

# Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DI Suzanne Artés

BerichterstatterIn: *GRD Piffel-Praner*

GZ: A 14\_016555/2013

Graz, 15.03.2018

**04.16.0 Bebauungsplan**  
**„Sigmundstadl – Mühlgasse –**  
**Weißeneggergasse“**  
IV. Bezirk, KG Lend

## 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

Aufgrund diverser Anfragen und laufender Bauverfahren wurde im Sinne des Deckplans 1 (Bebauungsplanpflicht zum Zwecke der Freihaltung von Innenhöfen) die Erstellung eines Bebauungsplanes vorgenommen, um fachliche Grundvoraussetzungen für einzelne Verfahren gesamtheitlich abzuklären.

Grundlage für den Bebauungsplan - Rechtsplan Entwurf „04.16.0 Sigmundstadl – Mühlgasse – Weißeneggergasse“, ist die dem Akt angeschlossene, von der Stadtplanung in Auftrag gegebene Bebauungsstudie, Verfasser *lebidris architektur ZT*.

Das Planungsgebiet umfasst das Geviert Sigmundstadl – Mühlgasse – Weißeneggergasse und weist gesamt eine Größe von ca. 15.200m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-1,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,0. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.

Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept sieht gemäß VO, Kapitel V §26 (26) und Teil C, Kapitel 2.9 zum Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen Folgendes vor:

- Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Die davon betroffenen Gebiete und damit verknüpften Kriterien sind im Flächenwidmungsplan festzulegen.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde daher ein Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes -Bebauungsstudie, Verfasser *lebidris architektur ZT.*, durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

## **Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 02.07.2014. über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 04.16.0 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 16.07.2014.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 17.07.2014 bis zum 25.09.2014 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 15.09.2014 durchgeführt.

Im Oktober 2014 fand zusätzlich eine Anhörung statt (Gst. 693).

## Einwendungen

Es langten 6 Einwendungen und eine Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein:

### **Einwendung: (GZ: A 14-016555/2013/0008) – Firma**

*Es wird eine Verankerung des Projektes Sigmundstadl 43a, 47-49 durch Festlegungen im Bebauungsplan gewünscht.*

Einwendungsbehandlung:

Die Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen besteht für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept sieht gemäß VO, Kapitel V §26 (26) und Teil C, Kapitel 2.9 zum Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen Folgendes vor (Zitat):

- *Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Die davon betroffenen Gebiete und damit verknüpften Kriterien sind im Flächenwidmungsplan festzulegen.*
- *Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen. Bei geeigneten Höfen ist eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.*
- *Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.*
- *Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht.*
- *Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung). Es sind zumindest 30% der jeweils zugeordneten Hoffläche anzustreben.*

Durch die Erstellung von Bebauungsplänen sind u.a. die entsprechenden Ziele umzusetzen und zu sichern.

Ziel des Bebauungsplanes ist es den Blockrand als robuste städtebauliche Figur zu stärken, den Hof als Grünraum von Einbauten weitgehend freizuhalten.

Rechtmäßiger Bestand ist durch die Erstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

### **Einwendung: (GZ: A 14-016555/2013/0010) – Bürgerin)**

*Die Eigentümerin des Grundstückes 623 wendet gegen die Baugrenzlinie im östlichen Bereich bzw. den erforderlichen Mindestabstand von Balkonen zu den seitlichen Grundgrenzen ein. Dadurch würde sich im Falle einer bewilligungspflichtigen Baumaßnahme an der Grundgrenze im Bereich des angebauten Nachbarobjektes im Osten eine maßgebliche und sachlich nicht erforderliche Beeinträchtigung ergeben.*

Einwendungsbehandlung:

Die Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen besteht für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept sieht gemäß VO, Kapitel V §26 (26) und Teil C, Kapitel 2.9 zum Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen Folgendes vor (Zitat auszugsweise):

- *...Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung...*

Durch die Erstellung von Bebauungsplänen sind u.a. die entsprechenden Ziele umzusetzen und zu sichern.

Ziel des Bebauungsplanes ist es den Blockrand als robuste städtebauliche Figur zu stärken, den Hof als Grünraum von Einbauten weitgehend freizuhalten.

Rechtmäßiger Bestand ist durch die Erstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

§6(3) der Verordnung des 04.16.0 Bebauungsplanes lautet (Zitat): *Hofseitige Balkone vor den Baugrenzlinsen müssen einen, dem Maß der Auskragung entsprechenden Mindestabstand zur seitlichen Nachbargrundgrenze einhalten.*

Für Balkone werden gestalterische Vorgaben formuliert, welche die Belange des Ortsbildschutzes und Nachbarschutzes berücksichtigen. Typisch für Blockrandbebauungen und deren Innenhöfe sind Einzelbalkone, die voneinander einen Abstand haben. Durchgehende „Balkonfronten“ würden dem Begriff „Balkon“ widersprechen. Aus städtebaulicher Sicht ist ein angemessener Abstand von Balkonen vorrangig an den Nachbargrundgrenzen zu sichern, um gegenseitige Beeinträchtigungen zu vermeiden (z.B. Belichtung)

Wie den Ausführungen zu entnehmen ist, entspricht die hofseitige Baugrenzlinie und die Festlegungen im §6(3) den städtebaulichen Zielen und dem Gebietscharakter.

Rechtmäßiger Bestand ist durch die Erstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

**Einwendung:** (GZ: A 14-016555/2013/0013) – Bürgerin

*Die Eigentümerin des Grundstückes 691 und 692 wendet gegen die Baugrenzlinie im Bereich der Liegenschaft Weißeneggergasse 14 ein, die im Falle eines Neubaus eine bis zu 5 geschossige Bebauung entsprechend des derzeitigen Vorbaus ermöglichen würde. Die Baugrenzlinie solle, wie bei anderen Liegenschaften, auch beim Nachbargrundstück durchgezogen werden.*

Einwendungsbehandlung:

Ziel des Bebauungsplanes ist es den Blockrand als robuste städtebauliche Figur zu stärken, den Hof als Grünraum von Einbauten weitgehend freizuhalten.

Durch die zwischenzeitlich stattgefunden Änderung im Rahmen der Anhörung wurde die Lage dieser Baugrenzlinie bereits derart verändert, dass den Zielen des Bebauungsplanes, die Konzeptierung der Baumassen entlang der Straßen im Sinne einer Blockrandbebauung und weitgehende Entsiegelung und Freihaltung des Innenhofes entsprochen wird.

Rechtmäßiger Bestand ist durch die Erstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

**Stellungnahme: (GZ: A 14-016555/2013/0011) – Amt der Steiermärkischen Landesregierung Abteilung 16**

Zum gegenständlichen Akt wird seitens der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, eine Nullmeldung erstattet.

**Einwendung: (GZ: A 14-016555/2013/0012) – Bürger**

*Die Sinnhaftigkeit der Straßenfluchtlinie im Bereich der Mühlgasse 20/22 wird in Frage gestellt, da der Weg derzeit direkt an der bestehenden Hausmauer Mühlgasse 22 endet. Zusätzlich wird auf Allgemeines (z.B. Erhalt der Idylle,...) und Diverses (z.B. Beschattung durch gegenüberliegendes Haus,...) außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes kritisch hingewiesen.*

**Einwendungsbehandlung:**

Der Bebauungsplan macht u.a. diverse Inhalte des Flächenwidmungsplanes ersichtlich. Die Verkehrsflächen bzw. die Straßenfluchtlinie der Mühlgasse ist entsprechen der längerfristigen Ziele bereits durch den Flächenwidmungsplan verordnet.

Die weiteren Belange sind nicht Inhalt des gegenständlichen Bebauungsplanes.

