

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DI Angelika Lingenhölle-Kohlbach

BerichterstellerIn: .....

GZ: A14 – 008729/2014/10

Graz, 18.06.2015

## 10.08.0 Bebauungsplan

### „Billrothgasse“

X. Bez., KG Stifting

## Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3  
Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit  
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches  
Raumordnungsgesetz 2010  
Mindestanzahl der Anwesenden: 25  
Zustimmung von mehr als der ½ der  
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

## Ausgangslage

Die Billrothgasse 8-10 Projektentwicklungs GmbH als grundbücherliche Eigentümerin der Grundstücke Nr.: .492, 1070, .493, 1071, KG 63121 Stifting hat mit Schreiben vom 13.02.2014 um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Das Planungsgebiet hat ein Ausmaß von 1.648 m<sup>2</sup> und grenzt 3-seitig an Liegenschaften des Universitätsklinikums Graz (Zahnklinik und Personalwohnhaus Krankenanstalten Immobilienges. mbH) an.

Von Architekturbüro Malek und Herbst wurde ein Entwurfskonzept für ein Wohngebäude erarbeitet.

Aufbauend auf dieses wurde ein Bebauungsplan-Entwurf entwickelt. Dieser wurde mit der Verkehrsplanung abgestimmt bzw. verkehrsplanerische Festlegungen aus den südlich angrenzenden Bebauungsplan 10.06 „Stiftingtalstraße – Billrothgasse „Zahnklinik“ wurden weiterverfolgt.

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

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 befindet sich der Bereich innerhalb einer bebauungsplanpflichtigen Zone. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind Stellungnahmen eingeholt bzw. Besprechungen mit folgender Abteilungen bzw. Instituten geführt worden:

- A 10/8 Verkehrsplanung (DI Thaller)
- A17 Bau- und Anlagenbehörde (rechtliche Beratung; Dr. Engl)
- A8/4 Abteilung für Immobilien (Mag. Reisinger)

## Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 3.12.2014 über den Inhalt und über das Anhörungsverfahren des 10.08.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Billrothgasse“ informiert.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Einflussbereich des Bebauungsplan liegenden Grundstücke wurden Ende November schriftlich informiert. Der Bebauungsplan lag bis zum 19.12.2014 (ca. 3 Wochen) zur allgemeinen Einsichtnahme auf (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010). Bis zu dieser Frist konnten Einwendungen schriftlich und begründet bekanntgegeben werden.

## Einwendungen

Während der Anhörungsfrist bis zum 19.12.2014 langten 5 Einwendungen von Anrainern, 1 Stellungnahme von der Energie Steiermark und 1 Stellungnahme von der Krankenanstaltenimmobiliengesellschaft ein.

*Einwendungen und Stellungnahmen in kursiv:*

### Stellungnahme 1:

#### **Leitungsanlagen – Energie Steiermark**

*Bekanntgabe von Hausanschlußleitungen, 2 Stück 20 kV-Kabel, ein Niederspannungskabel und eine LWL-Leitung auf dem Planungsgebiet durch den Leitungsträger (Energie Steiermark)*

Behandlung der Stellungnahme:

Im Erläuterungsbericht wird auf die vorhandenen Leitungsanlagen verwiesen.

### Stellungnahme 2:

#### **KIG/KAGes – keine Einwände, jedoch weiterhin zonenfreie Parkplätze**

*Seitens der KIG/KAGes bestehen keine Einwände zum Bebauungsplan. „Zonenfreie Parkplätze“ sollten entlang der Billrothgasse weiter zur Verfügung stehen.*

Behandlung der Stellungnahme:

Die Festlegung der „grünen und blauen Kurzparkzonen“ wird in der Grazer Parkgebühren-Verordnung geregelt. In welchen Gebieten zukünftig Veränderungen zu erwarten sind, kann nicht im Rahmen einer Bebauungsplanung beantwortet werden. Im gegenwärtigen Fall ist eine Verbreiterung des Straßenquerschnittes (nur im gegenständlichen Bereich) für die Schaffung eines südseitigen Gehsteiges vorgesehen.

Einwendung 1:**1. Hinweis auf Besucherparkplätze fehlt**

*Zunahme des Parkplatzsuchverkehrs wird befürchtet. 7 Besucherparkplätze sollten mindestens vorgesehen werden.*

**2. Kein Hinweis auf solare Energienutzung**

*Solare Energienutzung (Solarthermie und Photovoltaik) sollte vorgeschrieben werden.*

Ad 1:

Im Stellplatzschlüssel werden sowohl die erforderlichen KZF-Stellplätze für Bewohner sowie jene für Besucher erfasst.

Ad 2:

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Dabei werden in der Verordnung jene Inhalte festgelegt, welche für die städtebauliche und gestalterische Entwicklung, sowie für die Verkehrserschließung von Belang sind.

Die Stadt Graz ist im Entwicklungsprogramm für die Reinhaltung der Luft (LGBl. Nr. 53/2011) als Vorranggebiet zur lufthygienischen Sanierung in Bezug auf die Luftschadstoffemissionen von Raumheizungen ausgewiesen. Im Jahr 2011 hat der Gemeinderat zudem das Kommunale Energiekonzept KEK2011 beschlossen.

In diesem werden die Entwicklungsmöglichkeiten einer Fernwärmeversorgung für das Grazer Gemeindegebiet dargestellt (Fernwärmeausbauplan). Das Planungsgebiet liegt dabei im aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme.

Zudem wurde per Verordnung der Stadt Graz in enger Zusammenarbeit mit der Energie Graz GmbH & Co KG jene Zonen festgelegt, welche verpflichtend an Fernwärme angeschlossen werden sollen. Das Planungsgebiet liegt nicht in diesen Zonen. Darüber hinaus, bzw. insbesondere bezüglich Solaranlagen gibt es keine Verordnungsinhalte.

