

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Markus Dröscher

BerichterstellerIn: *GR. PIFFL PERCEVIC*

GZ: A14-055940/2017/0009

Graz, 14.06.2018

## 14.23.0 Bebauungsplan

„Handelstraße – Absengerstraße –  
Dr.-Hans-Kloepfer-Straße – Herbersteinstraße“  
XIV. Bez., KG Baierdorf

## 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 Bauansuchen vom 02.05.2017 wurde seitens der C29 Wohnbau GmbH, als Eigentümerin der Liegenschaften 274/1 und 274/9; KG Baierdorf, eine Planung zur Errichtung eines Wohngebäudes mit zehn Wohneinheiten eingebracht.

Gemäß dem Entwicklungsplan zum **4.02 Stadtentwicklungskonzept** liegt das Planungsareal im Bereich „Wohngebiet geringer Dichte“.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** ist das gesamte Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 0,6 ausgewiesen. Für die Liegenschaften ist gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von rd. 5.400 m<sup>2</sup> auf.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes 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 14.03.2018 über die beabsichtigte Auflage des 14.23.0 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 28.03.2018.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 29.03.2018 bis zum 24.05.2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 18.04.2018 durchgeführt.

## Einwendungen

Im Zuge dieser Anhörung langten insgesamt 5 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung 1: Amt der Stmk. Landesregierung – Abt. 16 Verkehr und Landeshochbau  
*Zum gegenständlichen Akt wird seitens der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, eine Nullmeldung erstattet*

### Einwendungsbehandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Einwendung 2: Amt der Stmk. Landesregierung – Abt. 14 Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit

*Zur Kundmachung wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung, wie dies in vorangegangenen Bebauungsplänen bereits erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein soll, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, die im Planungsgebiet zusätzlich anfallenden Abwässer aufzunehmen.*

### Einwendungsbehandlung:

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten und nimmt zur gegenständlichen Einwendung wie folgt Stellung:

*„Wie im Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH4-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen.“ [...] „Zudem möchten wir im*

*Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen.*

*Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.*

*Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“*

### Einwendung 3: A 10/1 Straßenamt

*Nach Durchsicht der Unterlagen darf seitens A10/1 folgende Stellungnahme abgegeben werden:*

- Die im Verordnungstext angeführten §§4 Abs. 3 und 6 Abs. 2 scheinen einander hinsichtlich der Abstände Balkone / Baugrenzlinien zu widersprechen.*
- In Anbetracht des großräumig bebauungsplanpflichtigen Gebietes ist von einer Nachverdichtung der do. Wohnsiedlungsbereiche auszugehen. Im konkreten Fall sollten die Straßenquerschnitte der Absengerstraße, Herbersteinstraße und Dr.-Hans-Kloepfer-Straße hinsichtlich der Anlage von Gehsteigen/Gehwegen geprüft und erforderlichenfalls Abtretungsflächen berücksichtigt werden.*
- Zu- und Abfahrten zu Privatgrundstücken sind mangels entsprechender Darstellung im Bebauungsplan nicht beurteilbar. Die Lage und Ausbildung geplanter Grundstückszufahrten ist demnach mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen separat abzustimmen.*
- Hinsichtlich der Bauverbotszone an Gemeindestraßen ist Einvernehmen mit der Straßenverwaltung herzustellen.*

### Einwendungsbehandlung:

Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen - die widersprüchlichen Formulierungen zur möglichen Errichtung von Balkonen wurden korrigiert.

Im Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan wurde eine Bebauungsplanpflicht für einen großräumigen Gebietsbereich zwischen Seidenhofstraße, Straßanger Straße, Villenstraße und Burenstraße festgelegt. Zur Überprüfung der Straßenprofile innerhalb dieses Gebietsbereiches wurde eine Bestandserhebung beauftragt.

Aufgrund der kleinräumigen Ausdehnung des gegenständlichen Planungsbereiches und der vorhandenen Profilbreiten der angrenzenden Straßenräume wurde festgestellt, dass im konkreten Fall keine zusätzlichen Abtretungen notwendig sind.

