

# Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DI<sup>in</sup>. Angelika Lingenhölle-Kohlbach

BerichterstellerIn:

GZ: A 14\_ 012465/2013

Graz, 11.05.2017

## **05.20.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße -Köstenbaumgasse“**

V. Bez., KG Gries

### **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**

Mit Schreiben vom 12.02.2016 wird von Architekt Kampits als Vertreter der grundbücherlichen Eigentümer der Liegenschaft Grundstück Nr. 1425, 1424/1, 1424/2, 1423/6, 1423/5, der KG 63105 Gries um die Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Es wird beabsichtigt Kinderbetreuungseinrichtungen, Geschäftsflächen sowie Wohnungen zu errichten.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3- 2,0 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) liegt das Bebauungsplangebiet im „Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung) mit Einkaufszentrenausschluß“ mit einer Bebauungsdichtewert von 0,8 -2,0.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

Bebauungskonzept von Architekt DI. Werner Kampits für eine mögliche Bebauung der Grundstücke Nr. 1425, 1424/1, 1424/2, 1423/6, 1423/5.

Der Entwurf sieht eine straßenbegleitende Bebauung vor. Der gesamte Bestand soll dafür entfernt werden.

Für die ca.80 neu geschaffenen Wohneinheiten, die Geschäftsflächen sowie Kindergarten und Kinderkrippe soll eine Tiefgarage mit ca. 60 PKW-Abstellplätzen errichtet werden.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen u. a. der A10/8 - Verkehrsplanung und 10/5 Grünraum und Gewässer wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt. Ziel des Bebauungsplanes ist die geordnete Siedlungsentwicklung im Gebietsbereich.

## Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 21.9.2016 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 05.20.0 Bebauungsplan – Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 5.10.2016

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 06.10.2016 bis zum 01.12.2016 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 8. 11.2016 durchgeführt.

## Einwendungen

Während der Auflagefrist vom **06.10.2016** bis **01.12.2016** langten 3 Einwendungen und 5 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

### Einwendung 1

- 1) *Vorgaben für Zweiräder, PEDELEC's, Lastenräder*  
*Wieso wird die Zahl der Parkplätze für PKW vorgeschrieben und zu den Abstellplätzen für Zweiräder, PEDELEC's, Lastenräder usw. keine Vorgaben gemacht..*
- 2) *Gehweg zum Citypark*  
*Schön wäre es den Gehweg in der Köstenbaumgasse weiter bis zum Citypark zu planen*
- 3) *Lärmschutz für Anlagen am Dach*
- 4) *Mindestwert für Schallabsorption der Fassade*
- 5) *Emissionsgrenze von Feinstaub für Einzelöfen*

### Einwendungsbehandlung 1:

#### Ad 1)

Da in der Verordnung die erforderliche Anzahl der Fahrradabstellplätze nicht festgelegt wurde, gilt der §92 – Abstellanlagen für Fahrräder - des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 117/2016, wonach mindestens 1 Fahrradabstellplatz je angefangene 50 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zu errichten ist.

#### Ad 2)

Dieser Einwendung kann insofern entsprochen werden, als das durch das Abrücken der Baufluchtlinie an der Köstenbaumgasse und Regulierung Flächen für die Errichtung eines Gehsteiges gewonnen werden können.

#### Ad 3) und 4)

Es wird hierbei auf den Abschnitt VI Schallschutz der §§ 77-79 im Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 117/2016 und den damit einhergehenden Schutz für Nachbarn und Benutzer verwiesen.

Ad 5)

Gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage ist im Planungsgebiet bei anzeigepflichtigen Heizanlagen (ab 8 kW) das Heizen mit festen Brennstoffen verboten.

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.

Einwendung 2

- 1) *Nur ein Bauplatz aus bebauungsplanpflichtigen Block herausgegriffen.  
Warum hier aus einem bebauungsplanpflichtigen Block nur ein Bauplatz herausgegriffen wurde, wurde nicht begründet...*
- 2) *Bodenversiegelung mit 40% bei Bebauungsgrad 0,65 rechnerisch nicht möglich  
Bodenversiegelung nicht klar ob bezogen auf Nettobauplatz oder der unbebauten Fläche*
- 3) *Verkehrsanlagen werden nur lapidar behandelt  
Einfahrt nicht einmal angedeutet*
- 4) *Verstärkte Grünausstattung der Karlauer Straße wurde nicht angedacht  
Kein Grünstreifen mit Baumreihe zwischen Straße und Gehsteig*

Einwendungsbehandlung 2:

Ad 1)

Die Festlegung des Planungsgebietes hängt neben der Komplexität der Ausgangssituation bzw. des Bestandes vom Vorhandensein konkreter Bauinteressen ab. Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit der Aufwendungen im Bebauungsplanverfahren wird versucht einen praktikablen Bereich als Planungsgebiet festzulegen.