Rechtmäßiger Bestand ist durch die Erstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

**Einwendung: (GZ: A 14-016555/2013/0014 – Rechtsanwälte im Namen des Eigentümers Sigmundstadl 11)**

- 1. §3(3) maximaler Bebauungsgrad 0,37... Begründung und rechnerische Nachvollziehbarkeit fehlt im Erläuterungsbericht, derzeitiger Bebauungsgrad 0,50.*
- 2. §4(3) Bauflucht- und Baugrenzlinien – offene Bebauung an der Grundgrenze zu Sigmundstadl 9*
- 3. Maximale GH des Einschreiters 11,50m, weniger als Bestand, im straßenbegleitenden Bereich sind höhere Geschossanzahlen bzw. Gebäudehöhen zulässig...*
- 4. §6(3) Balkonabstandsregel widerspricht dem Stmk. BauG*

**Einwendungsbehandlung:**

Ad 1.

§3(3) Zur Begründung bzw. zur Nachvollziehbarkeit der Festlegung des Bebauungsgrades wurde der Erläuterungsbericht ergänzt.

Ad 2. §4(3)

Zwischenzeitlich existiert eine rechtskräftige Baubewilligung für die dbzgl.

Nachbarliegenschaft. Im Zuge des Verfahrens wurde eine Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern abgeschlossen. U.a wurde privatrechtlich vereinbart, dass im Bauverfahren sämtliche Einwendungen zurückgezogen werden.

Aufgrund dieser Tatsache ist eine inhaltliche Beantwortung dieses Einwendungspunktes überholt.

Ad 1. u. 3.

Zur Angabe der Einwenderin, dass der bestehende Bebauungsgrad 0,50 beträgt, die verordnete Gebäudehöhe geringer sei als der Bestand, wird festgestellt:

Die Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen besteht für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept sieht gemäß VO, Kapitel V §26 (26) und Teil C, Kapitel 2.9 zum Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen Folgendes vor (Zitat auszugsweise):

- *...Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung ...*

Durch die Erstellung von Bebauungsplänen sind die Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes entsprechend umzusetzen und zu sichern.

Ziel des Bebauungsplanes ist es den Blockrand als robuste städtebauliche Figur zu stärken, den Hof als Grünraum von Einbauten weitgehend freizuhalten.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Studie beinhaltet die Aussage, dass aufgrund des Zuschnittes des zu behandelnden Bebauungsplanes auf die „Einengung“ des Hofes in Richtung Osten im Bereich der Liegenschaft Sigmundstadl 11 ein untergeordnetes Verbindungsglied von Süd nach Nord auch zukünftig die städtebauliche Lösung darstellt. Das Ausmaß des zukünftig möglichen Verbindungsbaukörpers Sigmundstadl 11 entspricht den zukünftigen Zielen.

Ein angeführter „Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz“ kann nicht erkannt werden: Alle Eigentümer der Liegenschaften innerhalb des Gültigkeitsbereiches können sich zukünftig bei neuen Baumaßnahmen maximal innerhalb der im Bebauungsplan verordneten Festlegungen weiterentwickeln. Dieser wurde aufbauend auf den zitierten Fachgrundlagen entwickelt. Unterschiedlichkeiten ergeben sich lediglich durch die jeweils anderen Voraussetzungen der Liegenschaften: z.B. Lage in Bezug zum städtebaulich verankerten Ziel der straßenbegleitenden Blockrandbebauung mit Hoffreihaltung, Grundstücksfigurationen, etc. Dadurch entstehen jeweils andere Ergebnisse. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Studie ermöglicht aufgrund der Enge im Osten trotz des Ziels der Blockrandbebauung auch zukünftig ein untergeordnetes Bindeglied im Bereich Ihrer Liegenschaft Gst. Nr.628. Östlich beschränkt sich die zukünftige straßenbegleitende Bebauung auf den Sigmundstadl. Für den südöstlichen Gültigkeitsbereich an der Mühlgasse ist zukünftig keine straßenbegleitende Blockrandbebauung möglich.

Rechtmäßiger Bestand ist durch die Erstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Ad 4:

§6(3) der Verordnung des 04.16.0 Bebauungsplanes lautet (Zitat): *Hofseitige Balkone vor den Baugrenzlinien müssen einen, dem Maß der Auskragung entsprechenden Mindestabstand zur seitlichen Nachbargrundgrenze einhalten.*

Ein Widerspruch zum Stmk. BauG kann darin nicht gesehen werden. Der Bebauungsplan kann als auf das Baugesetz aufbauendes Rechtsinstrument die Inhalte detaillierter festlegen.

Für Balkone werden gestalterische Vorgaben formuliert, welche die Belange des Ortsbildschutzes und Nachbarschutzes berücksichtigen. Typisch für Blockrandbebauungen und deren Innenhöfe sind Einzelbalkone, die voneinander einen Abstand haben. Durchgehende „Balkonfronten“ würden dem Begriff „Balkon“ widersprechen. Aus städtebaulicher Sicht ist ein angemessener Abstand von Balkonen vorrangig an den Nachbargrundgrenzen zu sichern, um gegenseitige Beeinträchtigungen zu vermeiden (z.B. Belichtung)

Wie den Ausführungen zu entnehmen ist, entspricht die hofseitige Baugrenzlinie und die Festlegungen im §6(3) den städtebaulichen Zielen und dem Gebietscharakter.

**Einwendung: (GZ: A 14-016555/2013/0016) – Bürger**

*Die EigentümerInnen des Grundstückes 693 wenden gegen die abgeänderte Baugrenzlinie im Bereich der Liegenschaft Weißeneggergasse 14 ein. Es sei bei Einhaltung der Baugrenzlinie das gesamte Gebäude nicht mehr nutzbar. Der Ausbau des Dachgeschosses (Anhebung des Daches,...) sei geplant. Der Bebauungsplan sei dahingehend zu ändern.*

**Einwendungsbehandlung:**

Ziel des Bebauungsplanes ist es den Blockrand als robuste städtebauliche Figur zu stärken, den Hof als Grünraum von Einbauten weitgehend freizuhalten.

Durch die zwischenzeitlich stattgefundenen Änderungen im Rahmen der Anhörung wurde die Lage der Baugrenzlinie bereits derart verändert, dass den Zielen des Bebauungsplanes, die Konzeptierung der Baumassen entlang der Straßen im Sinne einer Blockrandbebauung und weitgehende Entsiegelung und Freihaltung des Innenhofes entsprochen wird.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine straßenseitige 5-geschossige Bebauung. Ein Dachausbau ist im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes möglich. Lediglich östlich der Baugrenzlinie, also im derzeitigen hofseitigen „Vorbau“, sind keine Zu- bzw. Neubaumaßnahmen möglich. Die Baugrenzlinien entsprechen im gesamten Gültigkeitsbereich einheitlich den Zielen und bilden nicht den Bestand ab.

Rechtmäßiger Bestand ist durch die Erstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

## Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung und baurechtlicher Belange hat sich der 04.16.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

### Verordnung:

§3(3) Ergänzung um folgende Zeile:

- EZ 351; GstNr.693 max. Bebauungsgrad: 0,53.

### Planwerk:

1. Die hofseitige Baugrenzlinie auf Gst.693 wurde auf die im Bebauungsplanbereich vergleichbaren bebaubaren Tiefen abgestimmt.
2. Änderung der Baugrenzlinien in Baufluchtlinien im hofseitigen Bereich der Grundstücke Sigmundstadl Hausnummer 13 bis 37,
3. Änderung der Baufluchtlinie in eine Baugrenzlinie im straßenseitigen Bereich der Liegenschaft Mühlgasse 24

Aufgrund dieser Änderungen (§3(3) d.VO u. 1. Pkt. im Planwerk) wurde eine Anhörung durchgeführt und teilweise wiederholte Einwendungen eingebracht (siehe vorstehende Einwendungen und deren Beantwortung). Die Punkte 2. u. 3. im Planwerk sind aufgrund baurechtlicher Belange erforderlich. Diese Änderungen haben keine negativen Rückwirkungen auf Eigentümer bzw. Dritte und bedingen daher keine weitere Anhörung.