Abgesehen von der südöstlichen Ecke des Planungsbereiches (Grundstücke Nr. 274/1 und 274/9) sind die Liegenschaften innerhalb des Bebauungsplanes derzeit bebaut und verfügen über bestehende Zufahrten. Im Falle der Errichtung von Neubauten ist die Zufahrtssituation im Zuge des Baubewilligungsverfahrens neu zu überprüfen und mit dem Straßenamt

abzustimmen. Dies gilt ebenso in Bezug auf die angesprochene Bauverbotszone an Gemeindestraßen.

#### Einwendung 4:

*Ich beeinspruche als Anrainerin den Bebauungsplan 14.23.0. Ich führe folgende Gründe an:*

- *Die Bebauung passt von der Bauweise nicht in die Villengegend und dessen Charakter.*
- *Das Gebäude ist zu hoch geplant.*
- *Grünflächen werden mit dieser Bebauungsdichte unwiderruflich zerstört.*
- *Der Verkehr ist nicht für diese Gegend tragbar (Ein-, Aus- und Zufahrt zum geplanten Gebäude).*
- *Einschränkung der Lebensqualität.*

*Aus diesen Gründen erhebe ich dringenden Einspruch und bitte das zu berücksichtigen.*

#### Einwendungsbehandlung:

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde im Hinblick auf den vorherrschenden Gebietscharakter die offene und gekuppelte Bauweise vorgeschrieben. Im Zusammenhang mit den übrigen Festlegungen im Bebauungsplan (Bebauungsgrad, Gebäudehöhe, etc.) ist eine, dem Gebietscharakter entsprechende Bebauung mit freistehenden Gebäuden weiterhin gewährleistet.

Im Vergleich mit den, im Gebietsbereich bestehenden Mehrparteienhäusern wurde die maximal mögliche Geschossanzahl innerhalb des gegenständlichen Planungsgebietes auf drei Geschosse reduziert.

Sämtliche Liegenschaften innerhalb des Gültigkeitsbereiches des 14.23.0 Bebauungsplanes sind als vollwertiges Bauland ausgewiesen und können somit bebaut werden. Der Erhalt der Durchgrünung wird im gegenständlichen Bebauungsplan durch die plangrafische Ausweisung der bebaubaren Flächen (Festlegung einer „grüne Mitte“ im Zentrum des Gevierts) in Kombination mit der Definition eines maximalen Bebauungsgrades von 0,4 sowie entsprechender Bepflanzungsvorgaben (siehe § 8 der Verordnung) sichergestellt.

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. So wurde für den 14.23.0 Bebauungsplan festgelegt, dass je 65-75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz zu errichten ist. Dieser Wert wurde unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bus- und Straßenbahnhaltestellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss 2010). Darin werden die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt.

#### Einwendung 5: Stellungnahme der Energie Graz

*Grundsätzlich gibt es keine Einwände gegen den Bebauungsplan.*

#### Einwendungsbehandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.23.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

### VERORDNUNG:

Die §§ 4 (3) und 6 (2) wurden in der Verordnung des Bebauungsplan-Entwurfes widersprüchlich definiert. Dieser Widerspruch wurde durch den Entfall des § 4 (3) und die Präzisierung des § 6 (2) - wie nachfolgend dargestellt - aufgehoben:

#### **§ 4 BAUGRENZLINIEN**

~~(3) — Balkone dürfen maximal 2,0 m über die Baugrenzlinie vortreten.~~

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

(2) Balkone dürfen nicht über die straßenseitigen Baugrenzlinien vortreten.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

In Bezug auf die zwischenzeitlich erfolgte Kundmachung des 4.02 Stadtentwicklungskonzeptes und des 4.0 Flächenwidmungsplanes (Rechtskraft jeweils mit 22.03.2018) wurden die erforderlichen Plangrundlagen (Darstellung der Inhalte des 4.0 Flächenwidmungsplanes im Bebauungsplan) aktualisiert und die entsprechenden Passagen im Erläuterungsbericht angepasst.

