

A 14_018630_2018

Bearbeiter: DI Wipfler

**08.27.0 Bebauungsplan
„St.-Peter-Hauptstraße 185“**

VIII. Bez., KG Messendorf

Graz, am 14.11.2019

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Antrag vom März 2018 wurde das Stadtplanungsamt von der Fa. C&P Bauträger GmbH, Brauquartier 2, 8055 Graz, als Eigentümerin von Liegenschaften im Bereich der St.-Peter-Hauptstraße 185 ersucht, einen Bebauungsplan zu erstellen.

Es soll auf einer Teilfläche im Ausmaß von 4.437 m² eine kleinere Wohnanlage mit insgesamt 50 Wohneinheiten und einer Tiefgarage errichtet werden.

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan liegt das Areal in einem Aufschließungsgebiet, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

In Folge wird für das gesamte Aufschließungsgebiet VIII.31, welches östlich der St.-Peter Hauptstraße liegt und laut Planwerk eine Gesamtgröße von ca. 7.604 m² aufweist, der Bebauungsplan erstellt.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. als „Wohngebiet mittlerer Dichte und Wohngebiet mittlerer Dichte-Potential“ festgelegt.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsgebiet als „Aufschließungsgebiet VIII.31 – Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6 ausgewiesen.

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

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

2. Verfahren

Der 08.27.0 Bebauungsplan „St.-Peter-Hauptstraße 185“ wurde Mitte Oktober 2019 den Grundeigentümern im Planungsgebiet und den grundbücherlichen Eigentümern der angrenzenden Grundstücke zur Anhörung (Anhörungszeitraum ca. 14 Tage) übermittelt. Auch wurde der Bebauungsplan an die für die örtliche Raumplanung zuständige Abteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung, an diverse Landes- und Magistratsdienststellen und an diverse Leitungsträger übermittelt. Während der Anhörung war eine Einsichtnahme in den Bebauungsplan-Entwurf während der Amtsstunden im Stadtplanungsamt möglich.

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

3. Einwendungen und Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Während der Anhörungsfrist langten 2 Einwendungen und 4 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigungen wurde der Bebauungsplan-Entwurf im folgenden Punkten weiterentwickelt:

- Planwerk:
Zwei Bemaßungskoten wurden ergänzt.
Zwei Bäume im Osten wurden in ihrer Lage verschoben.
- Erläuterungsbericht:
Eine Begründung für die Abstandsunterschreitungen (im Inneren des Bebauungsplan-Gebietes) wurde ergänzt. Die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen sind jedenfalls einzuhalten.

Diese Änderungen sind geringfügig und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

4. Das Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF.:
Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept ist im Gebietsbereich die Ausweisung „Wohngebiet mittlerer Dichte (westliche Hälfte) und Wohngebiet mittlerer Dichte-Potential (östliche Hälfte)“ festgelegt.

- Deckpläne zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept:

Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):

Das Planungsgebiet liegt in der „Abgrenzung Kernstadt“.

Öffentlicher Verkehr (Deckplan 3):

Entlang der St.-Peter-Hauptstraße verkehren die städtischen Buslinien 72 (St.Peter Schulzentrum – Liebenau Murpark) und 76U (St.Peter Schulzentrum – Grambach/Hausmannstätten).

Die mittlere Entfernung zur nächsten ÖV-Haltestelle „Sternäckerweg“ beträgt ca. 180 m. Das Gebiet liegt in der ÖV Kategorie 3 (= Städtische Bedienqualität; Intervalle von 10 – 20 Minuten).

- Räumliches Leitbild:

Bereichstypenplan: Straßenrandbebauung

Teilraumabgrenzungen: Teilraum 23 (Autal und Messendorf)

- 4.0 Flächenwidmungsplan idgF.:

Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „Aufschließungsgebiet VIII.31 – Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,6 ausgewiesen.

- Gründe für die Festlegung als Aufschließungsgebiet:

- 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)
- Lärmfreistellung gegenüber emittierenden 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
- Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer

- Deckplan 1 (Baulandzonierung):

Es ist 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): im kommunalen Entsorgungsbereich.