## 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 und 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2. Auflage) sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2. Auflage) 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 04.16.0 Bebauungsplan – „Sigmundstadl – Mühlgasse – Weißeneggergasse“ bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin:

DI<sup>in</sup> Suzanne Artés

*(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 16.8.2018

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 ..... 5.3.18

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/ BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: 22.07.2016
- 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

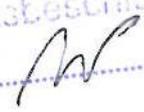
Dem Bezirksrat IV Lend wurde 2014 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 04.16.0Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	<b>Signiert von</b>	Artes Suzanne
	<b>Zertifikat</b>	CN=Artes Suzanne,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-03-09T09:12:50+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</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>	2018-03-09T10:25:14+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</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>	2018-03-09T13:59:37+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

GZ: A14\_016555/2013

Bearbeiter:  
Artés/Konrad

**04.16.0 Bebauungsplan**  
**„Sigmundstadl – Mühlgasse – Weißeneggergasse“**  
IV.Bez., KG Lend

Graz, 15.03.2018  
Dok: BBPL 04.16.0  
Sigmundstadl – Mühlgasse – Weißeneggergasse

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Aufgrund diverser Anfragen und laufender Bauverfahren wurde im Sinne des Deckplans 1 (Bebauungsplanpflicht zum Zwecke der Freihaltung von Innenhöfen) die Erstellung eines Bebauungsplanes vorgenommen, um fachliche Grundvoraussetzungen für einzelne Verfahren gesamtheitlich abzuklären.

Grundlage für den Bebauungsplan - Rechtsplan „04.16.0 Sigmundstadl – Mühlgasse – Weißeneggergasse“, ist die dem Akt angeschlossene, von der Stadtplanung in Auftrag gegebene Bebauungsstudie, Verfasser *lebidris architektur ZT*.

Das Planungsgebiet umfasst das Geviert Sigmundstadl – Mühlgasse – Weißeneggergasse und weist gesamt eine Größe von ca. 15.200m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-1,4 ausgewiesen.

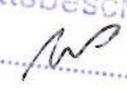
Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,0

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.

Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept sieht gemäß VO, Kapitel V §26 (26) und Teil C, Kapitel 2.9 zum Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen Folgendes vor:

- Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Die davon betroffenen Gebiete und damit verknüpften Kriterien sind im Flächenwidmungsplan festzulegen.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde daher ein Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes -Bebauungsstudie, Verfasser *lebidris architektur ZT.*, durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplan Entwurfes haben folgende Abstimmungen stattgefunden:

- Verkehrsplanung am 10.02.2014
- Straßenamt am 10.02.2014
- Bau- und Anlagenbehörde am 03.04.2014
- Stadtvermessungsamt: Luftbildauswertung vom 10.04.2014

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 02.07.2014. über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 04.16.0 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 16.07.2014.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 17.07.2014 bis zum 25.09.2014 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 15.09.2014 durchgeführt.

Im Oktober 2014 fand zusätzlich eine Anhörung statt (Gst. 693).

Nach erfolgter Auflage des Entwurfes wurden in Zusammenhang mit den Einwendungen diverse Besprechungen abgehalten ( interne Rechtsberatungen, Informationsgespräche mit Externen bzgl.div. Anliegen).

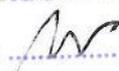
Nachdem diverse Bauverfahren bebauungsplankonform (Baulückenschließung) abgewickelt werden konnten, war der Beschluss des Bebauungsplanes nicht prioritär zu bearbeiten.

Bezüglich der Einwendungserledigung und baurechtlicher Belange hat sich der 04.16.0 Bebauungsplan „Sigmundstadl – Mühlgasse – Weißeneggergasse“ in folgenden Punkten geändert:

### Verordnung:

1. §3(3) Ergänzung um folgende Zeile:  
- EZ 351; GstNr.693 max. Bebauungsgrad:0,53.
2. Diverse textliche redaktionelle Änderungen ohne inhaltliche Auswirkung (Angleichung an dzt. Standards)

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:  .....

Planwerk:

1. Die hofseitige Baugrenzlinie auf Gst.693 wurde auf die im Bebauungsplanbereich vergleichbaren bebaubaren Tiefen abgestimmt.
2. Änderung der Baugrenzlinien in Baufluchtlinien im hofseitigen Bereich der Grundstücke Sigmundstadl Hausnummer 13 bis 37,
3. Änderung der Baufluchtlinie in eine Baugrenzlinie im straßenseitigen Bereich der Liegenschaft Mühlgasse 24

Erläuterungsbericht:

1. Aktualisierung des Befundes
2. Diverse textliche redaktionelle Änderungen ohne inhaltliche Auswirkung (Angleichung an dzt. Standards)
3. Teilweise Ergänzungen der Begründungen
4. Hinzufügen einer Beilage (Bebauungsgradberechnung)

Aufgrund einer Änderung (§3(3) d.VO u. 1. Pkt. im Planwerk) wurde eine Anhörung durchgeführt und teilweise wiederholte Einwendungen eingebracht. Die Punkte 2. u. 3. im Planwerk sind aufgrund baurechtlicher Belange erforderlich.

Diese Änderungen haben keine negativen Rückwirkungen auf Eigentümer bzw. Dritte und bedingen daher keine weitere Anhörung.

### 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 15.200 m<sup>2</sup> auf und beinhaltet folgende Grundstücke unterschiedlicher EigentümerInnen:

690, 689,680, 676, 675,674/1,665, 645, 640,0638,637,630/1,629, 595/2, 595/1, 591, 593, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 630/2, 632, 633, 634, 636, 635, 639, 643, 644, 668/2,673,668/1,699, 672, 670, 671, 677/2, 677/1, 678/1, 679, 682/1, 682/2,683, 682/1, 687,688, 696,695, 693, 692, 691 ; KG Lend

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf-2. Auflage:

Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf-2. Auflage (Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) liegt das Planungsgebiet derzeit im Bereich *WOHNEN HOHER DICHTE / ZENTRUM*.



Ausschnitt aus dem 4.0  
Stadtentwicklungskonzept

Die gelbe Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

In den Zielen und Maßnahmen lt. dem Stadtentwicklungskonzept wird dazu folgendes angeführt:

**§18 WOHNEN HOHER DICHTER / ZENTRUM: Innere städtisches Wohn- und Mischgebiet**

(1) Durchmischung der Wohn- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.

(2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes...

(4) Sicherung der Qualität von Innenhöfen: Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept sieht gemäß VO, Kapitel V §26 (26) und Teil C, Kapitel 2.9 zum Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen Folgendes vor:

- Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Die davon betroffenen Gebiete und damit verknüpften Kriterien sind im Flächenwidmungsplan festzulegen.
- Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konfliktträchtiger Nutzungen. Bei geeigneten Höfen ist eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.
- Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.
- Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht.
- Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung). Es sind zumindest 30% der jeweils zugeordneten Hoffläche anzustreben.

(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 (Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig):

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

(4.0 STEK und 4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)

Lage innerhalb der Kernstadt

Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2): (4.0 STEK und 4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)

Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof

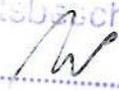
- Verkehr (Deckplan 3): (4.0 STEK und 4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)

Der Bauplatz liegt hinsichtlich der Erschließung mittels öffentlicher Verkehrsmittel in der Kategorie 1.