## **Inhalt**

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

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 und ist widerspruchsfrei zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan 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 14.23.0 Bbauungsplan „Handelstraße – Absengerstraße – Dr.-Hans-Kloepfer-Straße – Herbersteinstraße“, bestehend  
aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Sachbearbeiter:

DI Markus Dröscher

*(elektronisch unterfertigt)*

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

*(elektronisch unterfertigt)*

Der Stadtbaudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

*(elektronisch unterfertigt)*

Für die Stadt Graz

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 14.06.2018

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja, Datum: 23.10.2017

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 XIV. Eggenberg wurde im März 2018 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 14.23.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	<b>Signiert von</b>	Dröscher Markus
	<b>Zertifikat</b>	CN=Dröscher Markus,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-05-28T13:55:51+02:00
	<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>	2018-05-29T16:36:35+02:00
	<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>	2018-06-04T09:04:12+02:00
	<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.



# VERORDNUNG

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: *AW*.....

GZ.: A14-055940/2017/0009

## 14.23.0 Bebauungsplan

„Handelstraße – Absengerstraße – Dr.-Hans-Kloepfer-Straße – Herbersteinstraße“  
XIV. Bez., KG Baierdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 14.06.2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.23.0 Bebauungsplan „Handelstraße – Absengerstraße – Dr.-Hans-Kloepfer-Straße – Herbersteinstraße“ 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 (Plan) samt Planzeichenerklärung.

### § 2 BEBAUUNGSWEISEN

- (1) offene Bebauung
- gekuppelte Bebauung

### § 3 BEBAUUNGSGRAD

- (1) Bebauungsgrad: höchstens 0,4.

### § 4 BAUGRENZLINIEN

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

### § 5 GESCHOSSANZAHL, DÄCHER

- (1) Im Plan ist die maximal zulässige Geschoßanzahl eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:  
Geschoßanzahl: 3G      Gebäudehöhe: max. 10,50 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf folgenden Höhenbezugspunkt: + 364,17 im Präzisionsnivellement (Oberkante Schachtabdeckung lt. Eintragung im Plan: Kreuzung Handelstraße – Herbersteinstraße).  
Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° 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.
- (4) Voluminöse Haustechnikanlagen auf Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10° sind mindestens 3,0 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

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

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Balkone dürfen nicht über die straßenseitigen Baugrenzen vortreten.

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

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien innerhalb der Baugrenzen zu errichten.
- (2) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (3) Bei Neubauten ist je 65 - 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (4) 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.
- (5) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 des Baugesetzes.
- (6) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (7) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (2) Je 250 m<sup>2</sup> unbebauter Bauplatzfläche ist min. ein Laubbaum auf dem Bauplatz zu pflanzen.
- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,0 m<sup>2</sup> zu betragen. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.

- (5) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt für
  - Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) mind. 10,0 m
  - Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig) mind. 6,0 m
  - Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) mind. 3,0 m
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (8) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 1,8 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (9) Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (10) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

#### § 9 SONSTIGES

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


#### § 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten zulässig. Für Zubauten ist ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich.

#### § 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 28.06.2018 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




### 14.23.0 Bebauungsplan

„Handelstraße – Absengerstraße –  
Dr.-Hans-Kloepfer-Straße – Herbersteinstraße“  
XIV. Bez., KG Baierdorf

Graz, 14.06.2018

#### Beschluss

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

### ERLÄUTERUNGSBERICHT

#### 1. Ausgangslage

Mit Bauansuchen vom 02.05.2017 wurde seitens der C29 Wohnbau GmbH, als Eigentümerin der Liegenschaften 274/1 und 274/9; KG Baierdorf, eine Planung zur Errichtung eines Wohngebäudes mit zehn Wohneinheiten eingebracht. Für die Liegenschaften ist gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von rd. 5.400 m<sup>2</sup> auf.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