Einwendung 2:**1. Unzulässig kurze Frist**

*Frist zur Erhebung von Einwendungen von ca. 3 Wochen ist nicht angemessenen. Ungleichgewicht zu 8 Wochen-Frist laut Abs. 6 Z 1 ROG.*

**2. Verschärfung des Verkehrsproblems**

*Verkehrstechnisches Gutachten soll den Nachweis bringen, dass die Billrothgasse in der Lage ist das Verkehrsaufkommen zu bewältigen.*

*Medizinisches Gutachten sollte darlegen, mit welcher erhöhten Lärmbelastigung für die Billrothgasse zu rechnen ist.*

**3. Verschärfung der Parkplatzsituation**

*Die zu planenden Besucherparkplätze auf der Liegenschaft werden den verstärkten Besucherverkehr nicht bewältigen.*

**4. Eingeschränkte Frischluftzufuhr**

*Siebenstöckiges Haus führt zur Verschlechterung der Frischluftzufuhr.*

**5. Entzug von Licht für die Anrainer:**

*Maximale Gebäudehöhe sorgt für massiven Entzug von Sonneneinstrahlung für die Liegenschaften Billrothgasse 1 bis 7.*

## **6. Richtigstellung der großräumigen Lage:**

*Fehler im Erläuterungsbericht – Verwechslung Osten mit Westen*

### Behandlung der Einwendung 2:

#### Ad 1

Da der Bebauungsplan eine geringe Fläche aufweist, der zukünftige Bauplatz bereits erschlossen ist, sowie verkehrsplanerische Festlegungen aus dem südlich angrenzenden 10.06.0 Bebauungsplan weiter verfolgt werden konnten, wurde nach interner Abwägung im Sinne der Raschheit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit hierbei das Anhörungsverfahren gemäß Stmk ROG §40 Abs. 6 Z gewählt. Die üblicherweise festgelegte Frist von 2 Wochen für Anhörungsverfahren wurde jedoch aufgrund der Adventzeit auf 3 Wochen erhöht.

#### Ad 2

Durch die Bebauung im Planungsgebiet ist mit zusätzlich ca. 30 – 35 PKW (inkl. Besucherparkplätze) zu rechnen. Diese Anzahl stellt für ein Bebauungsplangebiet einen vergleichsweise geringen Wert dar und nimmt in Anbetracht der täglichen Frequenzen erfahrungsgemäß eine wenig aussagekräftige Signifikanz bei den Verkehrsmodellberechnungen bzw. der Leistungsfähigkeiten von Kreuzungsbereichen ein. Im unmittelbaren Bereich von öffentlichen Verkehrswegen (Straßen) sind Immissionen aus Zu- und Abfahrten bei Tiefgaragen für Wohnbauten mit der im Stmk. Baugesetz vorgesehenen Mindestanzahl von Stellplätzen, aus schall- und abgastechnischer Sicht, als ortsüblich anzusehen, soweit nicht besondere Umstände vorliegen.

#### Ad 3

Im Stellplatzschlüssel werden sowohl die erforderlichen KZF-Stellplätze für Bewohner sowie jene für Besucher erfasst.

#### Ad 4

Der kleinklimatologischen Situation und der Frischluftschneise wurde insofern Rechnung getragen, als das der Baukörper Nord-Süd orientiert und somit in der maßgeblichen Windrichtung situiert wurden.

#### Ad 5

Der südlich angrenzende Bebauungsplan 10.06 Stiftingtalstraße – Billrothgasse „Zahnklinik“ ermöglicht Gebäudehöhen von bis zu 30,0 m. Das östliche Gebäude Billrothgasse 12 (Personalwohnhaus der Krankenanstalten Immobiliengesellschaft“ weist eine maximale Gebäudehöhe von ca. 34,0 m auf.

Die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe von 22,50 im Bebauungsplan erfolgte dabei in Abstimmung zur nördlich angrenzenden Bebauung des „Reinen Wohngebietes“ an der Billrothgasse. Der Baukörper wurde städtebaulich so ausgeformt, dass durch eine lineare Nord-Südausrichtung die Beschattung so gering wie möglich ausfällt.

#### Ad 6

Dies stellt einen Fehler dar und wurde im Erläuterungsbericht berichtet.

Einwendung 3:**1. Geplante Gebäude mit 22,50 m zu hoch**

*Alle angrenzenden Grundstücke werden vor allem im Herbst und Winter vermehrt beschattet*

**2. Unterschreitung der Abstände zu einem „denkmalgeschützten“ Bestand erklärungs-würdig****3. Verkehrssituation unerträglich.**

*Durch Verbreiterung der Billrothgasse wird diese eine „Durchzugsstraße“.*

**4. Erläuterungsbericht: Osten wurde mit Westen vertauscht.**Behandlung der Einwendung 3:Ad 1

Der Bereich südlich der Billrothgasse liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im „Kerngebiet – ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von max. 2,0 und ist überwiegend mit sehr großvolumigen Gebäuden (8-11 Geschosse) bebaut. Aus städtebaulicher Sicht ist die, durch den Bebauungsplan mögliche Höhenentwicklung von möglichen 7 Geschossen nachvollziehbar. Zur Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigung und in Abstimmung mit dem nördlich der Billrothgasse angrenzenden „Reinen Wohngebiet“ wurde der Baukörper städtebaulich so ausgeformt, dass durch eine lineare Nord-Südausrichtung die Beschattung so gering wie möglich ausfällt.