Auch für den südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Bereich entlang der Karlauerstraße bzw. zum Mühlgang hin gilt, dass zwar auf Basis eines raumplanerischen Gutachtens Zubauten möglich sind, jedoch Neubauten einen rechtswirksamen Bebauungsplan benötigen. Im Anlassfall, d. h. bei konkreten Bauinteressen wird auch für dieses Gebiet ein Bebauungsplan zu erstellen sein.

Ad 2)

Der Versiegelungsgrad bezieht sich auf die Nettobauplatzfläche d. h. auf die um die Straßenregulierungsflächen verminderte Bauplatzfläche.

Die unterschiedlichen Oberflächenausführungen wie z. B. begrünte Flachdächer wirken sich entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades mindernd aus. Ein Versiegelungsgrad von 40% kann auch bei Ausnützung des maximal möglichen Bebauungsgrades von 0,65 durch Herstellung einer wirksamen Dachbegrünung mit entsprechendem Substrataufbau und intensiver Begrünung der verbleibenden Hofflächen erreicht werden.

Diese Einwendung konnte insofern berücksichtigt werden, als dass der § 8 (2) der Verordnung dahingehend präzisiert wurde:

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (2) Der Versiegelungsgrad wird mit 40% der Nettobauplatzfläche begrenzt.

Ad 3)

Eine detaillierte, zeichnerische Festlegung der Tiefgaragenzufahrt oder Zufahrt im Erdgeschoss ist aufgrund der unmittelbaren Lage an der Köstenbaumgasse und der geringen Projektgröße nicht erforderlich.

Unabhängig vom Bebauungsplan ist im Baubewilligungsverfahren anhand eines detaillierten Projektes die Zufahrt verkehrstechnisch abzuklären.

Ad 4)

Mit der Übertragung eines ca. 2,0 m breiten Grundstreifens in das öffentliche Gut ergeben sich die notwendigen Flächen für eine Neugestaltung der Karlauerstraße mit breiteren Gehsteigen, Radfahrstreifen sowie Baumreihe im Straßenraum. Diese Maßnahmen betreffen einen weiten Bereich der Karlauerstraße und liegen hauptsächlich außerhalb des Bebauungsplangebietes. Die konkrete Planung und Umsetzung kann daher nicht im Bebauungsplan verordnet werden, sondern bedarf eines gesonderten Projektes der Stadt.

Einwendung 3:

- 1) *Planungsgebiet sollte größer sein  
Man müsste die benachbarte Grundstücke in die Planung unbedingt mit einbeziehen...*
- 2) *Bodenversiegelung mit 40% unklar  
Entsteht da neuer Grünraum oder gepflasterte Abstellplätze?*

Einwendungsbehandlung 3:

Ad 1)

Die Festlegung des Planungsgebietes hängt neben der Komplexität der Ausgangssituation bzw. des Bestandes vom Vorhandensein konkreter Bauinteressen ab. Hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit der Aufwendungen im Bebauungsplanverfahren wird versucht einen praktikablen Bereich als Planungsgebiet festzulegen.

Auch für den südlich an das Planungsgebiet angrenzenden Bereich entlang der Karlauerstraße bzw. zum Mühlgang hin gilt, dass zwar auf Basis eines raumplanerischen Gutachtens Zubauten möglich sind, jedoch Neubauten einen rechtswirksamen Bebauungsplan benötigen. Im Anlassfall, d. h. bei konkreten Bauinteressen wird auch für dieses Gebiet ein Bebauungsplan zu erstellen sein.

Ad 2)

Der Versiegelungsgrad von maximal 40%, bezogen auf die Nettobauplatzfläche kann im Bebauungsfall nur durch Begrünung der Flachdächer und intensiver Begrünung des Innenhofes erreicht werden. Gemäß § 7 der Verordnung zum Bebauungsplan sind PKW-Abstellplätze nur in einer Tiefgarage oder im Hauptgebäude integriert möglich. Gepflasterte Abstellplätze können daher nicht errichtet werden.

Stellungnahme 1 – Graz Wasserwirtschaft:

*Es wird ersucht für den Punkt 2 - Ver- und Entsorgung folgenden Wortlaut zu übernehmen:*

*„Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen. Die Entsorgung mit Schmutzwasser hat über das öffentliche Kanalnetz in der Köstenbaumgasse und in der Karlauerstraße zu erfolgen.*

*Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund mittels eines Oberflächenentwässerungssystems zur Versickerung zu bringen oder in einen Vorfluter einzuleiten“*

Dieser Wortlaut wurde im Kapitel „Ver- und Entsorgung“ aufgenommen.