#### 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 14.03.2018 über die beabsichtigte Auflage des 14.23.0 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 28.03.2018.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 29.03.2018 bis zum 24.05.2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 18.04.2018 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 5 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.23.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

#### VERORDNUNG:

Die §§ 4 (3) und 6 (2) wurden in der Verordnung des Bebauungsplan-Entwurfes widersprüchlich definiert. Dieser Widerspruch wurde durch den Entfall des § 4 (3) und die Präzisierung des § 6 (2) - wie nachfolgend dargestellt - aufgehoben:

#### **§ 4 BAUGRENZLINIEN**

~~(3) Balkone dürfen maximal 2,0 m über die Baugrenzlinie vortreten.~~

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

(2) Balkone dürfen nicht über die straßenseitigen Baugrenzlinien vortreten.

In Bezug auf die zwischenzeitlich erfolgte Kundmachung des 4.02 Stadtentwicklungskonzeptes und des 4.0 Flächenwidmungsplanes (Rechtskraft jeweils mit 22.03.2018) wurden die erforderlichen Plangrundlagen (Darstellung der Inhalte des 4.0 Flächenwidmungsplanes im Bebauungsplan) aktualisiert und die entsprechenden Passagen im Erläuterungsbericht angepasst.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

### **3. Planungsgebiet**

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Rechtskraft: 22.03.2018):

*§ 15 WOHNEN: Wohngebiet geringer Dichte (Signatur „Wohnen“ - hellgelb)*

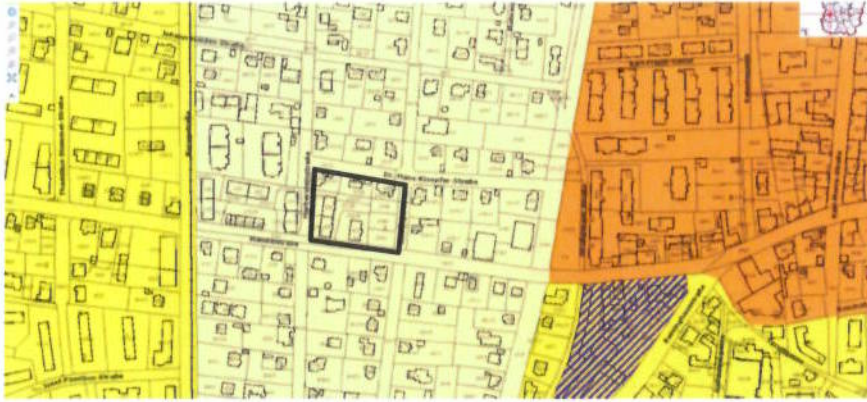
*(1) Gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung.*

*(2) Festlegung einer Mindestbebauungsdichte von 0,3 im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel.*

*(3) Intensive Durchgrünung und Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen.*

*(4) Beschränkung der Bodenversiegelung.*

*(5) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.*



Ausschnitt aus dem  
Entwicklungsplan zum  
4.02  
Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert  
das Planungsgebiet.

- Deckpläne:
  - Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
    - Grundwasserschongebiet Nr. 1
  - Verkehr (Deckplan 3):
    - Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“
    - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende.

1.0 Räumliches Leitbild zum 4.0 STEK – 2. Entwurf (GR-Beschluss vom 08.02.2018, noch nicht rechtskräftig) inkl. Bausperrverordnung zum 2. Entwurf des 1.0 Räumlichen Leitbildes:

*Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ innerhalb des Teilraumes Nr. 12:*

*Geschossanzahl: 2-3 Geschosse (siehe Teilraumfestlegung)*

*Lage zur Straße: straßenbegleitend, abgerückt*

*Begrünung: Einfriedungen max. 1,50 – 1,80 m hoch und überwiegend blickdurchlässig*

*Zulässige Parkierungsformen: Tiefgarage bzw. ins Gebäude integriert, bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar*

*Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anordnen allenfalls unter Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone*

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:  
(Überwiegend) Mittel- langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2025)
- 4.0 Flächenwidmungsplan (Rechtskraft: 22.03.2018):

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist das gesamte Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 0,6 ausgewiesen.