Ad 2

Das Haus „Billrothgasse 6“ stellt durch seine Lage und Ausformung im Gebietsbereich eine Besonderheit dar und weist durch den Denkmalschutz sowie durch die Festlegungen im 10.06.0 Bebauungsplan Stiftingtalstraße – Billrothgasse „Zahnklinik“ wenig Entwicklungsmöglichkeiten auf. Ein Anbauen an die Feuermauer des „denkmalgeschützten Bestandes“ mit Festlegung einer gekuppelten Bauweise ist deshalb aus städtebaulicher Sicht nicht zu verfolgen. Die Maßgabe, dass gegen Westen nur die Grenzabstände, jedoch nicht der Gebäudeabstand eingehalten werden muss, ermöglicht auf dem Planungsgebiet – entsprechend dem Gebietscharakter - ein Gebäude in offener Bauweise. Es wird darauf hingewiesen, dass ein 7-geschossiges Gebäude dabei zumindest einen Abstand von 9,0 m zur westseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten hätte. Die Gebäudebreite würde sich dabei auf max. 16 m verringern.

Ad 3

Die Verbreiterung der Billrothgasse erfolgt primär um auch südseitig einen Gehsteig realisieren zu können. Die Verbreiterung ist nur bis zum Grundstück 1066, KG Stifting vorgegeben. Eine Auswirkung auf einen allfälligen „KFZ - Schleichverkehr“ durch die Billrothgasse kann damit nicht abgeleitet werden.

Ad 4

Dies stellt einen Fehler dar und wurde im Erläuterungsbericht berichtet.

Einwendung 4:**1. Bebauungsplan erhält keine Angabe über die Bebauungsdichte:**

*Durch die Festlegung von - bis soll eine verträgliche Einbettung in das Umfeld und eine der örtlichen Struktur angepassten Bebauung ermöglicht werden.*

**2. Gebäudehöhen sollten um jeweils 6 m und Geschossanzahl um mindestens 2 Geschosse reduziert werden**

*Nördlich des Planungsgebiet befinden sich nur Einfamilienhäuser und Wohnhausanlagen. Die Höhe beträgt 2-3 Geschosse.*

*Eine vier- bzw. siebengeschossige Bebauung stellt keine verträgliche Einbettung in das Umfeld dar und widerspricht dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept. Keine ausreichende Belichtung der Liegenschaft Billrothgasse 7 und der übrigen Liegenschaften.*

**3. Baugrenzen sollen nach Süden verschoben werden**

*Südlich der Billrothgasse befindliche Gebäude (z. B. zehngeschossiges Personalwohnhaus) rückt erheblich ab.*

**4. Baugrenzen: Unterschreitung des Gebäudeabstandes zum Haus Billrothgasse 6 ist willkürlich**

*Bei Einhaltung der laut Steiermärkischen Baugesetz geforderten Gebäudeabstände wäre nur geringere Geschossanzahl möglich.*

**5. Gesamthöhe, Dächer: zulässige Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen für Siegenhäuser und Lifthäuser sollte gestrichen werden.****6. Durch Verbreiterung Billrothgasse ist Erhöhung Verkehrsaufkommen zu befürchten.**

*Die vorgesehenen Parkplätze nehmen nicht auf die Parkplatzsituation Rücksicht.*

Behandlung der Einwendung 4:Ad 1

Für das Planungsgebiet gilt der jeweils rechtswirksame Flächenwidmungsplan. Der 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 sieht für den Bauplatz die Ausweisung „Kerngebiet – ausgenommen Einkaufszentrum“ mit einer maximalen Bebauungsdichte von 2,0 vor. Die an das Planungsgebiet unmittelbar angrenzenden Liegenschaften sind mit großvolumigen Gebäuden mit 8-11 Geschossen bebaut und liegen dabei in der gleichen Baugebietsausweisung.

Ad 2

Der südlich angrenzende Bebauungsplan 10.06 Stiftingtalstraße – Billrothgasse „Zahnklinik“ ermöglicht Gebäudehöhen von bis zu 30,0 m. Das östliche Gebäude Billrothgasse 12 (Personalwohnhaus der Krankenanstalten Immobiliengesellschaft“ weist eine maximale Gebäudehöhe von ca. 34,0 m auf.

Die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe von 22,50 im Bebauungsplan erfolgte dabei in Abstimmung zur nördlich angrenzenden Bebauung des „Reinen Wohngebietes“ an der Billrothgasse. Der Baukörper wurde städtebaulich so ausgeformt, dass durch eine lineare Nord-Südausrichtung die Beschattung so gering wie möglich ausfällt.

Ad 3

Zu den Grundstücksgrenzen der nördlich gelegenen Wohnhäuser an der Billrothgasse nimmt die Bebauung einen Abstand von mindestens 15 m ein. Abstandsregelungen im Stmk. Baugesetz fundieren auf die Thematik Belichtung und Besonnung. Vergleichsweise hätte laut Stmk. Baugesetz ein 4-geschossiger Baukörper einen Abstand von mindestens 6 m und ein 7-geschossiger Baukörper von mindestens 9 m zu einer Grundstücksgrenze einzuhalten. Damit kann durch die festgelegten Baugrenzl意思 keine „Schlechterstellung“ hinsichtlich Belichtung und Besonnung im Vergleich zu einer unmittelbaren Nachbarbebauung erkannt werden.

Ad 4

Das Haus „Billrothgasse 6“ stellt durch seine Lage und Ausformung im Gebietsbereich eine Besonderheit dar und weist durch den Denkmalschutz sowie durch die Festlegungen im 10.06.0 Bebauungsplan Stiftingtalstraße – Billrothgasse „Zahnklinik“ wenig Entwicklungsmöglichkeiten auf. Ein Anbauen an die Feuermauer des „denkmalgeschützten Bestandes“ mit Festlegung einer gekuppelten Bauweise ist deshalb aus städtebaulicher Sicht nicht zu verfolgen. Die Maßgabe, dass gegen Westen nur die Grenzabstände, jedoch nicht der Gebäudeabstand eingehalten werden muss, ermöglicht auf dem Planungsgebiet – entsprechend dem Gebietscharakter - ein Gebäude in offener Bauweise. Es wird darauf hingewiesen, dass ein 7-geschossiges Gebäude dabei zumindest einen Abstand von 9,0 m zur westseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten hätte. Die Gebäudebreite würde sich dabei auf max. 16 m verringern.