- Kommunales Energiekonzept: Laut einer Stellungnahme der Energie Graz GmbH, Bereich Fernwärme, liegt der Bebauungsplan im Versorgungsgebiet Fernwärme; das bestehende Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 185 ist mit Fernwärme versorgt. Eine Versorgung ist über die bestehenden Leitungen in der St.-Peter-Hauptstraße jederzeit möglich.
- Karte mit Fließpfaden: nicht betroffen
- Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet befindet sich im Südwesten des Ortszentrums von St. Peter. Es ist von dort ca. 1,2 km entfernt. Das Planungsgebiet liegt dabei direkt an der Einfahrtsstraße St.-Peter-Hauptstraße.

Der Gebietsbereich wird u.a. durch die Nahlage zur St.-Peter-Hauptstraße, zur Waldorfschule im Westen und durch die teilweise Hanglage (Westhang mit Waldflächen) bestimmt.

- Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet

Im Norden und Osten: Grünflächen und Waldflächen in ansteigender Hanglage

Im Süden: einige Wohngebäude

Weiter im Süden gegenüber der St.-Peter-Hauptstraße: Lebensmittelmarkt mit Parkplatz

Im Westen gegenüber der St.-Peter-Hauptstraße: ausgedehntes Areal der Waldorfschule

- Baubestand im Planungsgebiet

Im Westen entlang der St.-Peter-Hauptstraße:

- Liegenschaft St.-Peter-Hauptstraße 181 - 185; Eigentümerin ist auch die Fa. C&P Bauträger GmbH;
Grundstück Nr. 22/1; Gesamtfläche 3.166 m²; bebaut mit einem 3- bis 4-geschossigen Wohn- und Bürogebäude über einem U-förmigen Grundriss und mit flachgeneigten Satteldächern; im Norden ist ein kleines, 2 1/2-geschossiges Wohngebäude mit einem Mansarddach gegeben.

- Baubestand am neuen „Bauplatz A“ der Antragstellerin

Es ist kein Baubestand vorhanden. Das Areal der Antragstellerin ist eine unbebaute Wiese in Hanglage.

- Ausmaß des neuen Bauplatzes der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Der neue Bauplatz der Antragstellerin, der „Bauplatz A“, besteht aus dem folgenden Grundstück der KG Messendorf:

- Grundstück Nr. 19

Gemäß Grundbuchsatzug vom 22.05.2019 weist es eine Fläche von 4.437 m² auf.

- Umwelteinflüsse:

Starke Emissionen durch den Verkehr sind im Westen entlang der St.-Peter-Hauptstraße gegeben. Wo eine straßenbegleitende Bebauung existiert, werden diese Emissionen nach hinten abgeschirmt.

- Klimaanalyse:

Klimatische Besonderheiten: Hanglage im Osten, Murtalauswind-Einfluss, lokale Hangabwinde

Planerische Empfehlungen: lockere Bebauung, Gebäudeausrichtung

- Topographie

Das Planungsgebiet ist im Westen flach ansteigend. Im Osten steigt das Gelände steil an.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist in naher und mittlerer Entfernung an der St.Peter Hauptstraße mit infrastrukturellen Einrichtungen erschlossen. Ein Lebensmittelmarkt befindet sich in unmittelbarer Nähe im Südwesten.

Im Norden befindet sich in mittlerer Entfernung ein Kindergarten (ca. 1000 m) und die Volksschule St. Peter im Ortszentrumsbereich von St. Peter. Die Freie Waldorfschule Graz befindet sich direkt gegenüber der St.-Peter-Hauptstraße.

- Erschließung/Verkehr

Zufahrt:

Das Planungsgebiet liegt direkt an der St. Peter Hauptstraße.

Öffentlicher Verkehr:

Entlang der St.-Peter-Hauptstraße verkehren die städtischen Buslinien 72 (St.Peter Schulzentrum – Liebenau Murpark) und 76U (St.Peter Schulzentrum – Grambach/Hausmannstätten).

Die mittlere Entfernung zur nächsten ÖV-Haltestelle „Sternäckerweg“ beträgt ca. 180 m. Das Gebiet liegt in der ÖV Kategorie 3 (= Städtische Bedienqualität; Intervalle von 10 – 20 Minuten).