Die straßenseitigen Bereiche sind überwiegend als Lärmsanierungsgebiete gekennzeichnet.



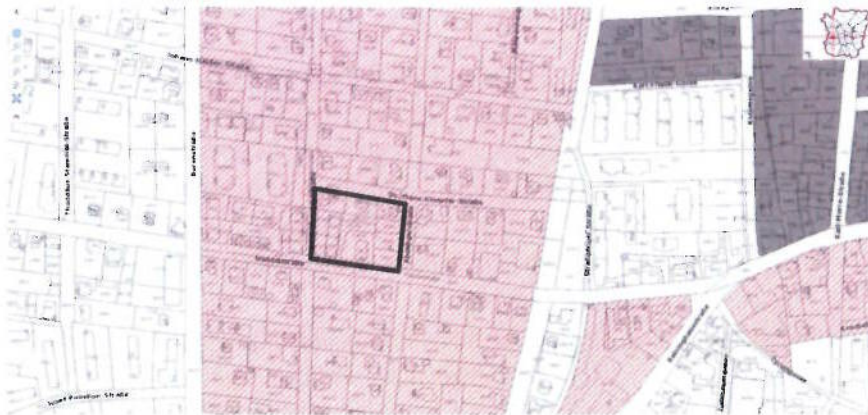
Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

○ Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):

Gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2):

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. Das Planungsgebiet liegt innerhalb dieser Beschränkungszone.

- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3):

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Gefahrenzonen.

○ Stadtklimaanalyse

- Klimatopkarte: „Sonderzone mit Rezirkulation im Westen von Graz“ (7)
- Planerische Empfehlungen (gem. Stadtklimaanalyse): „Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad beachten, Gebäudeausrichtung (NW-SE)“ (6)



• **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Burenstraße im Westen (Trasse der Straßenbahnlinie 7) und der Straßganger Straße im Osten, wenige Straßen nördlich der Endhaltestelle der Straßenbahnlinie 7 in Wetzelsdorf.

Der Gebietsbereich ist überwiegend durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit Einfamilienhäusern geprägt, weist jedoch vor allem im Bereich der bedeutsamen Verkehrsachsen (Burenstraße, Handelstraße, Straßganger Straße, ...) auch Wohnanlagen mit drei- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden auf. Die Straßenzüge im Gebietsbereich sind durch (teilweise beidseitige) Grünflächen mit Baumreihen gestaltet.

• **Topographie und Gebäudebestand innerhalb des Planungsgebietes:**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 12.07.2016 annähernd eben.

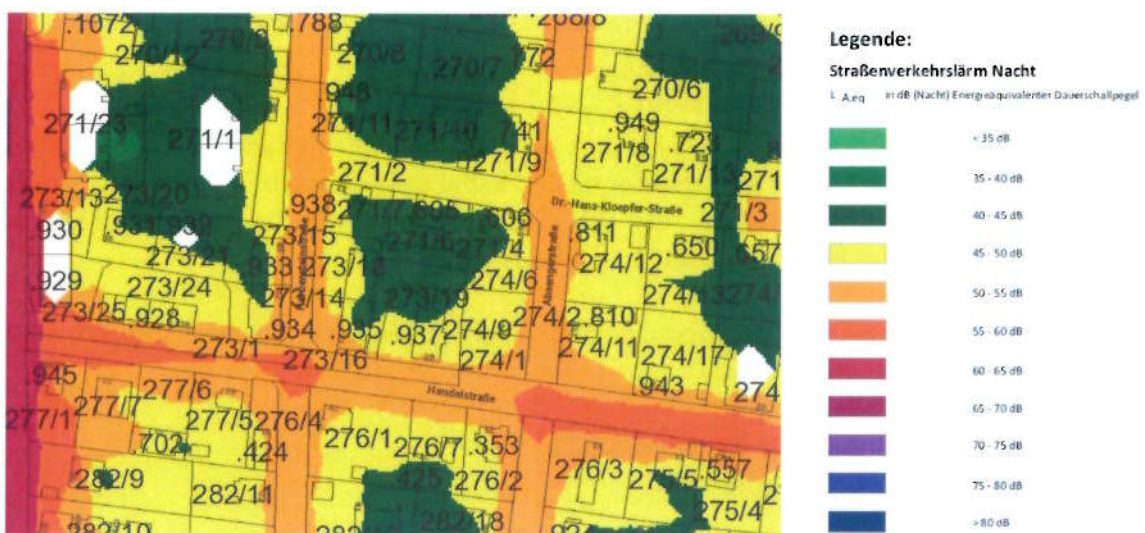
Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut.