## Stellungnahme 2 – A16 – Verkehr und Landeshochbau

*Nullmeldung.*

*Auf die Einhaltung der verkehrsplanerischen Grundsätze in Allgemeiner Stellungnahme wird verwiesen.*

## Stellungnahme 3: - A13 – Energie und Wohnbau

*Kein Einwand*

## Stellungnahme 4 – Energie Graz

*Kein Einwand*

*Hinweis auf Niederspannungstrasse im Gehsteig.*

## Stellungnahme 5 – A16 – Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum

*Es wird auf die Einhaltung der beiliegenden „Verkehrsplanerischen Grundsätze“ und die Regionalen Verkehrskonzepte“ verwiesen.*

## Sonstiges:

In Abstimmung mit der Verkehrsplanung und Abteilung Grünraum- und Gewässer wurde von DI Rudolf Fruhmann als Straßenplaner und Architekturbüro Kampits für die Karlauerstraße ein Straßengestaltungsplan erarbeitet, welcher einen breiteren Querschnitt mit Radfahrstreifen und Baumpflanzungen vorsieht.

Die Angleichung mit diesen Planungen führte zu einer rückversetzten Lage der Straßenfluchtlinie der Köstenbaumgasse und somit einer vergrößerten Abtretungsfläche. Der für eine Bebauung definierte Bereich wurde hofseitig verschoben und zur Präzisierung ein Höhenbezugspunkt festgelegt.

Als Kompensation für die im Bauland liegende Abtretungsfläche wurde eine Erhöhung der Bebauungsdichte von 2,15 auf 2,18 eingeräumt.

Desgleichen wurde auf Anregung der Abteilung Grünraum- und Gewässer der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume erhöht.

## **Änderungen**

Aufgrund der Einwendungserledigungen und unter Einbeziehung des Straßenplanungsprojekt „Karlauerstraße“ hat sich der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert.

### VERORDNUNG:

#### **§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE**

- (2) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchsten ~~2,15~~ 2,18 festgelegt.

## § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (3) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt: ~~jeweiliges Gesteigniveau~~ 347,60 m im Präzisionsnivellement (Oberkante Schachtabdeckung lt. Eintragung im Plan, Köstenbaumgasse).

## § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (4) Der Versiegelungsgrad wird mit 40% der Nettobauplatzfläche begrenzt.

### Pflanzungen, Bäume

- (5) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von ~~16/18~~ 18 | 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.

### PLANWERK:

Die Straßenfluchtlinie bzw. Baufluchtlinie wurden entlang der Köstenbaumgasse bis zu ca. 2,5 m Richtung Süden verschoben.

Ein Höhenbezugspunkt wurde in der Köstenbaumgasse eingetragen.

### ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Der Erläuterungsbericht wurde ergänzt und präzisiert.

Diese Änderungen wurden in einer Anhörung dem bevollmächtigten Vertreter der Grundeigentümer zur Kenntnis gebracht.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

Es wurde 1 Einwendung zur Anhörung abgegeben:

*Änderung der Bebauungsdichte aufgrund Grenzfeststellung ersucht*

*Eine Grenzfeststellung führte zur Reduzierung des Planungsgebietes. Gemäß Grundbuchsauszüge vom 6.4.2017 reduziert sich die Fläche des Planungsgebietes von 3.905 m<sup>2</sup> auf 3.879 m<sup>2</sup>. Es wird daher um entsprechende Änderung der Bebauungsdichte in den Unterlagen ersucht.*

Einwendungsbehandlung – Anhörung:

Eine Änderung der Bebauungsdichte ist nicht erforderlich, da diese Flächen marginal sind und zu keiner rechnerisch relevanten Veränderung führen.

Aufgrund der Einwendungserledigung aus der Anhörung hat sich der Bebauungsplan nicht geändert.

## 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 05.20.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße - Köstenbaumgasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Sachbearbeiter:

DI<sup>in</sup> Angelika Lingenhölle-Kohlbach  
(elektronisch unterfertigt)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger  
(elektronisch unterfertigt)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle  
(elektronisch unterfertigt)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

(Mag. Siegfried Nagl)

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

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:

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja / nein, Datum: 27.07.2016
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz [www.graz.at/bebauungsplanung](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Gries wurde am 12.10.2016 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 05.20.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

GZ: A 14\_ 012465/2013

Bearbeiter: DI<sup>in</sup> Angelika Lingenhölle-Kohlbachl

## **05.20.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße -Köstenbaumgasse“**

Graz, 25.04.2017

Dok: 05-20\_0\_ERL

V. Bez., KG Gries

### **Beschluss**

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 12.02.2016 wird von Architekt Kampits als Vertreter der grundbücherlichen Eigentümer der Liegenschaft Grundstück Nr. 1425, 1424/1, 1424/2, 1423/6, 1423/5, der KG 63105 Gries um die Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Es wird beabsichtigt Kinderbetreuungseinrichtungen, Geschäftsflächen sowie Wohnungen zu errichten.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3- 2,0 ausgewiesen.  
Gemäß Deckplan 1 ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) liegt das Bebauungsplangebiet im „Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung) mit Einkaufszentrenausschluß“ mit einer Bebauungsdichtewert von 0,8 -2,0.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

Bebauungskonzept von Architekt DI. Werner Kampits für eine mögliche Bebauung der Grundstücke Nr. 1425, 1424/1, 1424/2, 1423/6, 1423/5.