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Gemäß Schreiben der Holding Graz, Wasserwirtschaft vom 29.10.2018, sind Schmutzwässer in den Mischwasser-Kanal in der St.-Peter-Hauptstraße zu entsorgen, Regenwässer sind gedrosselt in den Regenwasser-Kanal in der St.-Peter-Hauptstraße zu entsorgen.

Die Ausbildung der Dächer der neuen Bebauung als extensive Gründächer erleichtert die Entsorgung der Dachwässer.

Laut einer Stellungnahme der Energie Graz GmbH, Bereich Fernwärme, liegt der Bebauungsplan im Versorgungsgebiet Fernwärme; das bestehende Gebäude St.-Peter-Hauptstraße 185 ist mit Fernwärme versorgt. Eine Versorgung ist über die bestehenden Leitungen in der St.-Peter-Hauptstraße jederzeit möglich.

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.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

a. Bauplatz der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Das Areal der Antragstellerin „Bauplatz A“ umfasst das Grundstück Nr. 19 der KG Messendorf mit einer Gesamtnettofläche von 4.437 m².

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung gemäß der im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungskategorie „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von insgesamt maximal 0,58.

Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurde ein ausführliches Gestaltungskonzept von der Antragstellerin, welche dazu drei Architekturbüros Konzepte ausarbeiten ließ und das überzeugendste in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt ausgewählt hat, vorgelegt. Dieses Gestaltungskonzept der Grazer Architekten, Scherr und Fürnschuss Ziviltechniker GmbH, wurde vom Stadtplanungsamt geprüft und gemeinsam weiterentwickelt. Das Bebauungskonzept zeigt 50 Wohneinheiten.

Neben dem Bebauungsplan ist die Planung später auch vom Gestaltungsbeirat der Stadt Graz zu begutachten, da die neu geplante Bruttogeschoßfläche am Bauplatz mehr als 2.000 m² beträgt.

Im Bebauungsplan wird die Verteilung der Baumassen durch die Baugrenzlinien und die Höhenwerte festgelegt.

Die Gebäude können innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien und den zulässigen Höhen entwickelt werden. Eine Überschreitung der Bebauungsdichte am Bauplatz ist jedoch nicht zulässig. Abstandsunterschreitungen im Inneren des Planungsgebietes sind zulässig, damit die Gebäude untereinander auch enger stehen können. Dies ist dem kleinteiligen Bebauungskonzept, welches gestaffelte Gebäudeteile zeigt, geschuldet. Die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen sind jedenfalls einzuhalten.

Es zeigt sich am Bauplatz der Antragstellerin eine im Wesentlichen 3-geschossige Wohnbebauung. Über einer gemeinsamen Tiefgarage bzw. Hanggarage (dort gibt es auch den Müllraum und die Kellerabteile) mit Haupteinfahrt im Nordwesten werden drei Gebäude mit jeweils extensiv begrünten Flachdächern errichtet.

Infolge der Hanglage des Bauplatzes tritt die Tiefgarage im Osten aus dem Gelände heraus (Hanggarage) und kann die Decke der Tiefgarage teilweise für Dachgärten genutzt werden. Diverse Gehwege, Stiegenanlagen und Hauszugänge sowie platzartige Situationen gliedern die Anlage in ihrer grundrisslichen Anordnung. Da die Anlage durchgrünt und im Inneren autofrei gehalten werden soll, werden – neben den Gründächern - zahlreiche Begrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen getätigt. Die Anlage ist gut in den Hang eingepasst und zeigt sich mit 3 Geschossen und teilweise auch nur 2 Geschossen eher niedrig und gut der örtlichen Situation entsprechend.

In ihrer Außengestaltung zeigen die Fassaden der Anlage große Fenster- und Fenstertür-Flächen, zahlreiche Balkone und zahlreiche Terrassen sowie Privatgärten. Die Gebäude sind teilweise U-förmig ausgebildet und in ihrer Höhenentwicklung abgestaffelt. Es entsteht in Summe eine kleinteilige Gliederung der Anlage. Dies wird auch dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild und der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichte von maximal 0,6 gerecht.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan (Grundstück Nr. 22/1):

Im weiteren Planungsgebiet werden die Baumassen im Sinne des dortig vorhandenen Baubestandes festgelegt.

