlungsöffentlichen Freiräumen ermöglicht werden. Im Sinne der zukünftigen Entwicklung des städtischen Gebiets wurde mit dem Grundstückseigentümer Herrn Johann Maier im Dezember 2018 die Rahmenbedingungen zur Erlangung von Gestaltungsentwürfen für einen Bebauungsplanentwurf besprochen. Es wurde vereinbart, drei Architekturbüros zur Erstellung einer Bauungsstudie im Rahmen eines Gutachterverfahrens einzuladen. Die im Modellfoto 01 dargestellte Bauungsstudie wurde geprüft, weiterentwickelt und weitgehend als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.



Modellfoto 01:
Foto des Umgebungsmodells mit der im Bebauungsplan berücksichtigten Bauungsstudie.
Foto © Stadtplanungsamt Graz.

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Blick Richtung Westen.

Zu §3 Bauplätze, Bauungsdichte

Das Planungsgebiet ist als Aufschließungsgebiet WA (VII.17) mit der zukünftigen Widmung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bauungsdichtewert von 0,4-0,8 ausgewiesen. Auf Anfrage des Eigentümers werden für das Bauungsplangebiet zwei Bauplätze mit einer Dichteverschiebung festgelegt.

Bauplatzgrößen, Nettobauplatzflächen

Auf Grund bereits abgeschlossener Verträge zum Bebauungsplan 07.13.0 „Liebenauer Hauptstraße - Engelsdorfer Straße – Stanglmühlgasse“ sind an der Liebenauer Hauptstraße Abtretungsflächen für Verkehrsflächen gesichert. Straßennah ergibt dies eine vertraglich gesicherte Abtretungsfläche von 479 m² die dem Planungsgebiet in Abzug gebracht wird.

Planungsgebiet:				Dichte	BGF max.
Gesamtes Planungsgebiet:	ca.	11973	m ²		
Vertr. gesicherte Abtretungsfläche (BBPL 07.13.0)		- 479	m ²		
Planungsgebiet abzgl. Abtretungsfläche	ca.	11458	m²	0,8	9166,4 m²

Ermittlung der Nettobauplatzgrößen und der max. zulässigen BGF:

Bauplatz A				Dichte	BGF max.
Bruttofläche	ca.	5804	m ²		
Abzgl. Verkehrsfläche Zufahrt	-	398	m ²		
Abzgl. Verkehrsfläche Gehweg straßennah	-	42	m ²		
Abzgl. Verkehrsfläche Gehweg straßenabgewandt	-	207	m ²		
Bauplatz A (Nettobauplatzfläche)	ca.	5157	m²	1,0	5157,0 m²

Bauplatz B				Dichte	BGF max.
Bruttofläche	ca.	5654	m ²		
Abzgl. Verkehrsfläche Gehweg	-	333	m ²		
Bauplatz B (Nettobauplatzfläche)	ca.	5321	m²	0,75	3990,8 m²

BGF max. bezogen auf die Nettobauplatzflächen (Bauplatz A und B):	9147,8 m²
--	-----------------------------

Laut § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBL Nr. 58/2011 „können die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung [...], der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen [...] in Betracht.“

Der **Bauplatz A** wird auf Grund der im Bebauungsplan festgelegten Verkehrs- und Abtretungsflächen (Gehweg) mit ca. 5157 m² definiert. Die maximale Dichte wird mit 1,0 festgelegt.

Der **Bauplatz B** wird auf Grund der im Bebauungsplan festgelegten Abtretungsflächen (Gehweg) mit ca. 5321 m² definiert. Die maximale Dichte wird mit 0,75 festgelegt.

Zu §4 Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien, Höhenzonierungslinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzl原因en festgelegt. Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzl原因en so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Eine Unterschreitung der der baugesetzlichen Abstände ist zwischen dem Bauplatz A und dem Bauplatz B zulässig. Zu den Nachbarn sind die baugesetzlichen Abstände einzuhalten.

Zur Sicherung der architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Planungsgebiet dürfen am **Bauplatz A** Laubengänge, Balkone, Terrassen und Vordächer nicht über Baugrenzl原因en und Baufluchtlinien vortreten. Am **Bauplatz B** dürfen Balkone und Vordächer in einem untergeordneten Ausmaß maximal 2,0 m über die Baugrenzl原因en vortreten.