Der Entwurf sieht eine straßenbegleitende Bebauung vor. Der gesamte Bestand soll dafür entfernt werden.

Für die ca.80 neu geschaffenen Wohneinheiten, die Geschäftsflächen sowie Kindergarten und Kinderkrippe soll eine Tiefgarage mit ca. 60 PKW-Abstellplätzen errichtet werden.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen u. a. der A10/8 - Verkehrsplanung und der A 10/5 Abteilung Grünraum- und Gewässer wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die geordnete Siedlungsentwicklung im Gebietsbereich.

## Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 21.9.2016 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 05.20.0 Bebauungsplan – Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 5.10.2016

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 06.10.2016 bis zum 01.12.2016 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 8. 11.2016 durchgeführt.

## Einwendungen

Während der Auflagefrist vom **06.10.2016** bis **01.12.2016** langten 3 Einwendungen und 5 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

## Änderungen

In Abstimmung mit der Verkehrsplanung und Abteilung Grünraum- und Gewässer wurde von DI. Rudolf Fruhmann als Straßenplaner und Architekturbüro Kampits für die Karlauerstraße ein Straßengestaltungsplan erarbeitet, welcher einen breiteren Querschnitt mit Radfahrstreifen und Baumpflanzungen vorsieht. Die Angleichung mit diesen Planungen führte zu einer rückversetzten Lage der Straßenfluchtlinie der Köstenbaumgasse und somit einer vergrößerten Abtretungsfläche. Der für eine Bebauung definierte Bereich wurde hofseitig verschoben und zur Präzisierung ein Höhenbezugspunkt festgelegt.

Als Kompensation für die im Bauland liegende Abtretungsfläche wurde eine Erhöhung der Bebauungsdichte von 2,15 auf 2,18 eingeräumt.

Desgleichen wurde auf Anregung der Abteilung Grünraum- und Gewässer der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume erhöht.

Aufgrund der Einwendungserledigungen und unter Einbeziehung des Straßenplanungsprojekt „Karlauerstraße“ hat sich der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert.

## VERORDNUNG:

### § 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (2) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchsten ~~2,15~~ 2,18 festgelegt.

## § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt: ~~jeweiliges Gehsteigniveau~~ 347,60 m im Präzisionsnivellement (Oberkante Schachtabdeckung lt. Eintragung im Plan, Köstenbaumgasse).

## § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (3) Der Versiegelungsgrad wird mit 40% der Nettobauplatzfläche begrenzt.

### Pflanzungen, Bäume

- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von ~~16/18~~-18 | 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.

### PLANWERK:

Die Straßenfluchtlinie bzw. Baufluchtlinie wurden entlang der Köstenbaumgasse bis zu ca. 2,5 m Richtung Süden verschoben.

Ein Höhenbezugspunkt wurde in der Köstenbaumgasse eingetragen.

### ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Der Erläuterungsbericht wurde ergänzt und präzisiert.

Diese Änderungen wurden in einer Anhörung dem bevollmächtigten Vertreter der Grundeigentümer zur Kenntnis gebracht.

Es wurde 1 Einwendung zur Anhörung abgegeben.

Aufgrund der Einwendungs erledigung hat sich der Bebauungsplan nicht geändert.

## 2. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im innerstädtischen Gebietsbereich südlich des Griesplatzes.



Luftbild 1 (2015):  
Auszug aus den  
GeoDaten-Graz.

Die gelbe  
Umrandung zeigt das  
Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Gesamtfläche von ca. 3.902m<sup>2</sup> brutto auf und beinhaltet folgende Grundstücke:

Katastralgemeinde: 63105 Gries

Bezirk: Gries

Grundstücke Nr: 1425, 1424/1, 1424/2, 1423/6, und 1423/5

Das Planungsgebiet befindet sich im grundbücherlichen Eigentum einer privaten Person.

### **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:**

#### 4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2. Auflage): Überlagerung „ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet“



Ausschnitt aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept (seit 30.05.2013 rechtswirksam):

Die gelbe Umrandung zeigt das Planungsgebiet.