Ad 5

Es entspricht der Bebauungsplanpraxis, dass für technisch und wartungstechnisch erforderliche Ausbildungen (Liftüberfahrkonstruktionen, Stiegenhäuser) im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der Gebäudehöhe zugelassen werden. Durch die geringfügigen zusätzlichen Aufbauten sind keine signifikanten Auswirkungen auf Höhenwirkung und Belichtung zu erwarten.

Ad 6

Die Verbreiterung der Billrothgasse erfolgt primär um auch südseitig einen Gehsteig realisieren zu können. Die Verbreiterung ist nur bis zum Grundstück 1066, KG Stifting vorgegeben. Eine Auswirkung auf einen allfälligen „KFZ - Schleichverkehr“ durch die Billrothgasse kann damit nicht abgeleitet werden.

Im Stellplatzschlüssel werden sowohl die erforderlichen KZF-Stellplätze für Bewohner sowie jene für Besucher erfasst.

Einwendung 5:**1. Vorgabe bezüglich Grenzabstände in westlicher Richtung fehlen im Plan****2. Im Erläuterungsbericht wurde Osten mit Westen vertauscht****3. Verkehrskonzept soll erstellt werden**

*Die Errichtung des MedUniCampus bedurfte eines eigenen neuen Verkehrskonzeptes zur Vermeidung eines täglichen Verkehrskollapses. Unter Einbeziehung des 7-geschossigen Neubaus sollte ein neues Verkehrskonzept und Analyse der Verkehrsströme erstellt werden.*

Ad 1

Die Baugrenzlinien zeigen die maximal mögliche Ausdehnung des Gebäudes. Da jedoch gegen Westen gemäß § 3 der Verordnung zumindest die baugesetzmäßigen Grenzabstände einzuhalten sind, hätte ein 7-geschossiger Baukörper einen Abstand von mind. 9 m zur westlichen Grundgrenze einzuhalten.

Ad 2

Dies stellt einen Fehler dar und wurde im Erläuterungsbericht berichtigt.

Ad 3

Durch die Bebauung im Planungsgebiet ist mit zusätzlich ca. 30 – 35 PKW (inkl. Besucherparkplätze) zu rechnen. Diese Anzahl stellt für ein Bebauungsplangebiet einen vergleichsweise geringen Wert dar und nimmt in Anbetracht der täglichen Frequenzen erfahrungsgemäß eine wenig aussagekräftige Signifikanz bei den Verkehrsmodellberechnungen bzw. der Leistungsfähigkeit von Kreuzungsbereichen ein.

**Bezüglich der Einwendungserledigung zum 10.08.0 Bebauungsplan hat es keine inhaltlichen Änderungen gegeben.**

Im Erläuterungsbericht wurden Ergänzungen zum Thema 20-kV Freileitung vorgenommen bzw. wurden die Beschreibung hinsichtlich Bebauung korrigiert.

**Inhalt**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

**Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 10.08.0 Bebauungsplan „Billrothgasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen beschließen.

Die Bearbeiterin:

Der Abteilungsvorstand

DI Angelika Lingenhölle-Kohlbach  
*(elektronisch unterfertigt)*

DI Bernhard Inninger  
*(elektronisch unterfertigt)*

Der Baudirektor:

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent

DI Mag. Bertram Werle  
*(elektronisch unterfertigt)*

Mag. Siegfried Nagl

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

Stadtsenates am.....

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

- Der Antrag wurde in der heutigen  öffentlichen  nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
- bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen
- einstimmig  mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.
- Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am .....

Der/die Schriftführerin:

Dem Bezirksrat ..... (Stifting) am ..... gemäß § 6 Abs 2 Z 5 Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteherinnen/Bezirksvorsteher zur Information übermittelt.

	<b>Signiert von</b>	Kohlbach Angelika
	<b>Zertifikat</b>	CN=Kohlbach Angelika,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2015-06-01T11:52:03+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.

	<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>	2015-06-01T14:50:48+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.

	<b>Signiert von</b>	Werle Bertram
	<b>Zertifikat</b>	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2015-06-03T15:26:09+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.

A14 – 008729/2014/10

## 10.08.0 Bebauungsplan „Billrothgasse“

X. Bez., KG Stifting

Bearbeiter: DI Angelika Lingenhölle-Kohlbach

**Beschluss**

Graz, 18.06.2015

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## 1. Ausgangslage

Die Billrothgasse 8-10 Projektentwicklungs GmbH als grundbücherliche Eigentümerin der Grundstücke Nr.: .492, 1070, .493, 1071, KG 63121 Stifting hat mit Schreiben vom 13.02.2014 um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht.

Das Planungsgebiet hat ein Ausmaß von 1.648 m<sup>2</sup> und grenzt 3-seitig an Liegenschaften des Universitätsklinikums Graz (Zahnklinik und Personalwohnhaus Krankenanstalten Immobilienges. mbH) an.

Von Architekturbüro Malek und Herbst wurde ein Entwurfskonzept für ein Wohngebäude erarbeitet.

Aufbauend auf dieses wurde ein Bebauungsplan-Entwurf entwickelt. Dieser wurde mit der Verkehrsplanung abgestimmt bzw. verkehrsplanerische Festlegungen aus den südlich angrenzenden Bebauungsplan 10.06 „Stiftingtalstraße – Billrothgasse „Zahnklinik“ wurden weiterverfolgt.