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle, grüner Bereich lt. Karte): „Innerstädtische Bedienqualität“

Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Keplerstraße durch Buslinien gegeben.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

- Einkaufszentren (Deckplan 5): (4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)  
Keine Einkaufszentren (D).

#### Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

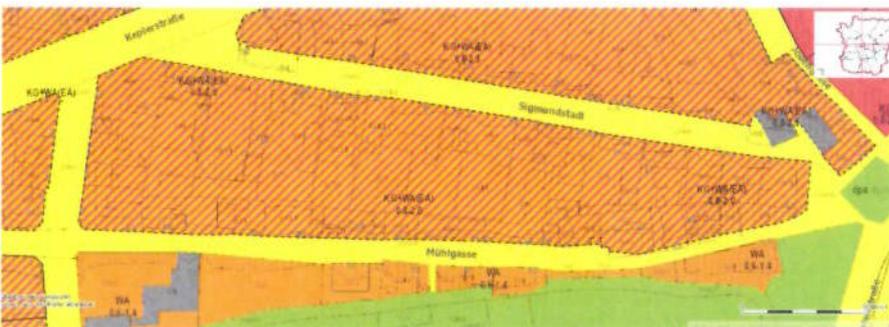
- Das Planungsgebiet liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im *Allgemeinen Wohngebiet* mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,4.



Auszug aus dem 3.0  
Flächenwidmungs-  
plan 2002.

Die rote  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

- Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2. Auflage (Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,0



Auszug aus dem 4.0  
Flächenwidmungsplan  
Entwurf-2. Auflage  
(Auflage-Beschluss am  
16.06.2016, End-  
Beschluss am 11.05.2017,  
noch nicht rechtskräftig).

Wie im 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2. Auflage ersichtlich sind straßenseitige Bereiche – primär im Nahebereich der Keplerstraße – tw. lärmbelastet.

#### § 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM, Abs 2:

Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Nachtstunden – überschritten wird.

Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45
Kerngebiete	60	55	50

#### Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan Deckplan 1 (Baulandzonierung):  
gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan und 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2. Auflage:  
Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.
- Beschränkungszonen 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.

#### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2.Auflage)

(Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig):

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

#### Verkehrslärmkataster

Straßenverkehrslärm  
L<sub>A,eq</sub> in dB (Nacht)

30-35
35-39
39-44
44-49
49-54
54-59
59-64
64-69
69-74
74-79
79-80



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2. Auflage (Auflage-Beschluss),  
Verkehrslärmkataster.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: .....

### Fernwärmeanschluss (Karte 3): Fernwärmeanschlussbereich (2013)

Gemäß § 22 (9) StROG 2010 hat jede Gemeinde für das Gemeindegebiet oder für Teile desselben die Verpflichtung zum Anschluss an ein Fernwärmesystem (Fernwärmeanschlussbereich) festzulegen, wenn

- a) sie in einem Vorranggebiet für lufthygienische Sanierung liegt
- b) sie ein kommunales Energiekonzept erlassen hat
- c) für die Errichtung und den Ausbau der Fernwärmeversorgung eine verbindliche Zusage des Fernwärmeversorgungsunternehmens vorliegt.

Es wurden elf Startgebiete mit der Verordnung im Jahr 2013 erlassen. Für das gegenständliche Planungsgebiet, Teilgebiet 04/001 (Bereich Sigmundstadl – Mühlgasse – Weißeneggergasse), besteht seit 2013 eine Fernwärmeanschlussverpflichtung.

### 1.0 Räumliches Leitbild Entwurf-2.Auflage: Planungsgrundlage (Auflage-Beschluss 08.02.2018)

Teilraum 3 Murvorstadt- Lend- Gries

Bereichstyp Blockrandbebauung

Bereichstyp § 4 Abs 2: Blockrandbebauung (Auszugsweise Zitate):

*a. Charakteristik: straßenbegleitende und Straßenraumbildende Bebauung mit begrünten Höfen und teilweise mit begrünten Vorgärten, meist durchgehende Bauflucht, häufig einheitliche Traufhöhe.*

*§6 Festlegungen Gesamtstadt: ...Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe; Tiefgarage im Neubaufall, keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten;... Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden...*

- Stadtklimaanalyse

Klimatop Zone 1: Innerstädtische Wärmeinsel (Kernzone ganzjährig)

Planerische Empfehlungen: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung weitestgehend durchführen

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet befindet sich ungefähr 200m östlich des Lendplatzes, in südlicher Lage befindet sich der Volksgartenpark.

Die Bebauung des Quartiers weist in überwiegender Anzahl die stadträumliche Qualität der Blockrandbebauung zwischen Sigmundstadl, Weißeneggergasse und Mühlgasse auf. Das Quartier weist dabei eine Mischung aus gründerzeitlicher Bebauung und Murvorstadt sowie von vereinzelt niedrigen Gebäuden mit Einfamilienhauscharakter in offener Bebauung auf.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 



Luftbild 1 (2011):  
Auszug aus den  
GeoDaten-Graz.

Die rote  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.



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



Luftbild 3/Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria; Blick in Süd-Richtung

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: *[Signature]*

#### Kleinräumige Umgebung:

Das Planungsgebiet liegt im Viertel „Sigmundstadl – Mühlgasse – Weißeneggergasse“. Die Höhe der Blockrandbebauung weist großteils 3-4 Geschosse auf.

Im Verlauf der Mühlgasse in Richtung Osten werden die Bebauung und Besitzverhältnisse heterogen und kleinteilig. Im Bereich Sigmundstadl/Josefigasse herrscht ein kleinteiliges vorstädtisches Konglomerat mit einer platzprägenden Rahmenbedingung.

Der Volksgartenpark bildet ein wertvolles naturräumliches „Gegenüber“ zum gegenständlichen Planungsgebiet.

- Topographie / Baumbestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung annähernd eben.

Das Planungsgebiet weist in den Innenhöfen eine Baumbestockung auf.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell auf Grund der zentralen Lage sehr gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 300m.

#### Nächstgelegene Schulen:

VS Gabelberger, Gabelbergerstraße 1, ca. 100m Entfernung

NMS Graz-Kepler, Keplerstraße 52, ca. 100m Entfernung

BRG Kepler, Keplerstraße 1, ca. 450m Entfernung

#### Nächstgelegener Kindergarten:

Städtischer Kindergarten Kinkgasse, Kinkgasse 2, ca. 250m Entfernung

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Mühlgasse, Sigmundstadl und in weiterer Folge über die Keplerstraße und Volksgartenstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300m Radius (Buslinie) gegeben.

#### Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Innerstädtische Bedienqualität“

Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

- Buslinie 40 und 67, Haltestelle Volksgartenstraße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 58 und 63, Haltestelle Marienplatz oder Lendplatz, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Regionalbuslinie G 10 (110,111) Haltestelle Lendplatz, ca. 30 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: .....

Im Bereich des Lendplatzes besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz. In der Keplerstraße ist ein Radweg und in der Weißeneggergasse ist eine „Radroute in einer Tempo 30-Straße“ vorhanden. Entlang der Volksgartenstraße befindet sich ein Busfahrstreifen der von RadfahrerInnen benutzt werden darf.

- 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 Mühlgasse, Sigmundstadl und Weißeneggergasse.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet. Für das gegenständliche Planungsgebiet, Teilgebiet 04/001 (Bereich Sigmundstadl – Mühlgasse – Weißeneggergasse), besteht seit 2013 eine Fernwärmeanschlussverpflichtung.