#### Für ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet sind folgende Zielsetzungen im 4.0 STEK (seit 30.05.2013 rechtswirksam) verankert:

Gebiete mit bereits überwiegend bebauten, städtebaulich homogen strukturierte Gebiete mit geringen Bestandsdichten und kleinteiliger Parzellierung. Angestrebt werden:

- (1) Durchmischung der Wohn- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Nutzung rechtlicher Möglichkeiten (z.B. Lärmschutzverordnung, Maßnahmen der Gewerbeordnung) zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen von Betrieben auf das Wohnumfeld.
- (4) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)
- (5) Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes.
- (6) Sicherung bzw. Wiedererrichtung von Vorgärten.
- (7) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (8) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (9) Beschränkung der Bodenversiegelung.

## Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2. Auflage):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung  
Karlauerstraße: Hauptlinie des öffentlichen Personennahverkehrs
- Verkehr (Deckplan 3): (4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)  
Kategorie 1:  
„Innerstädtische Bedienqualität“  
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende.  
Einzugsbereich Bahnhöfe 1000 m
- Einkaufszentren (Deckplan 5): (4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)  
Keine Einkaufszentren

### o Flächenwidmungsplan

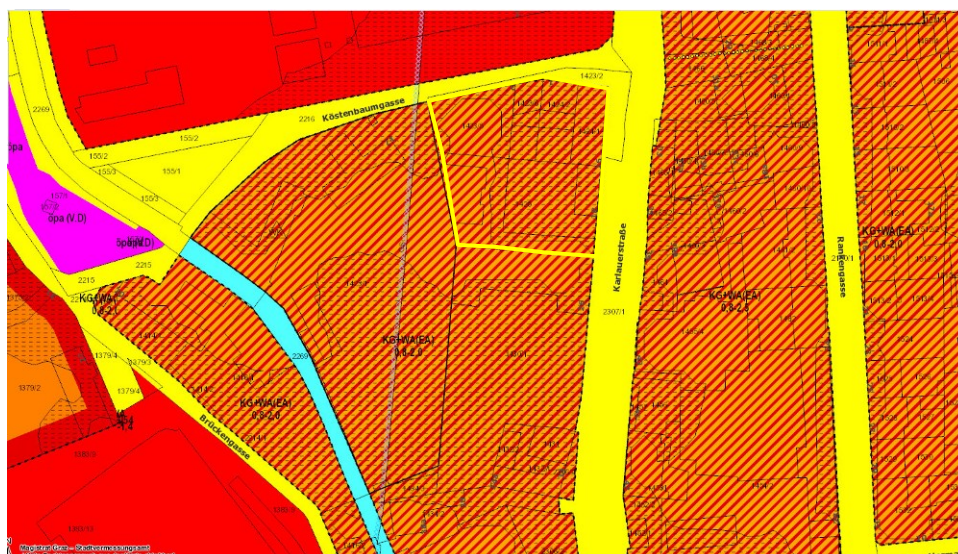
Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 liegt das Planungsgebiet im „Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3- 2,0.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) liegt das Planungsgebiet im „Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), mit Einkaufszentrenauschluß“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,0.



Auszug aus dem  
3.0  
Flächenwidmungs-  
plan 2002.

Die gelbe  
Umrandung  
markiert das  
Planungsgebiet.



Auszug aus dem  
4.0  
Flächenwidmungs-  
plan Entwurf-2.  
Auflage.

Die gelbe  
Umrandung  
markiert das  
Planungsgebiet.

### Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage):  
Bebauungsplan erforderlich
- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage:  
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.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage):  
Keine Zone

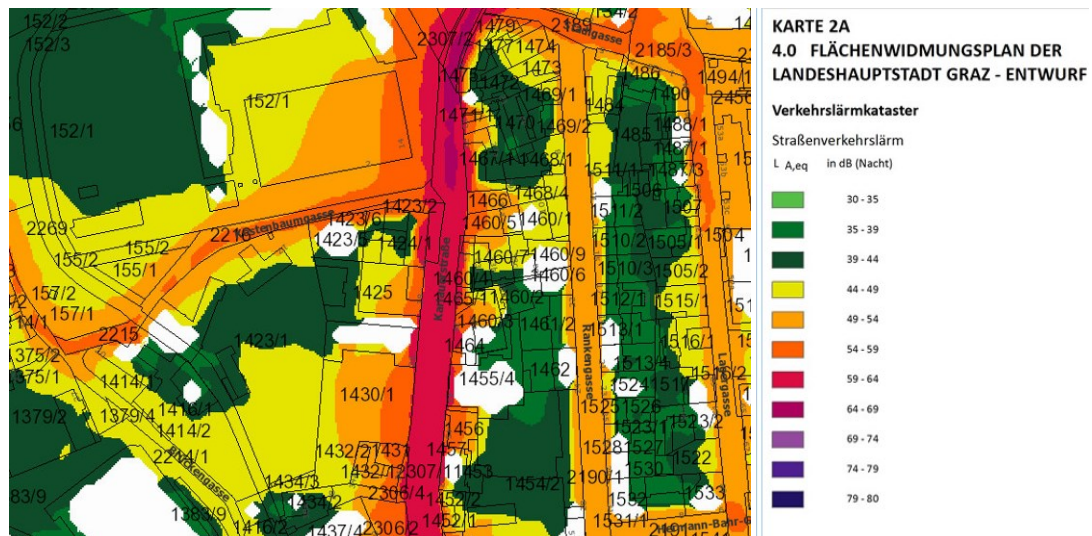
### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage):