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

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 befindet sich der Bereich innerhalb einer bebauungsplanpflichtigen Zone. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung,

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind Stellungnahmen eingeholt bzw. Besprechungen mit folgender Abteilungen bzw. Instituten geführt worden:

- A 10/8 Verkehrsplanung (DI Thaller)
- A17 Bau- und Anlagenbehörde (rechtliche Beratung; Dr. Engl)
- A8/4 Abteilung für Immobilien (Mag. Reisinger)

## 2. Verfahren:

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 3.12.2014 über den Inhalt und über das Anhörungsverfahren des 10.08.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Billrothgasse“ informiert.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Einflussbereich des Bebauungsplan liegenden Grundstücke wurden Ende November schriftlich informiert. Der Bebauungsplan lag bis zum 19.12.2014 (ca. 3 Wochen) zur allgemeinen Einsichtnahme auf (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010). Bis zu dieser Frist konnten Einwendungen schriftlich und begründet bekanntgegeben werden.

Während der Anhörungsfrist bis zum 19.12.2014 langten 5 Einwendungen von Anrainern, 1 Stellungnahme von der Energie Steiermark und 1 Stellungnahme von der Krankenanstaltenimmobiliengesellschaft.

**Bezüglich der Einwendungserledigung zum 10.08.0 Bebauungsplan hat es keine inhaltliche Änderungen gegeben.**

Im Erläuterungsbericht wurden Ergänzungen zum Thema 20-kV Freileitung vorgenommen bzw. wurden die Beschreibung der bestehenden Bebauung korrigiert.

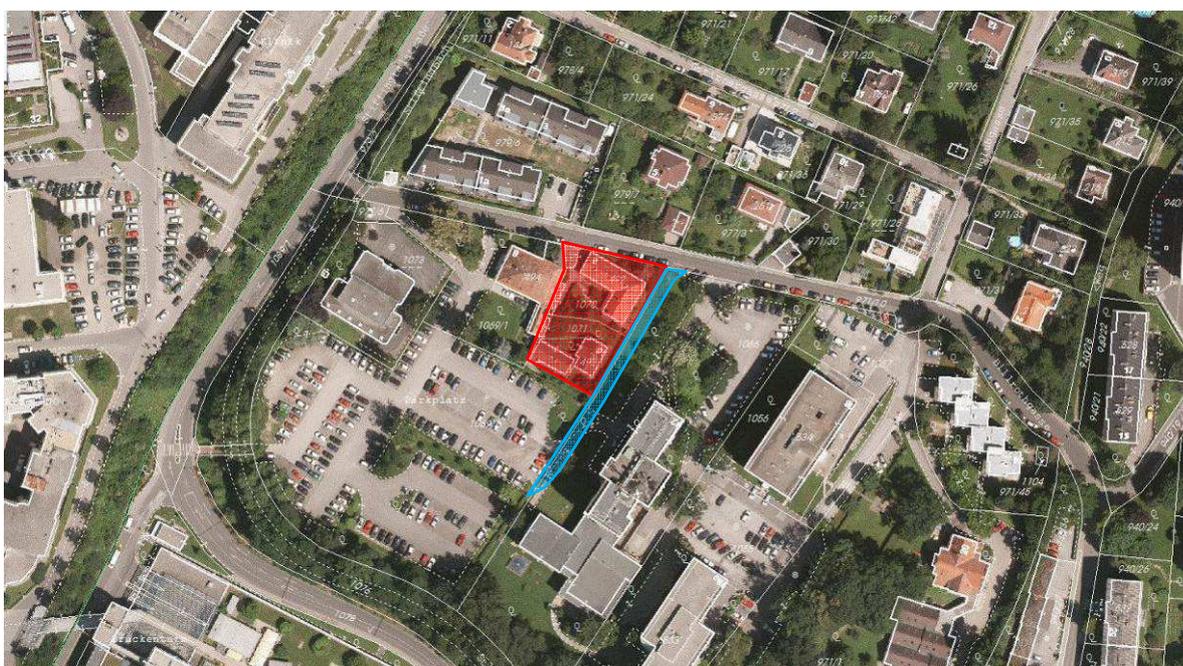
### 3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 1.648 m<sup>2</sup> brutto auf und beinhaltet folgende Grundstücke:

Kastalgemeinde: 63121 Stifting

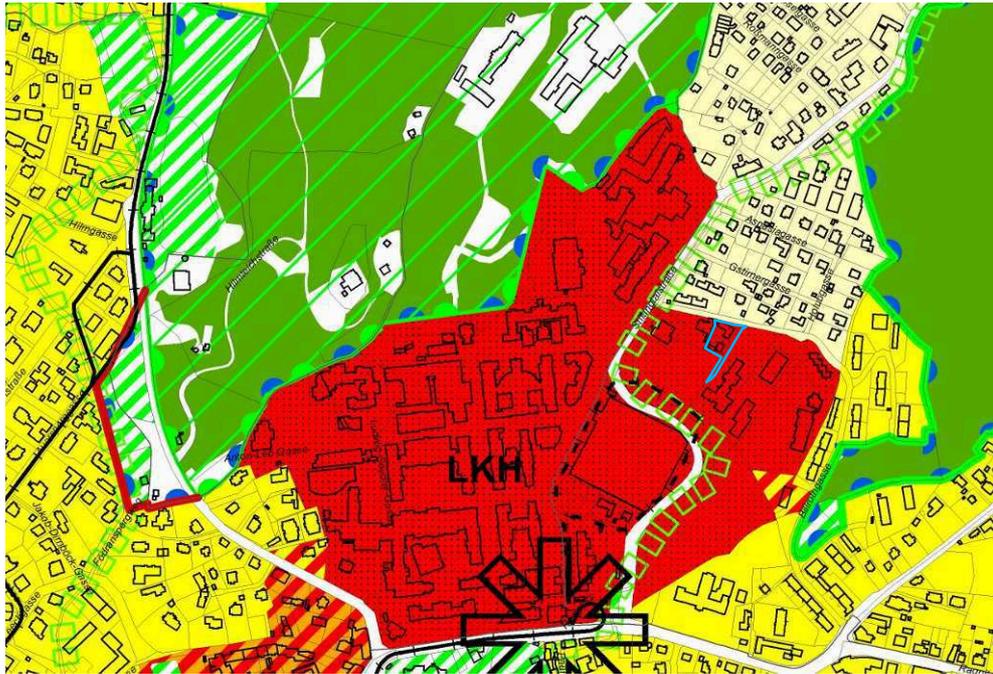
Grundstücke Nr.: .492, 1070, .493, 1071 und Teil von 1066