Die Gebäude können innerhalb der Baugrenzlinien und den zulässigen Höhen entwickelt werden. Dabei wird für den Bauplatz „B“ von ca. 2.586 m² (bestehendes U-förmiges Gebäude) eine Bebauungsdichte von maximal 0,75 festgelegt. Dies entspricht dem Bestandsgebäude.

Für den Bauplatz „C“ von ca. 504 m² (bestehendes, älteres Einfamilienhaus) wird eine Bebauungsdichte von maximal 0,36 festgelegt. Hier kann das bestehende Gebäude geringfügig erweitert werden oder ein neues, kleineres Gebäude errichtet werden. Abschließend wird festgeschrieben, dass als Bebauungsdichte für das Gesamtareal maximal 0,6 zulässig ist. (Anm.: Die Bebauungsdichten auf den drei Bauplätzen wurden einzeln festgelegt, um eine abwechslungsreichere Bebauung unter Einbeziehung der Bestandsgebäude St.-Peter-Hauptstraße 181 und 185 zu erreichen).

Werbeeinrichtungen können im straßennahen Bauplatz in Form von Kleinstformaten oder Kleinformaten auf den Gebäuden hergestellt werden. Dabei sind gemäß Räumlichem Leitbild unter Kleinstformat Werbeflächen bis 0,5 m² Größe, unter Kleinformat Werbeflächen von 0,5 bis 5,0 m² Größe zu verstehen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

a. Bauplatz der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Bezüglich der bestehenden Zufahrt wurde das Baukonzept von der Abteilung für Verkehrsplanung geprüft. Es wurden auch Gespräche mit der Landesstraßenverwaltung (die St.-Peter-Hauptstraße ist eine Landesstraße) bezüglich der Zufahrt getätigt.

Abschließend wurde vom Antragsteller die Zufahrtsbewilligung für die angesuchten Grundstücke und ihre Nutzungen, ausgestellt vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau, Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, GZ: ABT16-75684/2019-2, in den Akt eingebracht.

Für die neue Bebauung wird eine Tiefgarage bzw. Hanggarage hergestellt. Die Zufahrt erfolgt im Nordwesten von der St. Peter Hauptstraße aus über die bestehende Zufahrt. Es sind laut jetzigem Planungsstand 38 Pkw-Abstellplätze geplant. Parkplätze im Inneren der Anlage sind nicht zulässig. Zahlreiche Fahrradabstellplätze sind herzustellen.

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan (Grundstück Nr. 22/1):

Hier ist im Bestand im Nordwesten die gemeinsame Zufahrt für das Bebauungsplan-Gebiet gegeben.

Auf der Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 181 und 185 wird der bestehende Parkplatz teilweise umgestaltet.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

a. Bauplatz der Antragstellerin „Bauplatz A“:

Der Innenbereich der geplanten Wohnanlage und teilweise die Dächer über der Tiefgarage bzw. Hanggarage werden für Grünanlagen und für Kinderspielflächen genutzt. Zahlreiche Bepflanzungen mit Laubbäumen sind zu tätigen.

Die Dächer bei der neuen Bebauung sind laut Planwerk mindestens extensiv zu begrünen. Es erfolgt dadurch eine Verbesserung der Regenwasser-Retention und des Mikroklimas.

Im Norden wird vom dortigen Wald (laut Flächenwidmungsplan) ein Abstand von 10 m eingehalten

b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan (Grundstück Nr. 22/1):

Die Festlegungen im Bebauungsplan sichern die von Bebauung frei zu haltenden Flächen ab. Auf der Liegenschaft St. Peter Hauptstraße 181 und 185 wird der bestehende Parkplatz gestalterisch durch Begrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen verbessert. Ein Kinderspielplatz wird angeordnet.