Auf den Liegenschaften an der Dr.-Hans-Kloepfer-Straße sind drei Einfamilienhäuser mit straßenseitigen Garagen und rückwärtigen Gärten gegeben. Im südwestlichen Teil des Planungsbereiches ist eine Wohnsiedlung bestehend aus zwei jeweils viergeschossigen Wohnhäusern erkennbar. Die Gebäude sind jeweils in Nord-Südrichtung ausgerichtet, die Freibereiche kommen im Zentrum des Planungsgebietes zu liegen. Die südöstlichen Flächen sind derzeit noch unbebaut.

• **Umwelteinflüsse**

Die straßenseitigen Bereiche sind gem. 4.0 Flächenwidmungsplan überwiegend als Lärmsanierungsgebiete gekennzeichnet.

Wie in der nachstehenden Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, werden entlang der angrenzenden Straßenzüge (ausgenommen Dr.-Hans-Kloepfer-Straße) bis zu 55 dB L<sub>Aeq</sub> während der Nachtstunden (22-6h) erreicht.



- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Nächstgelegene Schulen:

VS Graz – Karl Morre/ Karl-Morre-Straße 58/ ca. 750 m Entfernung

VS Graz – Baiern/ Baiernstraße 86/ ca. 775 m Entfernung

NMS Graz – Karl Morre/ Karl-Morre-Straße 58/ ca. 800 m Entfernung

Nächstgelegene Kindergärten:

Kindergarten & Kinderkrippe Sim Sala Bim/ Handelstraße 4/ ca. 300 m Entfernung

Städt. Kindergarten Steinbergstraße 8/ ca. 750 m Entfernung

Pfarr-Kindergarten Hl. Schutzengel/ Hauseggerstraße 70/ ca. 600 m Entfernung

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßenzüge.

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

- Straßenbahnlinie 7

Kategorie 1:

„Innerstädtische Bedienqualität“ - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Im Bereich Herbersteinstraße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz („Radroute in Tempo 30-Straßen“).

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in der Handelstraße (ab Haus Nr. 27 Richtung Osten), der Dr.-Hans-Kloepfer-Straße (ab Haus Nr. 23 Richtung Osten) und in der Herbersteinstraße (ab Haus Nr. 68 Richtung Süden).

Die Dach- und Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6, 9, 10 der VO)

Entsprechend den Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten wird im gegenständlichen Planungsbereich die Errichtung einer maximal dreigeschossigen Bebauung

in Form von freistehenden Gebäuden (Festlegung der offenen oder gekuppelten Bebauungsweise) ermöglicht.

Hierfür wird im vorliegenden Bebauungsplan eine bebaubare Fläche mit einem straßenseitigen Abstand von 2,0 m und einer Tiefe von 14,0 – 20,0 m definiert. Durch diese Festlegung kann die „grüne Mitte“ im Zentrum des Planungsbereiches von Bebauung freigehalten und eine grundsätzliche Durchgrünung erzielt werden.