Die Grundstücke Nr.: .492, 1070, .493, 1071 stehen im grundbürgerlichen Eigentum der Billrothgasse 8-10 Projektentwicklungs GmbH (rote Färbelung), der Teil von Grundstück Nr.: Gst.Nr.: 1066 liegt im Eigentum der Krankenanstalten Immobiliengesellschaft mbH (blaue Färbelung).



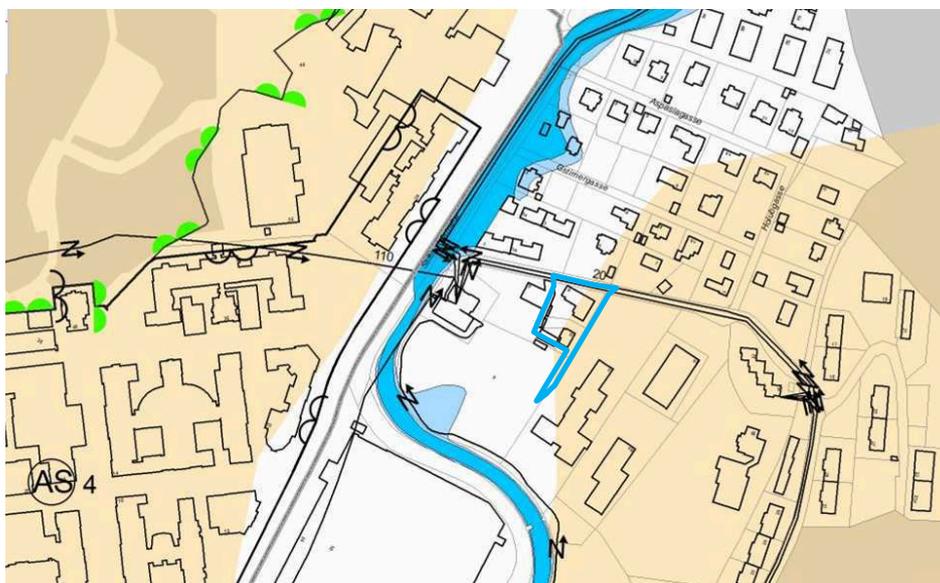
„ZENTRUM“ - Überörtlich bedeutsame Einrichtung - Landeskrankenhaus

- (1) Verträgliche Einbettung in das Umfeld, Gestaltung der Übergänge.
- (2) Verbesserte Einbeziehung in das Geh- und Radwegenetz, Reduzierung nicht öffentlich zugänglicher Bereiche.
- (3) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (4) Weitgehende Unterbringung der PKW – Abstellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (5) Eine Erhöhung der Durchgrünung ist anzustreben.



Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept  
Die blaue Umrandung bezeichnet das Bebauungsplan-gebiet.

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept Deckplan 1 REPRO  
Westlicher Bereich „Vorrangzone Siedlungsentwicklung gemäß REPRO §5 (3)“
- 4.0 Stadtentwicklungskonzept Deckplan 2 Nutzungsbeschränkungen  
Bodenbeschaffenheit: potentiell erhöhte Rutschgefahr im östlichen Bereich



Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept, Deckplan 2  
Die blaue Umrandung bezeichnet das Bebauungsplan-gebiet.

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept Deckplan 3 Verkehr



Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept, Deckplan 3 Die blaue Umrandung bezeichnet das Bebauungsplan-gebiet.

Kategorie 2:

„Innerstädtische Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkungen“

Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln

Hinweis: Rote Linie zeigt projektierte Straßenbahnschleife

- Stadtentwicklungskonzept Deckplan 4 Verkehrslärmkataster Straßenverkehrslärm  
Billrothgasse 50-55 dB (LAeg) Nacht

- 3.0 Flächenwidmungsplan 2002

„Kerngebiet , ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5-2,0.



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan

Die blaue Umrandung bezeichnet das Bebauungsplan-gebiet.

- Deckplan 1 Baulandzonierung  
Bebauungsplan erforderlich - zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung



Auszug aus dem 3.0  
Flächenwidmungsplan  
2002, Deckplan 1

Der gelbe Pfeil zeigt  
auf das  
Bebauungsplan-  
Gebiet 10.08.0

- Deckplan 2 Baulandzonierung Beschränkungen für die Raumheizung gem. § 30(7)  
StROG 2010 iVm § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 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 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

- Deckplan 3 Hochwasserabfluss und Gefahrenzonenplan bzw. Abteilung 14 der Stmk.  
Landesregierung (2D-Untersuchung)

-

- Abwasserentsorgung (Karte 1 zu 3.0 FLÄWI 2002)  
Zentral entsorgt
- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011  
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet
- Fließpfadkarte  
Senke tiefer als 5 cm

- Stadtklimaanalyse

Einmündungsbereich der Seitentäler, nur mäßig kalt, Bedeutung als Frischluftzubringer



Auszug aus  
Klimatopkarte

Der rote Pfeil  
bezeichnet das  
Bebauungsplan-  
gebiet.