8. Aufhebung Aufschließungsgebiet:

- Gründe für die Festlegung als Aufschließungsgebiet u.a.:
 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)
 2. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
 3. Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
 4. Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
 5. Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer

Ad 1 und 2: Die Anbindung an das öffentliche Gut ist an der St. Peter Hauptstraße gut gegeben. Dort befindet sich eine bestehende Zufahrt. Eine Zufahrtsbewilligung vom Verwalter der Landesstraße, der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, für die neuen Nutzungen ist gegeben. Die innere Erschließung erfolgt schlüssig nach dem Bebauungskonzept. Die Kfz-Parkierung für die neue Bebauung erfolgt in einer Tiefgarage bzw. Hanggarage.

Ad 3: Eine Lärmfreistellung kann erst im nachgeschalteten Bauverfahren erfolgen. Dort sind die konkreten Fassaden zu bewerten – das Aufschließungsgebiet kann in diesem Punkt noch nicht aufgehoben werden.

Ad 4: Die Bebauung wurde mittels eines Architekten-Gestaltungskonzeptes ermittelt und bietet eine geordnete Siedlungsentwicklung und eine Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild. Ein Bebauungsplan wird im Sinne der Bebauungsplanpflicht erstellt.

Ad 5: Ein Nachweis über die geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer hat im nachgeschalteten Bauverfahren zu erfolgen – das Aufschließungsgebiet kann in diesem Punkt noch nicht aufgehoben werden. Es wird jedoch festgestellt, dass ein geotechnisches Gutachten mit einer Aussage für eine entsprechende Verbringung der Oberflächenwässer (Retention, Sickeranlagen und gedrosselte Ausleitung) im Akt vorliegt. Zudem liegt eine Zustimmung der Holding Graz, Wasserwirtschaft, für eine Einleitung von Niederschlagswässern in den Regenwasserkanal in der St.-Peter-Hauptstraße, im Akt vor. Es wird auch aufgezeigt, dass das Gebiet gemäß der Fließpfad-Karte vom Stadtgebiet Graz von keinen Fließpfaden betroffen ist.

9. ALLGEMEINES

- Der 08.27.0 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 färbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

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

Für den Gemeinderat:

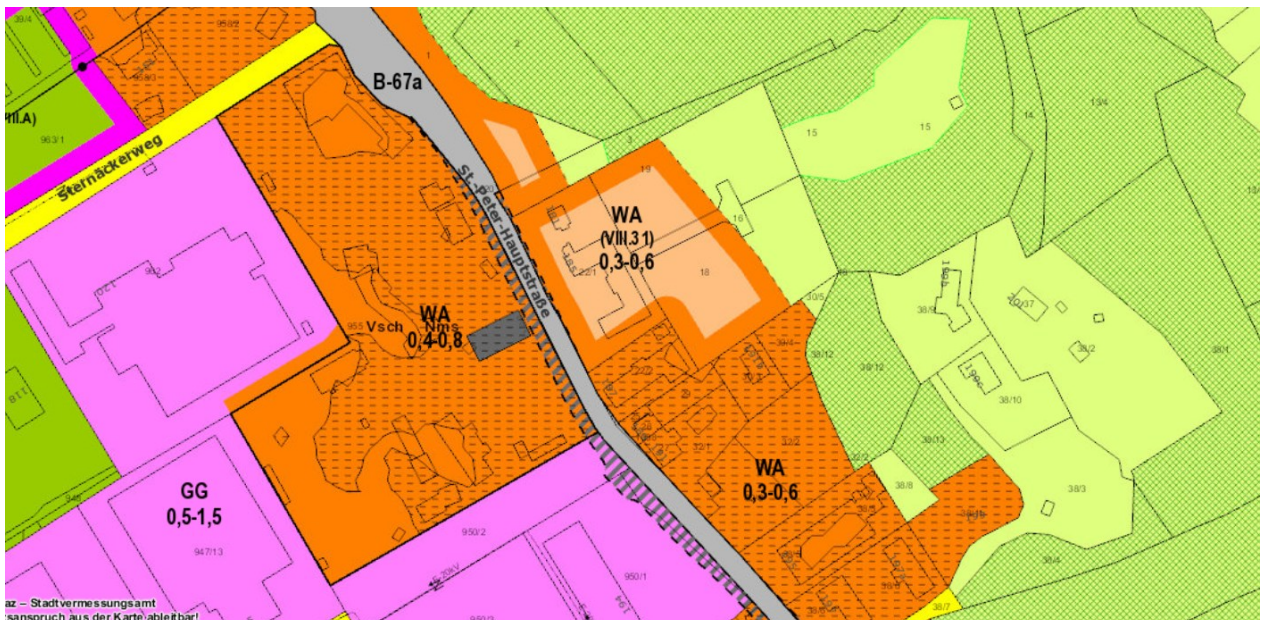
Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