#### Abwasserentsorgung (Karte 1):

Zentral entsorgt



### Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



### Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 :

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2010 – 2015)

### Verordnungen und gesetzliche Bindungen :

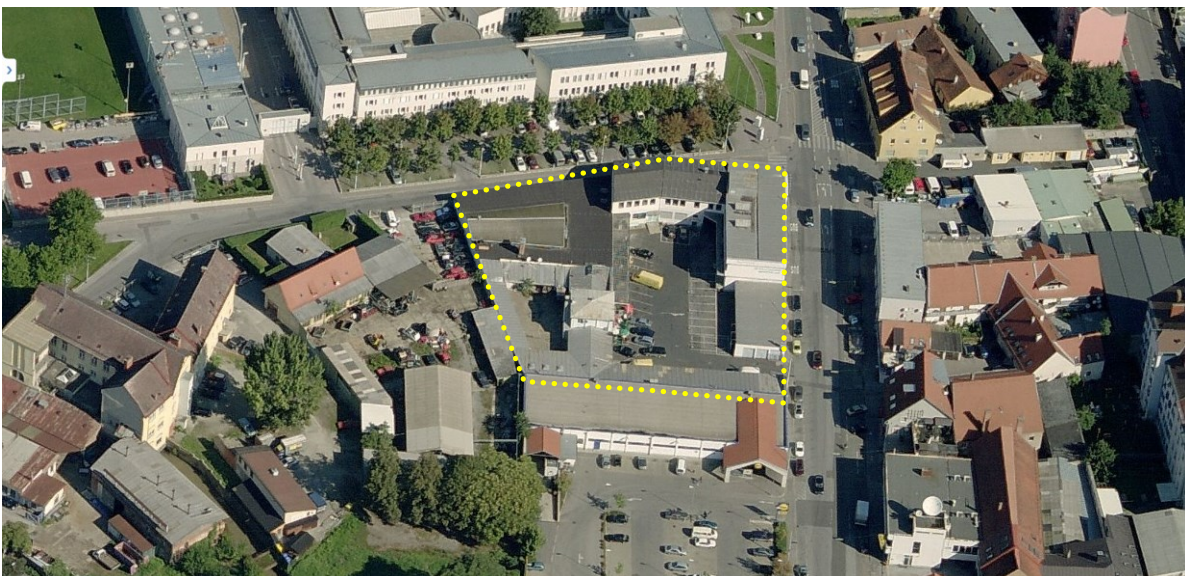
Baumschutzverordnung

### **Situierung und Umgebung:**

### **Städtebauliche Analyse / Gebietscharakter:**

### Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt ca. 150 m südlich des Griesplatzes, welcher eine zentrale Funktion mit zahlreichen infrastrukturellen Einrichtungen einnimmt.



Luftbild 2/Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria; Blick in nördliche Richtung

Kleinräumige Umgebung:

## Im Süden:

Mit Stirnseite zur Karlauerstraße befindet sich hier, gekuppelt über die gesamte Grundstücksgrenze zu Gst.Nr. 1425, ein 1-geschossiger Lebensmittelmarkt mit einer weitläufigen Parkplatzfläche. Südlich daran schließt eine heterogene Bebauung an, welche neben vorstädtischen, alten Wohnhäusern im großen Ausmaß von gewerbliche Nutzungen geprägt ist.

## Im Norden:

Im Eckbereich der Karlauerstraße zur Köstenbaumstraße befindet sich das großräumige Areal des Polizeistützpunktes West mit der Polizeiinspektion-Karlauerstraße – Graz mit 3-4 Geschossen und großzügig begrüntem Vorbereich.

## Im Osten:

Die östliche Seite der Karlauerstraße wird von vorstädtisch, straßenbegleitender Bebauung mit einem großen Ausmaß an gewerblichen Nutzungen, welche sich mit unregelmäßigen Strukturen in die Hofzone zwischen Karlauerstraße und Rankengasse entwickelten, geprägt. Für den Bereich ausgehend von der Stadlgasse bis zur Karlauerstraße 31a gibt es den, in Auflage befindlichen, Bebauungsplan 05.21.0 „Karlauerstraße – Stadlgasse“, welcher den Rahmen für eine geschlossene, städtische Bebauung entlang der Karlauerstraße mit bis zu 5-Geschossen und zusätzlichen Penthouse oder Dachgeschoss vorgibt.

## Im Westen:

Im Westen befindet ein weitläufiges Areal mit einem am Mühlgang liegenden Kleinwasserkraftwerk und einigen Lagerhallen.

**Topographie/Baumbestand/Bestände**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 20.06.2016 annähernd eben und ist gänzlich unbestockt.

Das Planungsgebiet weist entlang der Straßen 1-bis 2-geschossig Bebauung mit gewerblichen Nutzungen und einer Geschäftsfläche im Eckbereich auf. Um 2 kleine und gänzlich versiegelte Innenhöfe besteht ein Komplex aus Lagerhallen und gewerblichen genutzten Gebäuden, welcher bis zu den Grundgrenzen reicht.

Derzeit wird das Areal vorrangig vom Verein ERfA mit Geschäftsflächen, gewerblichen Flächen und Tischlerei genutzt.

**Infrastruktur (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)**

Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen, Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf sind am ca. 150 m entfernten Griesplatz und im ca. 300 m entfernten Einkaufszentrum „City Park“ vorhanden.

Nächstgelegenen Schulen sind:

- Volksschule Graz Bertha v. Suttner, Lagergasse 41, 8020 Graz, ca. 300 m Entfernung
- Neue Mittelschule Graz Albert Schweitzer, Grieskai 66, 8020 Graz; ca.350 m Entfernung
- BG/BRG Graz Oeverseegasse, Oeverseegasse 28, 8020 Graz; ca. 500 m Entfernung
- BG, BRG Graz Pestalozzistraße, Pestalozzistraße 5, 8010 Graz, ca. 900 m Entfernung
- BHAK, BHASCH Graz Grazbachgasse, Grazbachgasse 71, 8010 Graz, ca. 850 m Entfernung

Die nächstgelegenen Kinderbetreuungseinrichtungen sind:

- WIKI Kinderkrippe Albert Schweitzer, Albert-Schweitzer-Gasse 38a, 8020 Graz, ca. 200 m Entfernung
- Städtische Kinderkrippe Friedrichgasse, Friedrichgasse 30, 8010 Graz, ca. 800 m Entfernung
- WIKI Kindergarten GGZ, Albert-Schweitzer-Gasse 38a, 8020 Graz, ca. 200 m Entfernung
- Kath. Pfarrkindergarten Karlau, Rankengasse 42, 8020 Graz, ca. 350 m Entfernung
- Städtischer Kindergarten Friedrichgasse, Friedrichgasse 28, 8010 Graz, ca. 800 m Entfernung

**Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Radwege)**

Das Planungsgebiet ist mit der Karlauerstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Durch die Haltestelle Albert-Schweitzer-Gasse in der Karlauerstraße ist unmittelbar eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit folgenden Buslinien gegeben:

- Buslinie 39 Uni/ReSoWi– Jakominiplatz - Urnenfriedhof, ca. im 10 – 20 Minuten Takt
- Buslinie 67 Zentralfriedhof – Jakominiplatz - Zanklstraße, ca. im 10 – 20 Minuten Takt

Über die Stadlgasse – Lagergasse – Augartensteg und Augartenbrücke besteht ein Anschluss an das übergeordnete Radwegenetz der Stadt Graz (R2 Murradweg).

**Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen. Die Entsorgung mit Schmutzwasser hat über das öffentliche Kanalnetz in der Köstenbaumgasse und in der Karlauerstraße zu erfolgen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund mittels eines Oberflächenentwässerungssystems zur Versickerung zu bringen oder in einen Vorfluter einzuleiten.

**3. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

(siehe dazu §§ 2-7 der VO)

Entlang der öffentlichen Straßen ist eine durchgehend geschlossene, städtische Bebauung vorgesehen.

Die Höhen orientieren sich dabei an den für den östlichen Bereich der Karlauerstraße vorgesehenen Rahmen für die bauliche Entwicklung.

Innerhalb dieser Höhen ist eine Bebauung mit maximal 5 Geschossen im Bereich Karlauerstraße möglich. Im westlichen Bereich der Köstenbaumgasse sind maximal 4 Geschosse vorgesehen.

Flachdächer sind unter Bedachtnahme auf das Kleinklima zu begrünen.

Für Balkone, Laubengänge, Dachflächenfenster und Gaupen werden gestalterische Vorgaben formuliert, welche die Belange des Ortsbildschutzes und Nachbarschutzes berücksichtigen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es u.a., die Konzeptierung der Baumassen entlang der Straßen im Sinne einer straßenbegleitenden Bebauung und weitgehende Entsiegelung und Freihaltung des Hofbereiches

Durch die geschlossene Bebauung werden die straßenseitigen Lärmimmissionen abgeschirmt und ruhige Grünflächen im Inneren erreicht.

Es können Flachdächer und Satteldächer errichtet werden. Die Neigung der straßenseitigen Satteldächer orientiert sich dabei an den Dächern der gründerzeitlichen Bebauung im Gebietsbereich.