Planerische Empfehlung:

Lockere bis mittlere Bebauung, Gebäudeausrichtung

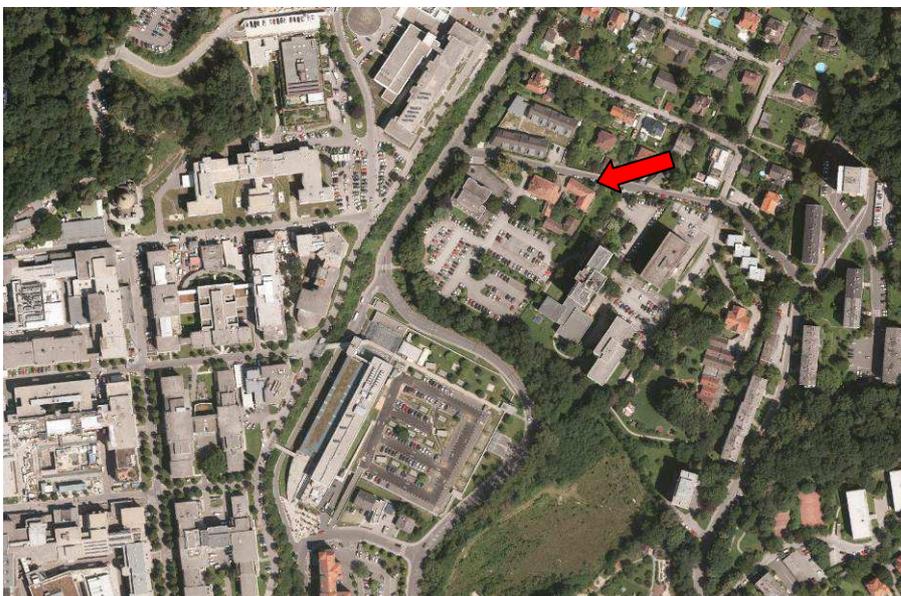
- Baumschutzverordnung

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten von Graz (X. Bezirk – Ries, KG Stifting).



Luftbild (2011):  
Auszug aus den  
GeoDaten-Graz

Der rote Pfeil zeigt  
auf das  
Bebauungsplan-  
gebiet.

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Bereich der Stiftingtalstraße im unmittelbaren Nahbereich zum Landeskrankenhaus und dem Universitätsklinikum Graz.

Unmittelbar südlich bzw. westlich zum Planungsgebiet befindet sich das Areal der gerade im Bau befindlichen Zahnklinik. Für diesen Bereich existiert der rechtswirksame Bebauungsplan 10.06.0 Stiftingtalstraße – Billrothgasse „Zahnklinik“.

Im Westen grenzt mit einer 1-geschossigen Feuermauer ein denkmalgeschützter Altbestand (KAGES) unmittelbar an das Planungsgebiet. Es handelt sich dabei um ein 2-geschossiges Gebäude mit Zeltdach. Im Osten befindet sich ein 10-geschossiges Personalwohnhaus der Krankenanstalten Immobiliengesellschaft mbH.

Nördlich zur Billrothgasse befindet sich ein Wohngebiet mit Einfamilienhausbebauung (Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan: Reines Wohngebiet 0,2 – 0,4) sowie im Nahbereich zur Stiftingtalstraße 2-3 geschossige Wohnanlagen (Allgemeines Wohngebiet 0,2 – 0,6).

Im östlichen Bereich der Billrothgasse befinden sich einige Wohnhochhäuser mit der Ausweisung Allgemeines Wohngebiet 0,2 -0,8.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet steigt gemäß der Luftbildauswertung vom 22.06.2011 um ca. 1,50 m entlang der Billrothgasse gegen Osten an.

Das Planungsgebiet weist Baumbestand auf und ist mit 2 Kleinwohnhäusern mit 1 Geschoss + Satteldach bebaut.

- Infrastruktur (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfes befinden sich im LKH-Eingangszentrum, Entfernung ca. 550 m.

Kinderbetreuung:

Kinderkrippe (nur für LKH-Bedienstete) Billrothgasse 12, Entfernung ca. 100 m

GIP Kinderkrippe, Stiftingtalstraße 76, Entfernung ca. 650 m

Waldorfkindergarten, Stiftingtalstraße 79, Entfernung ca. 600 m

Volksschulen:

Private Volksschule Odilien, Leonhardstraße 130, Entfernung ca. 950 m

Volksschule Elisabeth, Elisabethstraße 56, Entfernung ca. 1,4 km

- Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Rad- Fußwege)

Das Planungsgebiet ist mit der Billrothgasse erschlossen.

Öffentlicher Verkehr:

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300 m Radius gegeben  
Straßenbahnlinie 7, ca. 6 Min. Takt, Haltestelle St. Leonhard/LKH, Entfernung ca. 550 m  
Buslinie 64, ca. 13 Min. Takt, Haltestelle Billrothgasse, Entfernung ca. 100 m

Künftig soll die Verlängerung der Linie 7 direkt am Gebäude der neuen Zahnklinik halten.

Durch den neu zu errichtenden Fuß- und Radweg besteht über das Gelände der Zahnklinik ein unmittelbarer Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Billrothgasse

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

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet.

- 20-kV Freileitung

Gemäß Stellungnahme der Energie Steiermark vom 4.12.2014 befindet sich auf den Grundstücken Nr. 1070 und 1071, KG Stifting Hausanschlussleitungen für die bestehenden Gebäude und in der Billrothgasse 2 Stück 20kV Kabel, ein Niederspannungskabel, und eine LWL-Leitung der Energienetze Steiermark GmbH.

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

(siehe dazu §§ 2, 3, 4,5 und 7 der VO)

Das Gestaltungskonzept des Architekturbüros Malek Herbst wurde geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Die Baugrenzl意思 ermöglichen ein solitäres Wohnhaus in offener Bauungsweise.

Die maximale Gebäudehöhen wurden im Planwerk festgehalten und ermöglichen entlang der Billrothgasse maximal 4 Geschosse und nach einem Rücksprung von mindestens 3,0 m maximal 7 Geschosse.

Zur westlichen Grundgrenze ist der Grenzabstand einzuhalten, d. h. im Abstand von 5,0 m zur Grundgrenze sind 3 Geschosse möglich. Ein 7-geschossiger Baukörper hätte zur westlichen Grundgrenze einen Abstand von mind. 9,00 m einzuhalten.

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

(siehe dazu §§ 5, 6 der VO)

Die Zufahrt erfolgt von der Billrothgasse aus.

Die Billrothgasse soll - beginnend von der Stiftingtalstraße bis zum Fuß- und Radweg - auf 10,0 m verbreitert werden. Südseitig soll ein Gehsteig errichtet werden. Es ist dazu eine Abtretungsfläche vorgesehen.

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgendem Grund:

- Sinnvolle Durchwegung des Baugebietes.

Die Abtretungsfläche entlang der Billrothgasse beträgt 99,45 m<sup>2</sup>.

Stellplatzschlüssel: Je 75 bis 85 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche ist ein KFZ–Stellplatz vorzusehen.  
Die erforderlichen KFZ–Stellplätze sind in Tiefgaragen bzw. im Gebäude integriert unterzubringen.

Für den Fuß- und Fahrradverkehr ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg mit einer Breite von 4,0 m vorgesehen.

Die Abtretungsfläche für den Fuß- und Radweg beträgt 329 m<sup>2</sup>.

Die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit sind zivilrechtliche Vereinbarungen der Abteilung 8/4 – Immobilienabteilung in Vorbereitung und sollen bis zur Beschlussfassung von den Grundstückseigentümern unterzeichnet werden.

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 6 der VO)

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fuß- und Radwege) dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

Entlang der Billrothgasse sind 4 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.

Die Bodenversiegelung wird mit max. 40% der Nettobauplatzfläche begrenzt, wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden.

Ausführung	Versiegelung
Begrüntes Dach 8 – 15 cm (Substrathöhe)	60 %
Begrüntes Dach 15 – 30 cm (Substrathöhe)	45 %
Begrüntes Dach 30 – 50 cm (Substrathöhe)	20 %
Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen	50%
Wassergebundene Decke	50%
Rasengittersteine	50%
Porenpflaster in Kies- / Splittbett	50%
Pflastersteine im Sandbett	67%
Asphalt	100%
Pflastersteine und –platten im Mörtelbett	100%

Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient neben grünräumlicher Aspekte dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit).

Über unterirdischen Gebäude(teile)n, z.B. Tiefgaragen, ist eine 70 cm hohe Erdschüttung vorzusehen.

## 7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 8 der VO)

- Der 10.08.0 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)

	<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>	2015-06-01T14:50:49+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.

**A14 – 008729/2014**

**10.08.0 Bebauungsplan  
„Billrothgasse“  
X. Bez., KG Stifting**

**Beschluss**

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom \_\_\_\_\_, mit der, in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung, der 10.08.0 Bebauungsplan „Billrothgasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, in Verbindung mit § 8 (Freiflächen und Bepflanzung) und § 11 (Einfriedungen und lebende Zäune des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF 48/2014 wird verordnet:

### **§ 1 ALLGEMEINES**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung.

### **§ 2 BEBAUUNGSWEISE**

Es wird die offene Bebauung festgelegt.

### **§ 3 BAUGRENZLINIEN**

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer und dergleichen.
- (3) Laubengänge dürfen nicht über die Baugrenzlinien vortreten.
- (4) Hinsichtlich des Abstandes zum Haus Billrothgasse 6 - Gst. Nr. .494 (denkmalgeschützter Bestand) gilt: Es ist eine Unterschreitung des Gebäudeabstandes zulässig, nicht jedoch des Grenzabstandes.

#### § 4 GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.
- (2) Im Planwerk sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen eingetragen. Höhenbezug ist 383,00 m.
- (3) Für Stiegen - und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen (Substrathöhe mindestens 8 cm). Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen, z. B. Stiegen- und Lifthäuser.

#### § 5 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Je 75 m<sup>2</sup> bis 85 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993, LGBl. Nr. 58/2011 ist ein Pkw-Abstellplatz vorzusehen.
- (2) Die erforderlichen PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen bzw. im Gebäude integriert herzustellen.
- (3) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

#### § 6 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Bebauungsplan dargestellten Grünflächen und zu pflanzende Bäume sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.
- (2) Die nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch zu gestalten. Der Versiegelungsgrad (alle bebauten und alle der Erschließung dienenden Flächen) wird mit 40% begrenzt.
- (3) Entlang der Billrothgasse sind 4 mittelkronige Laubbäume in Baumschulqualität, Hochstamm, Solitär, 3 x verschult, Mindeststammumfang 20|25 lt. ÖNORM L1111 fachgerecht pflanzen und gem. ÖNORM L 1122 dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße einer Baumscheibe beträgt: 6m<sup>2</sup> bei versickerungsfähigem Umfeld und 9m<sup>2</sup> bei versiegeltem Umfeld. Die Mindestbreite einer Baumscheibe beträgt 1,8m.
- (4) Die Pflanzen sind gemäß Ö-Norm L1120 „Gartengestaltung und Landschaftsbau, Pflegearbeiten“ und L1122 „Baumpflege und Baumkontrolle“ fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.
- (5) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.

**§ 7 SONSTIGES**

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig, ausgenommen Lärmschutzwände.
- (2) Bei Einfriedungen ist das Anbringen von Planen, Netzen und dergleichen mit abschottender Wirkung nicht zulässig (ausgenommen Baustelleneinfassungen).
- (3) Müllplätze sind im Gebäude zu integrieren.

**§ 8 INKRAFTTRETEN**

- (1) Die Rechtswirksamkeit des 10.08.0 Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der 10.08.0 Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)