Beilagen:

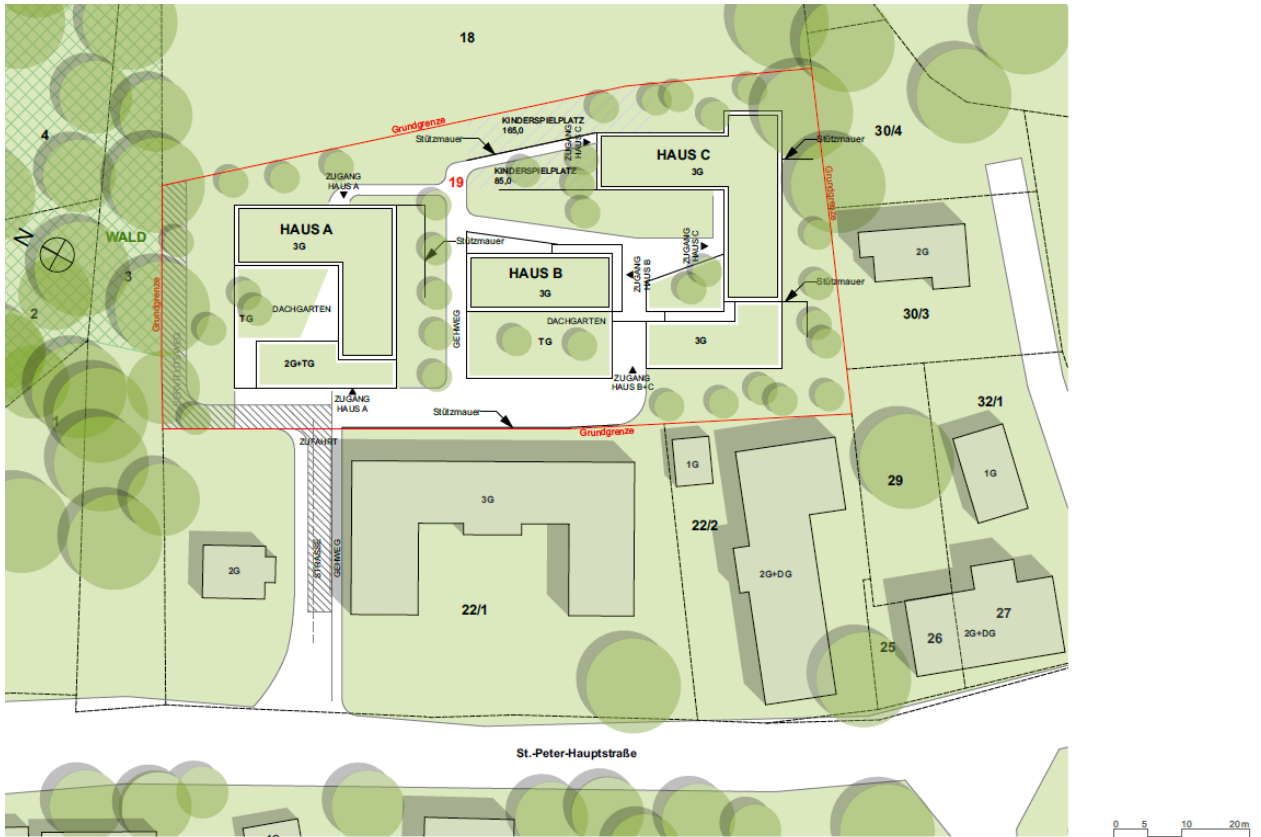
- Luftbild
- Ausschnitt Flächenwidmungsplan
- Ausschnitt Gestaltungskonzept (4 Darstellungen)