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG (siehe dazu §§ 2-6 der VO)

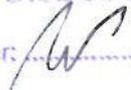
Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsstudie wurde die Blockrandbebauung zwischen Sigmundstadl, Weißeneggergasse und Mühlgasse auf stadträumliche Qualitäten und Verdichtungspotentiale untersucht. Das vom Büro lebidris architektur ZT vorgelegte Gestaltungskonzept wurde geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es u.a., die Konzeptierung der Baumassen entlang der Straßen im Sinne einer Blockrandbebauung und weitgehende Entsiegelung und Freihaltung des Innenhofes zu sichern.

Durch die geschlossene Bebauung werden die straßenseitigen Lärmimmissionen abgeschirmt und ruhige Innenhöfe erreicht bzw. erhalten.

Der Blockrand soll als robuste städtebauliche Figur gestärkt werden. Der Hof ist als Grünraum von Einbauten freizuhalten.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

Im Verlauf der Mühlgasse nach Osten werden Bebauung und Besitzverhältnisse auf den spitz zulaufenden Grundstücken zu heterogen und kleinteilig, um zu einer klaren Blockrandbebauung, mit entsprechend dimensioniertem Hof, verdichtet zu werden. Daher wird der Blockrand mit dem Bestandsgebäude Sigmundstadl 11 ostseitig geschlossen. Die hier bereits bestehende bzw. bewilligte Hofbebauung ist aus städtebaulicher Sicht auch zukünftig geeignet, den hofseitigen Übergang durch das untergeordnete „Gelenk“ zur gewünschten Struktur zu erhalten.

Für Sigmundstadl und Mühlgasse sind hofseitig aufgrund der Grundstücksfigurationen tw. auch Baufluchtlinien erforderlich. Im Bereich der Mühlgasse wird über mehrere Parzellen die Baufluchtlinie entlang der nordseitigen Grundgrenzen geführt, da ein Großteil der Grundstücke kaum Hofanteile hat und geringe Grundstückstiefen aufweist. Die rechtliche Möglichkeit der offenen Bebauung an den Grundgrenzen ist gegeben und für die Festlegung der Baufluchtlinie entscheidend.

Bei mehreren Liegenschaften (z.B. im Bereich Sigmundstadl) ist die Baufluchtlinie erforderlich, um im Interesse des bestehenden Ortsbildes bzw. der bestehenden straßenbegleitenden Blockrandbebauung sowie des angestrebten städtebaulichen Zieles die Fortführung der Blockrandbebauung zu ermöglichen. Daher kann erforderlichenfalls der baugesetzmäßige Abstand bis zur Eigentumsgrenze unterschritten werden.

Die Lage der hofseitigen, inneren Baugrenzen bzw. Baufluchtlinien orientiert sich an den für die Blockrandbebauung typischen und tw. bestehenden Gebäudetiefen.

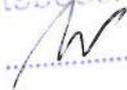
Auf Grund von Bestandsgebäuden im Gebietsbereich kann bei den Grundstücken 684, 683 und 686 durch die baugesetzmäßigen Abstände (gemäß Steiermärkischen Baugesetz 1995) auf die Situation im Baubewilligungsverfahren bestmöglich reagiert werden.

Die Baufluchtlinie auf der Liegenschaft Mühlgasse 24 wurde in eine Baugrenzlinie verändert, da die Ausnutzung der Tiefe des Baukörpers zum Erreichen des Ziels der Blockrandbebauung bei der gegebenen Bauplatzfiguration nicht zwingend erforderlich ist.

Auch in der Mühlgasse 22 und 20 ist die Erhaltung und Sanierung des Bestandes unbenommen, jedoch sind keinerlei Erweiterungen zulässig.

Um eine zukünftige bauliche Entwicklung für das Grundstück 591 zu ermöglichen, wurde die gekuppelte Bebauung zu Grundstück 595/1 zugelassen, sofern keine privatrechtlichen Belange entgegenstehen.

Generell wird darauf hingewiesen, dass für die bauliche Entwicklung von mehreren Grundstücken des Bebauungsplangebietes privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den GrundeigentümerInnen erfolgen müssen. Es wird dabei speziell auf eine Vielzahl an Fensterrechten hingewiesen. Trotzdem ist das längerfristig städtebaulich beabsichtigte Weiterentwicklungspotential im Bebauungsplanrahmen aufzuzeigen und zu verordnen. Rechtmäßiger Bestand ist dadurch nicht berührt.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

Die bestehende Bebauung weist im Wesentlichen zwei Höhenentwicklungen auf: mit Traufhöhen von rund 13 bis 14m entlang des Sigmundstadl und in der Weißeneggergasse, sowie rund 8 bis 12m entlang der Mühlgasse.

Die Höhe der Blockrandbebauung wird von 3-4 auf 4-5 Geschosse angehoben. Die Erhöhung der Geschossanzahl ergibt sich einerseits durch andere Geschosshöhen als in den bestehenden Altbauten. Andererseits werden die Geschossanzahlen im Sinne des Zieles der Verdichtung entsprechend der Entwicklung im Gebietsbereich sowie unter Berücksichtigung der jeweiligen Straßenquerschnitte festgelegt.

Die privaten Grünflächen zwischen Sigmundstadl 1 und Mühlgasse 24 sollen als solche erhalten bleiben und sind von neuen Gebäuden freizuhalten. Eine freie Vorgartenzone ermöglicht an dieser Engstelle der Mühlgasse den Straßenraum optisch zu erweitern. In der Zone wären Neubauten aufgrund der Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse städtebaulich nicht sinnvoll entwickelbar.

Der durch den Blockrand gebildete große Hofbereich soll zukünftig auf Grund seiner länglichen und schmalen Ausprägung und im Sinne des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes von bestehenden Einbauten befreit und nichtmehr weiter bebaut werden. Durch den ausgeführten Widerspruch zu den städtebaulichen Grundlagen kann keine Bebauung vom „Inselgrundstück“ 672 zugelassen werden.

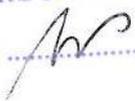
Bei Grundstücken, die eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzlinien aufweisen, wird der Bebauungsgrad in einem solchen Maximalausmaß festgelegt, dass nur bei Bestandsentfernung (Hoffreimachung, Einhaltung der Straßenregulierung) eine Neubebauung bzw. Aufstockung möglich ist.

Die Ermittlung der jeweiligen in §3(3) der VO festgelegten maximalen Bebauungsgrade ist der angeschlossenen Beilage zu entnehmen.

§6 der Verordnung dient der bestmöglichen Sicherung einer innerstädtischen Weiterentwicklung des Gevierts. Z.B. wird geregelt, dass an die straßenseitigen Baufluchtlinien zu mindestens 75% anzubauen ist. Das Ausbilden von Loggien ist begrenzt möglich.

An dieser Stelle wird auch auf die Stadtklimatologischen Planungsempfehlungen für den gegenständlichen Bereich hingewiesen, Straßen und Höfe zu begrünen und Flächenentsiegelung weitestgehend durchzuführen.

Der Volksgartenpark ist dem Blockrand entlang der Mühlgasse durch Einzelbauten unterbrochen ein wertvolles naturräumliches Gegenüber.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze hat bei Neubauten in Tiefgaragen zu erfolgen. Der Stellplatzschlüssel bei Neubauten ist mit 85m<sup>2</sup> bis 95m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche je Stellplatz festgelegt.

Bei Neubauten sind ab einer Bauplatzgröße von 800 m<sup>2</sup> Stellplätze herzustellen da bei kleineren Bauplätzen eine Tiefgarage wirtschaftlich unzumutbar wäre.

Die Situierung der Fahrradabstellplätze für neu geplante Bebauungen hat ebenerdig, einfach erreichbar, abschließbar und im Gebäude integriert zu erfolgen. Die Anzahl der, dem Bauplatz zugeordneten Fahrradabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren gem. OIB festgelegt werden.