Unabhängig von den Baugrenzl原因en gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Straßenseitige Laubengänge sind im betreffenden Gebietsbereich (ausgenommen Handelstraße Nr. 23) nicht gegeben. Im vorliegenden Bebauungsplan ist ein straßenseitiger Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 2,0 m vorgesehen, der ohne weitere Beeinträchtigung durch eventuelle vorkragende Bauteile ausgeführt werden soll. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von straßenseitigen Laubengängen sowie über die Baugrenzlinie vortretenden Balkonen daher nicht zulässig.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Das Planungsgebiet wird von den Gemeindestraßen Handelstraße, Absengerstraße, Dr.-Hans-Kloepfer-Straße und Herbersteinstraße begrenzt; die Zufahrt zu den Bauplätzen erfolgt von diesen angrenzenden Straßen aus.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Kreuzungsbereich Handelstraße - Absengerstraße/ca. 4,50 m<sup>2</sup>/Eckabschrägung im Kreuzungsbereich

### Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO):

Bei der Errichtung von Neubauten sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 65 - 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche) in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien innerhalb der Baugrenzl原因en unterzubringen.

Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind PKW-Abstellplätze im Freien nur in einem untergeordneten Ausmaß innerhalb der Baugrenzl原因en zulässig.

Fahrradabstellplätze sind in einem Ausmaß von 1 Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zu errichten, davon sind 15 % für Besucher anzuordnen. Abstellflächen sind grundsätzlich fahrend erreichbar, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt im Nahbereich der Eingänge unterzubringen.

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG (siehe dazu § 8 der VO)

Durch plangraphische Festlegung der Baugrenzl原因en kann die „grüne Mitte“ im Zentrum des Planungsbereiches von Bebauung freigehalten werden.

Um eine intensive Begrünung der Freiflächen und eine grundsätzliche Durchgrünung des Planungsbereiches zu gewährleisten wurde ein Bebauungsgrad von maximal 0,4 sowie eine ökologisch wirksame Überschüttung (Vegetationsschicht min. 0,7 m Höhe) nicht überbauter Tiefgaragen festgelegt.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10 ° sind min. extensiv zu begrünen.

Um eine intensive Begrünung der Liegenschaften zu erzielen sind im Zuge der nachgereichten Bauverfahren Baumpflanzungen (1 Laubbaum je 250 m<sup>2</sup> un bebauter Bauplatzfläche bzw. je 5 PKW-Abstellplätze im Freien) umzusetzen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

## 7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 14.23.0 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:  
DI Bernhard Inninger  
(elektronisch gefertigt)

	<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>	2018-05-29T16:36:39+02:00
	<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.

# 14.23.0 BEBAUUNGSPLAN

"HANDELSTRASSE-ABSENGERSTRASSE-DR. HANS KLÖPFER STRASSE-HERBERSTEINSTRASSE"

AI4-055940/2017

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

## INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,3 - 0,6 Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
- Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

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

Baugrenzlinie	3 G	Bebauung
max. Geschosshöhe	364,17	Höhenbezugspunkt
Straßenfluchtlinie	(G)	Verkehrsflächen
Gemeindestraße		Freiflächen

## DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

- 25a 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. 5.391 m<sup>2</sup>

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: *[Signature]*

Maßstab: 1:500

## 14.23.0 BEBAUUNGSPLAN

"HANDELSTRASSE-ABSENGERSTRASSE-DR. HANS KLÖPFER STRASSE-HERBERSTEINSTRASSE"

AI4-055940/2017



FÜR DEN GEMEINDERAT:  
 Datum: Mai 2018  
 Inhaltliche Bearbeitung: DI. Markus DRÖSCHER  
 Digitale Bearbeitung: Armin LANG  
 AUFLAGE VON BIS  
 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM: *[Date]*  
 RECHTSWIRKSAM AB: *[Date]*  
 DI. Bernhard JANNINGER

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt