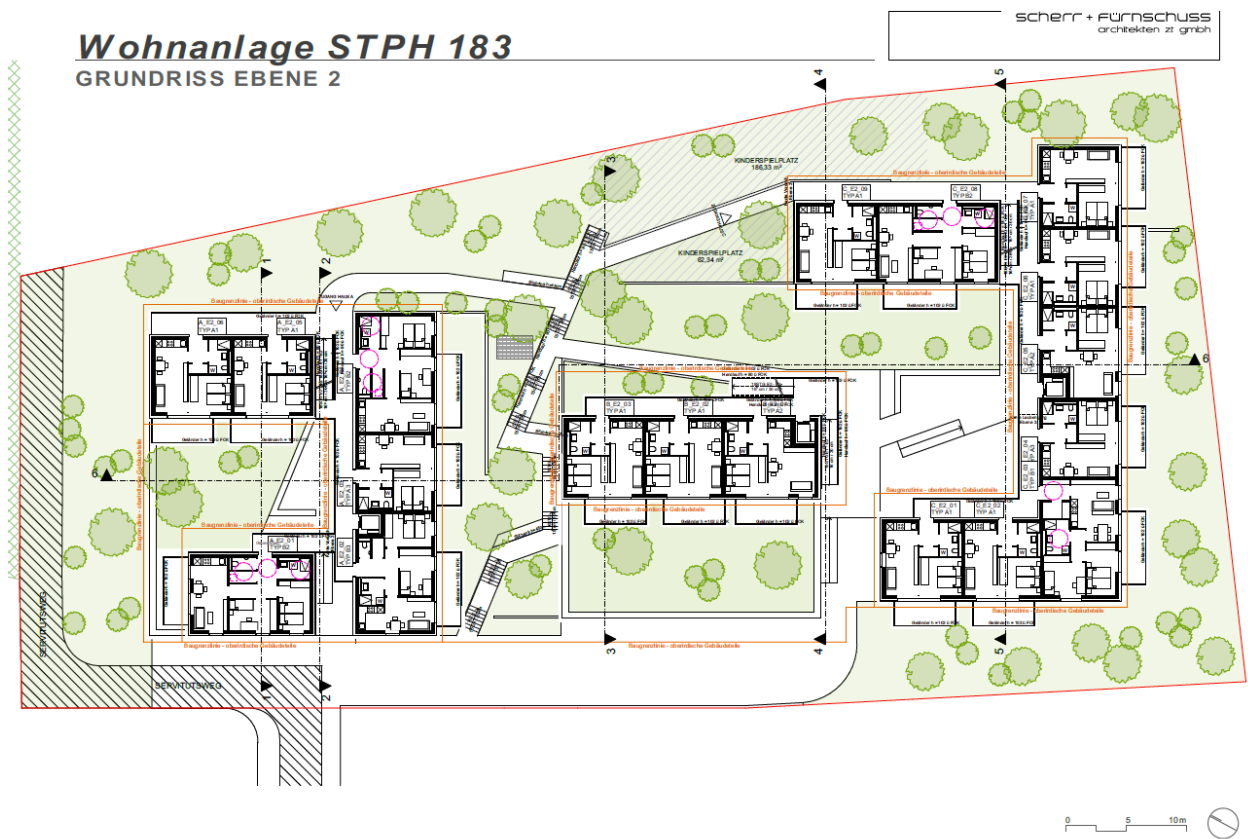
- Luftbild: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrahmung bezeichnet das gesamte Planungsgebiet, die gelbe Umrahmung den angesuchten Bauplatz (Bauplatz „A“)



- Ausschnitt 4.0 Flächenwidmungsplan



- Ausschnitt Gestaltungskonzept - Lageplan



- Ausschnitt Gestaltungskonzept – Grundriss



- Ausschnitt Gestaltungskonzept – Ansicht Süd



- Ausschnitt Gestaltungskonzept - Schaubild