Für die Verbreiterung der Engstelle im Straßenraum der Mühlgasse 20-22 ist die im Flächenwidmungsplan festgelegte Regulierung mit einer Mindestbreite von 6,0m ersichtlich gemacht.

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

(siehe dazu §§8 u. 9 der VO)

Die Durchgrünung der Innenhöfe soll im Einklang mit der Verordnung des Stadtentwicklungskonzeptes geschützt und revitalisiert werden (Entsiegelung und Reduktion der Innenhofbebauung-Hofentkernung, Fernhalten des motorisierten Verkehrs von der Oberfläche, Überschüttung von Tiefgaragen, etc.) und soll nicht mehr weiter bebaut werden (siehe Pkt. 3. Bebauung).

Die „Freiraumplanerischen Standards“ sind einzuhalten – wie zum Beispiel: Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Humusschicht zu überdecken. Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen könnte nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse speziell abzustimmen. Flachdächer sind begrünt auszuführen. Die dient der Verbesserung der Durchgrünung und kann als Ersatz für fehlende bzw. zu geringe Grünflächenanteile über gewachsenem Boden angesehen werden und ist sowohl auf Grund des Siedlungsbildes (Ausblick auf begrünte Flächen), wegen der Dämpfung des Wärmeinseleffektes (günstiger Einfluss auf Kleinklima) etc. in Bereichen mit verdichteter Bebauungsstruktur von großer Bedeutung.

Dabei ist eine Substrathöhe von mindesten 8cm vorzusehen Die Begrünung von Dachflächen ist ein Beitrag zur Erhöhung und Erhaltung des Grünflächenanteils sowie zu einem für die BewohnerInnen gut und vielfältig nutzbaren sowie ansprechenden Siedlungsbildes. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bzw. Ausbildungen technischen sowie energietechnischen Erfordernisses (Solaranlagen) u. dgl. Diese sind zum Schutz des Ortsbildes möglichst zu Minimieren. Empfohlen werden Lösungen, die eine maximale Begrünung der umliegenden Dachflächen erlauben.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

Lärmschutzwände sowie großflächige Werbeanlagen sind aus Gründen des Orts- und Straßenbildes unzulässig.

## 7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 04.16.0 Bebauungsplan „Sigmundstadl – Mühlgasse – Weißeneggergasse“, 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.

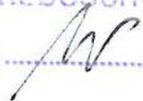
Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

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>	2018-03-02T08:17:44+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:  .....

# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ.: A 14\_016555/2013

### 04.16.0 Bebauungsplan

„Sigmundstadl – Mühlgasse – Weißeneggergasse“

IV. Bez., KG Lend

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 15.03.2018 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.16.0 Bebauungsplan „Sigmundstadl – Mühlgasse – Weißeneggergasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2017 in Verbindung mit den §§ 8, 11, und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 61/2017 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 (Planwerk) samt Planzeichenerklärung.

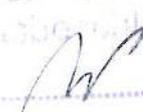
#### § 2 BEBAUUNGSWEISE

Es wird die offene, gekuppelte bzw. geschlossene Bauweise festgelegt.

#### § 3 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 - festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.
- (2) Der Bebauungsgrad entspricht dem Ausmaß der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (bebaubare Flächen gem. Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, baugesetzmäßigen Abständen etc.).
- (3) Ausgenommen von der Bestimmung des Abs.2 sind die folgenden, einzeln angeführten Einlagezahlen bzw. Grundstücke, bei denen der jeweilig angeführte maximale Bebauungsgrad nicht überschritten werden darf:
 

- EZ 344; GstNr.682/1, 682/2 u 687	max. Bebauungsgrad:	0,20
- EZ 343; GstNr.680 u 679	max. Bebauungsgrad:	0,30
- EZ 340 u 341; GstNr.675, 676 u 677/1	max. Bebauungsgrad:	0,40
- EZ 323; GstNr.643	max. Bebauungsgrad:	0,45

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

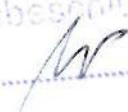
- EZ 320; GstNr.637	max. Bebauungsgrad:	0,40
- EZ 316; GstNr.630/1,630/2 u 631	max. Bebauungsgrad:	0,45
- EZ 314; GstNr.628	max. Bebauungsgrad:	0,37
- EZ 351; GstNr.693	max. Bebauungsgrad:	0,53

#### § 4 BAUFLUCHT- UND BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenlifte bzw. Rampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, barrierefreien Außenaufzugsanlagen als Zubau zu bestehenden Hauptgebäuden, Balkone, Vordächer im untergeordneten Ausmaß und dergleichen.
- (3) Abstandsunterschreitungen zu Nachbargrundgrenzen gemäß §13 Abs.8 StmkBG sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

#### § 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die maximal zulässigen Geschossanzahlen festgelegt. Die Gebäudehöhen entsprechen den Traufenhöhen (GH) und Gesamthöhen (GesH).  
Dabei sind folgende maximale Höhen zulässig:  
Gebäudehöhe (GH) max. 3 G: 11,50 m  
Gebäudehöhe (GH) max. 4 G: 14,50 m  
Gebäudehöhe (GH) max. 5 G: 16,00 m
- (2) Als Höhenbezug gilt das jeweilige Gehsteigniveau.
- (3) Zulässige Dachformen: Satteldächer, Flachdächer.
- (4) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen. Ausgenommen davon ist die Gst. Nr. 591.
- (5) Straßenseitig ist bei Satteldächern eine Neigung von 35° bis zu max. 41° zulässig.
- (6) Für Stiegen- und Lifthäuser sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (7) Flachdächer sind extensiv (Substrathöhe von mind. 8 cm) zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (8) Kühlgeräte, Ventilatoren u. dgl. sind nicht auf der Satteldachfläche, sondern innerhalb des Dachraumes zu situieren.
- (9) Bei Flachdächern sind Technik-, Lüftungsgeräte u. dgl. über der jeweiligen letzten Geschosdecke von den Fassaden mindestens 3,50 m zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

## § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig. Zulässig sind jedoch Loggien mit massiven Brüstungen oder Glasbrüstungen im Maximalausmaß von 25% Flächenanteil der straßenseitigen Fassade.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie vortretende Erker bzw. Loggien sind nicht zulässig.
- (3) Hofseitige Balkone vor den Baugrenzlinien müssen einen, dem Maß der Auskragung entsprechenden Mindestabstand zur seitlichen Nachbargrundgrenze einhalten.
- (4) Balkone im Traufenbereich sind nicht zulässig.
- (5) Gaupen sind nicht zulässig.
- (6) Hofseitig sind bei Satteldächern auch in das Dachvolumen eingeschnittene Terrassen zulässig. Die Terrasseneinschnitte in den Dachflächen sind so auszubilden, dass die Oberkanten der Brüstungen durch die Dachfläche begrenzt und jeweils mind. 1,5m Abstand von Traufe, First und Ortgang eingehalten wird.
- (7) Straßenseitige Dachvorsprünge dürfen max. 50cm über die Baufluchtlinie hervortreten.
- (8) Nebengebäude und Flugdächer sind nicht zulässig.

## § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN

- (1) Bei Neubauten ist je 85 - 95 m<sup>2</sup> Bruttogeschosßfläche ein Stellplatz in einer Tiefgarage oder im Hauptgebäude integriert herzustellen.
- (2) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. §89(4) des Baugesetzes.
- (3) In den Höfen sind oberirdische Kfz- Stellplätze nicht zulässig.
- (4) Tiefgaragenrampen sind in das Hauptgebäude zu integrieren bzw. bei Gst.Nr.632 und 634 nach oben und seitlich einzuhausen.
- (5) Bauplatzüberschreitende Tiefgaragen sind zulässig.
- (6) Die erforderlichen Fahrradabstellplätze sind in die Hauptgebäude integriert zu errichten.

## § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

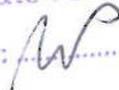
- (1) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

- (2) Die Herstellung von befestigten Flächen innerhalb der dargestellten Grünflächen ist in geringfügigem Ausmaß zur fußläufigen Erschließung und zur Einrichtung von Sitz- bzw. Spielflächen zulässig.
- (3) Ab einer unbebauten Bauplatzfläche von 150m<sup>2</sup> ist zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Pro 250m<sup>2</sup> unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (4) Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen in Baumschulqualität mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in ein Meter Höhe durchzuführen.
- (5) Im Bereich von kleinkronigen Laubbäumen muss die Vegetationstragschicht zumindest punktuell 1,00m Höhe betragen und von großkronigen Laubbäumen punktuell mindestens 1,50m.
- (6) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Erdschüttung von mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (7) Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) sind nur zur geringfügigen Adaption des Hofniveaus zulässig und im Ausmaß von insgesamt +/- 1.0m maximiert. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.
- (8) Schallschutzwände sind unzulässig.
- (9) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.
- (10) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen, welcher zumindest folgende Angaben enthält:
  - Versiegelungsgrad (Erschließung, Art der Oberflächenbefestigung)
  - Bereiche unterirdischer Einbauten
  - vorhandener Baum- und anderer Vegetationsbestand
  - künftiger Baum- und anderer Vegetationsbestand
  - Technischer Bericht zu den geplanten Maßnahmen, inkludierend eine Begründung im Falle einer geplanten Baumrodung.

## § 9 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden oder von großflächigen Werbeanlagen mit abschottender Wirkung ist unzulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden direkt an der Fassade zu montieren und dürfen ausschließlich im Bereich der Erdgeschoßzone angebracht werden.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

**§ 10 INKRAFTTRETEN**

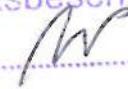
- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 29.03.2018 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:



(Mag. Siegfried Nagl)

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:  .....

**04.16.0 BEBAUUNGSPLAN**  
**"SIGMUNDSTADL - MÜHLGASSE - WEIßNEGGERGASSE"**

A14 - 016555/2013

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

**INHALT DES 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 2002 DER LHST GRAZ**

WA  
 0,2 - 1,4

○ ○ ○ ○ ○

Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

**INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41**

Bebauung

Baufuchtlinie  
 Baugrenzlinie  
 Grenze unterschiedlicher Höhenzonen  
 max. Geschosßanzahl

5G

Verkehrsflächen

Straßenfuchtlinie  
 Verkehrsfläche  
 Gemeindestraße

(V)  
 (G)

Freiflächen

Neue Laubbaumpflanzung  
 (ungefähre Standorte)

**DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE**

Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer  
 Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

**DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME**  
 (Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes  
 Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

**STÄDTEBAULICHE KENNGRÖßEN**

Fläche des Planungsgebietes ca. 15.217 m<sup>2</sup>

Bestandteil des  
**Gemeinderatsbeschlusses**  
 Der Schriftführer: *AC*

Maßstab: 1:1 000

**STADT GRAZ**  
 STADTPLANUNG

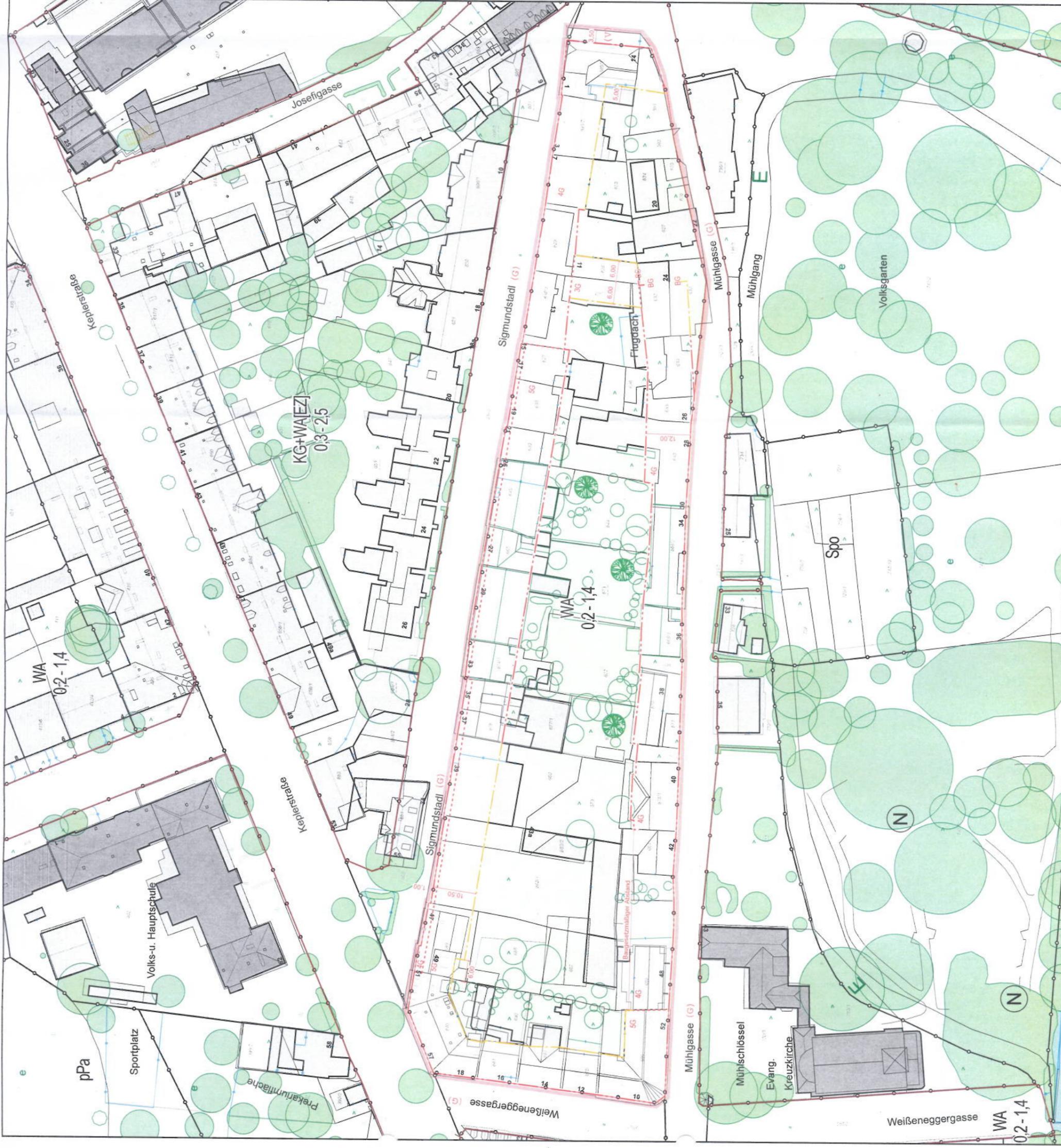
**04.16.0 BEBAUUNGSPLAN**  
**"SIGMUNDSTADL - MÜHLGASSE - WEIßNEGGERGASSE"**

DATUM: Juli 2014, Januar 2015, Juli 2015, Februar 2016  
 Inhaltliche Bearbeitung: DI Suzanne Alder, Mag. Oliver KONRAD  
 Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLINSCHKE, Armin LANG

FÜR DEN BEWAHNER:  
 DI Bernhard LUNGER

ANHÖRUNG: VON 17.07.2014 BIS 25.05.2014  
 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM: \_\_\_\_\_  
 RECHTSWIRKSAM AB: \_\_\_\_\_

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung) / Stadtvermessungsamt



## DARSTELLUNG DER BESTANDSBAUME

(Kronendurchmesser bzw. Umriss aus Luftbildauswertung)