Zu §5 Geschoßanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

Geschoßanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen:

Im Sinne einer gewerblichen Nutzung des Erdgeschoßes am Bauplatz A wird für das Erdgeschoß die Geschoßhöhe mit max. 5,50 m festgelegt. Die darüberliegenden Geschoße wurden mit einer Regelgeschoßhöhe von 3,00 m gewertet.

Dächer:

Möglich sind begrünte Flachdächer und begrünte flach geneigte Dächer bis 10 Grad. Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer zu begrünen. Ausgenommen sind befestigte Dachterrassen, Glasvordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Flachdächer bei denen eine technisch erforderliche Ausbildung von Gründächern nicht möglich ist.

Ziele dieser Begrenzung sind - in Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungskonzept - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt. Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern, sowie der Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum, wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Zu §6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Zur Sicherung der zukünftigen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Planungsgebiet sind am **Bauplatz A** straßenseitige Laubengänge nicht zulässig.

Am **Bauplatz B** ist im Sinne einer Wahrung der architektonischen und räumlichen Qualitäten eine Laubengangerschließung gänzlich ausgeschlossen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO)

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat generell in Tiefgaragen oder in den im Planwerk dafür festgelegten Flächen zu erfolgen.

Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Liebenauer Hauptstraße, und zwar über den neuen, im Zuge des BPL 07.13.0 Liebenauer Hauptstraße-Engelsdorfer Straße festgelegten Knotenpunkt. Seitens der Verkehrsplanung wurde im Rahmen des 07.13.0 Bebauungsplanes bereits das Recht zur Zufahrt über die Grundstücke des Bebauungsplanareals zu gegenständlichem Bebauungsplangebiet schriftlich eingeräumt. Über diese Zufahrt sind die Tiefgarage, sowie die Kfz-Stellplätze an der Oberfläche und die Anlieferung zu bewerkstelligen. Für eine Wendemöglichkeit für Wirtschaftsfahrzeuge ist am Grundstück zu sorgen. Eine Zu- und/ oder Ausfahrt über die Stanglmühlstraße ist auf Grund der Auslastung der Kreuzung Stanglmühlstraße - Liebenauer Hauptstraße nicht möglich.

Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie auf Grund der vorliegenden Verkehrsuntersuchungen und des genehmigten Ausführungsprojektes für die Verkehrslichtsignalanlage bei der neuen Zufahrt ergeben sich seitens der Verkehrsplanung die folgenden Pkw-Stellplatzschlüssel für die unterschiedlichen Nutzungen:

- für Wohnnutzung 1 Pkw-Stellplatz je 55 m²-65m² Wohnnutzfläche,
- für Büronutzung 1 Pkw-Stellplatz je 65 m² Nettonutzfläche,
- für Lebensmittelgeschäfte 1 Pkw-Stellplatz je 25 m² Verkaufsfläche,
- bei sonstigen Geschäftshäusern, Ordinationen und dergleichen 1 Pkw-Stellplatz je 50 m² Verkaufsfläche,
- für Kinderbetreuungseinrichtungen 0,30 Pkw-Stellplätze pro 20 Kinder, herzustellen.

Diese Stellplatzvorgaben sind sowohl als Ober- als auch Untergrenzen zu sehen, die gesamte Pkw- Stellplatzanzahl darf auf Grund des bereits genehmigten Ausführungsprojektes für die Verkehrslichtsignalanlage bei der Zu-/Ausfahrt maximal 160 Pkw betragen. Die Vorgaben basieren auf den von der Stadtplanung am 02.02.2017 übermittelten Nutzungsannahmen. Sollte sich bei der Nutzungsaufteilung eine wesentliche Veränderung ergeben, ist ein Leitungsfähigkeitsnachweis für die Zu-Ausfahrt an der Liebenauer Hauptstraße vom Projektwerber zu erbringen.

Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

Hinweis: Die Wohnnutzfläche wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Am **Bauplatz A** ist eine Verortung von PKW-Abstellplätzen und dazugehörigen Fahrgassen auch gebäudeintegriert, in der im Planwerk festgelegten Fläche möglich. Mit der Festlegung, dass die fertige Oberkante der Fläche der gebäudeintegrierten PKW-Abstellplätze und der dazugehörigen Fahrgassen nicht über dem Niveau des dazugehörigen Erdgeschoßes sowie nicht über dem Niveau des angrenzenden Gehsteigs an der Liebenauer Hauptstraße liegen darf, soll die gestalterische Qualität des Erscheinungsbildes gesichert werden.

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m² Wohnnutzfläche für Wohnen entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte. Davon sind 15% für Besucherinnen und Besucher frei zugänglich auszuführen. Für sonstige Nutzungen je angefangene 75 m² Nettonutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Bauflucht und Baugrenzlinien zu errichten.

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen, ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstalhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Die festgelegte Unterbringung

der Fahrradabstellplätze innerhalb der Baugrenzl原因 erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

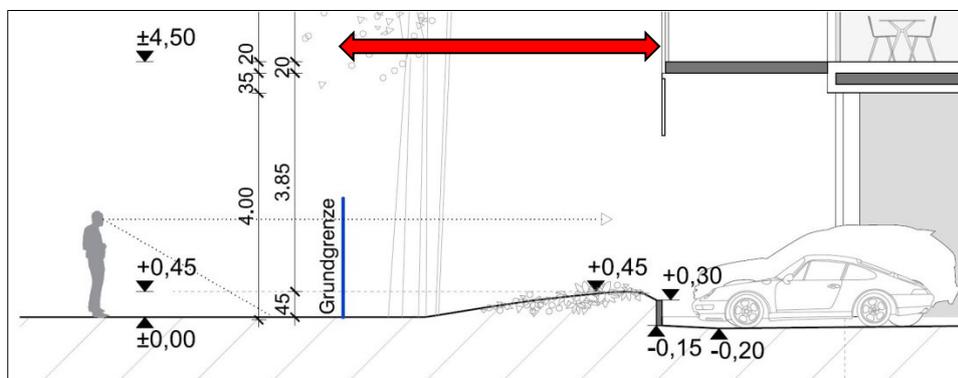
(siehe dazu § 8 der VO)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Die Innenbereiche der Anlage werden für allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt werden. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Hinsichtlich der Freihaltungen von Hofbereichen vor Unterbauungen wird auf die Bestimmung im Stadtentwicklungskonzept verwiesen.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken. Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,5 m zulässig.

Die Festlegung, dass am Bauplatz A die im Planwerk eingetragene Grünfläche im Bereich von PKW-Abstellplätzen als Erdwall (Dammprofil) auszuführen ist, der gebäudeseitig als Stützmauer und straßenseitig als Böschung auszuführen ist die niveaugleich an das Gehsteigniveau anbindet, soll die gestalterische Qualität des Erscheinungsbildes gesichert werden, indem die gebäudeintegrierten PKW-Stellplätze der Höhe nach nicht vollständig in Erscheinung treten. Exemplarisch stellt dies ein Systemschnitt dar:



Systemschnitt 1:

Der rote Pfeil markiert die zu gestaltende Vorgartenzone zwischen der Gebäudeflucht und der Grundgrenze.

Der Höhenunterschied zwischen der gebauten Dammkrone und der fertigen Oberfläche der PKW-Abstellplätze hat mindestens 60 cm zu betragen.

Zur Überprüfung der Gestaltungsmaßnahmen sind im Bauverfahren für die, der Liebenauer Hauptstraße zugewandte Vorgartenzone, Geländeschnitte im Maßstab 1:25 beizubringen, welche die geplanten Gestaltungs- und Bepflanzungsmaßnahmen darstellen.

Allgemein ist im Bauverfahren ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

Zu § 9 Sonstiges

Werbeanlagen sind ausschließlich auf Gebäuden, im Erdgeschoss an der Fassade montiert, bzw. fassadenintegriert in Form von Einzelbuchstaben und Symbolen zulässig.

Zusätzlich sind am Bauplatz A zwei freistehende Werbepylone mit einer maximalen Höhe von 5,0 m zulässig.

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit den räumlichen Wirkungen sichern.

Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Innenhöfe entgegenzuwirken da ein Ziel dieses Bebauungsplans die Hofentkernung und die Hoffreihaltung ist.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 07.24.0 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. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