Bebauungsdichte:

Der erhöhte Bebauungsdichtewert von 2,18 (anstatt 2,0) errechnet sich aus der Kompensation einer Baulandfläche von ca. 318 m<sup>2</sup>, welche für die Verbreiterung der Karlauerstraße und der Köstenbaumgasse verwendet werden soll. Für die Berechnung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche sind Abtretungsflächen bauplatzmindernd zu betrachten.

Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert zudem durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Nutzungen der Gebäude:

Die Karlauerstraße stellt eine wichtige Verkehrsachse dar. Der öffentliche Raum der Karlauerstraße ist ebenso für eine frequentierte fußläufige Nutzung ausgelegt. Durch den Ausschluß von Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone sollen einerseits Nutzungskonflikte (Emissionen, Einsicht..) vermieden und andererseits die Anordnung von wohnverträglichen Nutzungen (Kindergarten, Büro- und Geschäftsflächen) gefördert werden.

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

(siehe dazu §§ 4, 7 und 8 der VO)

Die Zufahrten erfolgen von der Köstenbaumgasse.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen vorgesehen:

Karlauerstraße: Teile von Gst.Nr.: 1425, 1424/1

Köstenbaumgasse: Teile von Gst.Nr.: 1423/5, 1423/6, 1424/2, 1424/1

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgendem Grund:

Verbreiterung des Straßenquerschnittes für die Herstellung breiterer Gehsteige und von Radfahrstreifen sowie für Begrünungen (Baumpflanzungen) im Straßenraum.

Die Sicherung der zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen wurde von der Abteilung 8/4 – Immobilienabteilung eine zivilrechtliche Vereinbarung vorbereitet und vom außerbüchlichen Grundstückseigentümer der Gst.Nr.: 1425, 1423/5, 1423/6, 1424/2, 1424/1 unterzeichnet.

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

(siehe dazu § 8 der VO)

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (z. B. Fußwege)dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

Im westlichen Hofbereich sind 3 Laubbäume zu pflanzen.

Die Bodenversiegelung wird mit 40%, bezogen auf die 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.

Geländeänderungen sind nur geringfügig gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Geländeänderungen untersagt, um die im Bestand vorhandenen niveaugleichen Übergänge zu erhalten.

## 6. ALLGEMEINES

- Der 05.20.0 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)



# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ: A 14\_012465/2013

### **05.20.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße -Köstenbaumgasse“**

V. Bez., KG Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom \_\_\_\_\_, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der \_\_\_\_\_ Bebauungsplan beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11(Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs.4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von §89 (3) BauG)des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 117/2016 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

#### **§ 1 ALLGEMEINES**

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

#### **§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN**

- (1) geschlossene Bebauung
- (2) Die Wohnnutzung ist straßenseitig im Erdgeschoss nicht zulässig (gemäß Eintragung im Planwerk)

#### **§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE**

- (1) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt: höchstens: 0,65
- (2) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchsten 2,18 festgelegt.

#### **§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN**

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlينien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

## **§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER**

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe und Gesamthöhe:
1 G	max. 6,0 m
4 G	max. 15,5 m
5 G	max. 17,5 m
- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt: 347,60 m im Präzisionsnivellement (Oberkante Schachtabdeckung lt. Eintragung im Plan, Köstenbaumgasse).
- (3) Entlang der Karlauerstraße und Köstenbaumgasse haben die Geschosshöhen der Erdgeschosse mindestens 4,00 m zu betragen.
- (4) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (6) Steildächer haben straßenseitig eine Dachneigung von mindestens 35° bis maximal 41° aufzuweisen.
- (7) Haustechnikanlagen sind bei Steildächer innerhalb des Dachraumes zu situieren oder bei Flachdächern mindestens 3,0 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (8) Die Mindestgeschossanzahl entlang der Karlauerstraße und Köstenbaumgasse beträgt 3 Geschosse.

## **§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker sind nicht zulässig.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.

## **§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Hauptgebäude integriert zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 60-70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (4) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (5) Fahrradabstellplätze sind im Hauptgebäude zu integrieren.



## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Der Versiegelungsgrad wird mit 40% des Nettobauplatzes begrenzt.

### **Pflanzungen, Bäume**

- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (5) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen. Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 m.
- (6) Für mittelkronige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen. Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m.
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

### **PKW-Abstellflächen**

- (8) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

### **Geländeveränderungen**

- (9) Geländeveränderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) sind nur zur geringfügigen Adaption des Hofniveaus im Ausmaß von max. +/- 1,0 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.
- (10) Für Böschungen ist eine Neigung von höchstens 30<sup>0</sup> zulässig.
- (11) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

### **Sonstiges**

- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert (maximale Oberkante 6,0 m) zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 2,75 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig.

- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

#### **§ 10 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit .....in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)