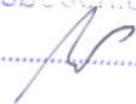
Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes



Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

## STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 15.217 m<sup>2</sup>

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

Maßstab: 1:500



## 04.16.0 BEBAUUNGSPLAN

"SIGMUNDSTADL - MÜHLGASSE - WEIBENEGGERGASSE"



DATUM: Juli 2014, Jänner 2015, Juli 2015, Februar 2018

Inhaltliche Bearbeitung: DI Suzanne Artes, Mag. Oliver KONRAD

Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLINSCHKE, Armin LANG

FÜR DEN GEMEINDERAT:



DI Bernhard INNINGER

ANHÖRUNG VON 17.07.2014 BIS 25.09.2014

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt

GZ.: A 14\_016555/2013

**04.16.0 Bebauungsplan**

„Sigmundstadl – Mühlgasse – Weißenegergasse“

IV. Bez., KG Lend

**Beschluss**

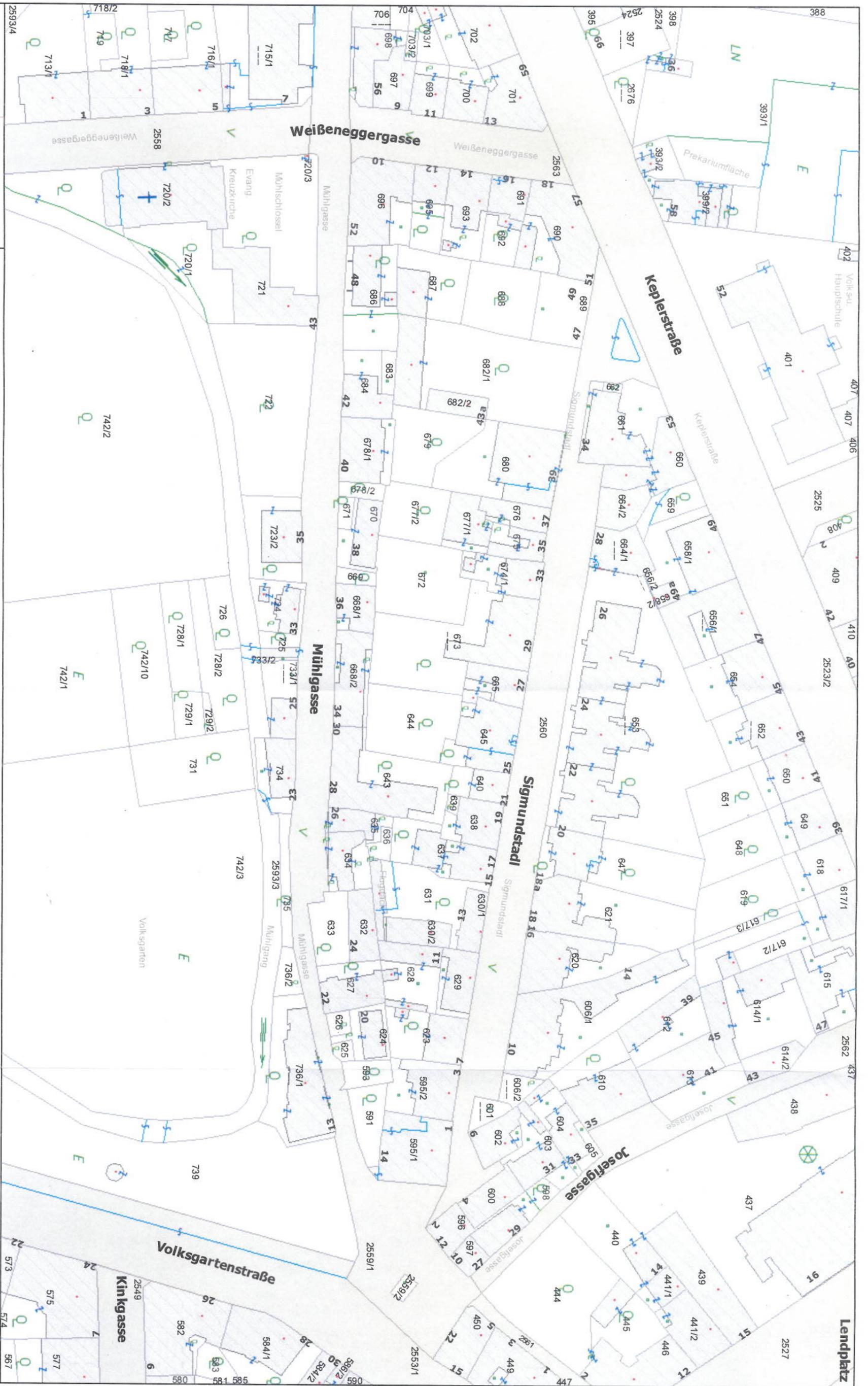
**BEILAGE ZUM ERLÄUTERUNGSBERICHT**

Berechnung des zulässigen Bebauungsgrades in Zusammenhang mit dem Ziel der Blockrandbebauung bzw. Freihaltung der Innenhöfe und den jeweiligen sich aus den Baugrenz- und Baufluchtlinien ergebenden bebaubaren Flächen - bezogen auf einzelne EZ - festgelegt in der Verordnung im §3(3):

EZ; Gst.Nr.	Bauplatzfläche Lt Grundbuch	bebaubare Fläche gem. BGL/BFL	errechneter Wert	gerundeter Bebauungsgrad	Adresse
<b>EZ 344;</b>					
Gst.Nr 682/1, 682/2 u 687	1620m <sup>2</sup>	288m <sup>2</sup>	0,18	<b>0,20</b>	<b>Sigmundstadl 47</b>
<b>EZ 343</b>					
Gst.Nr 680 u 679	1049 m <sup>2</sup>	288m <sup>2</sup>	0,27	<b>0,30</b>	<b>Sigmundstadl 39</b>
<b>EZ 340 u 341</b>					
Gst.Nr 675, 676 u 677/1	462m <sup>2</sup>	190m <sup>2</sup>	0,41	<b>0,40</b>	<b>Sigmundstadl 35+37</b>
<b>EZ 323</b>					
Gst.Nr 643	620m <sup>2</sup>	270m <sup>2</sup>	0,44	<b>0,45</b>	<b>Mühlgasse 28+30</b>
<b>EZ 320</b>					
Gst.Nr 637	351m <sup>2</sup>	133m <sup>2</sup>	0,38	<b>0,40</b>	<b>Sigmundstadl 15+17</b>
<b>EZ 316</b>					
Gst.Nr 630/1, 630/2 u 631	676m <sup>2</sup>	302m <sup>2</sup>	0,45	<b>0,45</b>	<b>Sigmundstadl 13</b>
<b>EZ 314</b>					
Gst.Nr 628	312m <sup>2</sup>	114m <sup>2</sup>	0,37	<b>0,37</b>	<b>Sigmundstadl 11</b>
<b>EZ 351</b>					
Gst.Nr 693	285m <sup>2</sup>	151m <sup>2</sup>	0,53	<b>0,53</b>	<b>Weißenegergasse 14</b>

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:



**Kataster**

Erstellt für Maßstab: 0 0.1 km  
 Ersteller: Artes Suzanne (p11513)  
 Erstellungsdatum: 02.03.2018

Magistrat Graz, Stadtplanung  
 Europaplatz 20, 80111 Graz

Bestandteil des **GRAZ**  
 Gemeinderatsbeschlusses  
 Der Schriftführer:

(c) Magistrat Graz - Stadtmessung | Druck-, Satzfehler und Änderungen vorbehalten.  
 Nicht rechtsverbindlicher Ausruck aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (Erwurf) der Stadt Graz.