

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

BerichterstatteIn: *Gr. Piffel-Peckovic*  
Graz, 05.07.2018

GZ: A14-001300/2014/0027

## 04.17.1 Bebauungsplan

„Wiener Straße – Grüne Gasse“, 1. Änderung  
IV. Bez., 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

Der 04.17.0 Bebauungsplan „Wienerstraße – Grüne Gasse“ wurde am 03.07.2014 vom Gemeinderat beschlossen und am 16.07.2014 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz veröffentlicht.

Bei der Ausarbeitung des 04.17.0 Bebauungsplanes wurden folgende Vorplanungen/Gutachten berücksichtigt:

- Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan „04.17.0: Wiener Straße – Grüne Gasse“, Verfasser DI Wolfgang Köck, Pentaplan ZT GmbH Arch.
- Verkehrsplanung – Stellungnahme vom 29.01.2014
- Stadtvermessungsamt: Luftbildauswertung vom 14.04.2014
- Zustimmung der Zufahrt in der Wiener Straße vom Straßenamt vom 09.12.2013
- Umweltamt – Stellungnahme vom 03.02.2014
- Stellungnahme Bundesdenkmalamt vom 24.02.2014

Im Zuge der Erstellung des westliche gelegenen, 04.24.0 Bebauungsplanes „Wiener Straße 34 – Grüne Gasse“ und des vorgeschalteten Wettbewerbes wurde Idee eines gemeinsamen öffentlichen Platzes manifestiert.

Östlich und westlich des denkmalgeschützten Hauses Grüne Gasse 17 sollten Neubauten den zukünftigen öffentlichen Platz begrenzen. Das denkmalgeschützte Haus sollte somit direkt am Platz stehen. Die Lage des östlichen Neubaus wurde bereits im 04.17.0 Bebauungsplan fixiert.

Um diese neue städtebauliche Idee abzusichern, wurden Vertragsverhandlungen mit den Eigentümern der betroffenen Liegenschaften aufgenommen und ein Konsens über die Inhalte gefunden.

Um die gewünschte öffentliche Nutzung und die Beispielbarkeit des neuen Platzes, die in einem privatrechtlichen Vertrag abgesichert wird, auch im Sinne des Steiermärkischen Raumordnungsrechtes zu gewährleisten, bedarf es einer Änderung des 04.17.0 Bebauungsplanes.

## **Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde in enger Abstimmung mit der Bau- und Anlagenbehörde und den betroffenen Eigentümern vorgenommen. Die gegenständlichen Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

## **Gegenstand der Änderung**

Inhalt der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung ist die Festlegung eines öffentlichen Platzes.

Für die Ausgestaltung der Platzfläche wurde ein Gutachterverfahren mit 3 Teilnehmern durchgeführt, um die gewünschte Qualität des Platzes abzusichern.

### Planwerk:

Im Planwerk wurde die ca. 431 m<sup>2</sup> große Platzfläche eingetragen und mit der Bezeichnung „Öffentlicher Platz“ und einem (V) für Verkehrsfläche versehen.

In Bezug auf die zwischenzeitlich erfolgte Kundmachung des 4.0 Flächenwidmungsplanes (Rechtskraft mit 22.03.2018) wurden die erforderlichen Plangrundlagen (Darstellung der Inhalte des 4.0 Flächenwidmungsplanes im Bebauungsplan) aktualisiert.

### Verordnung:

In der Verordnung wurde im §3 (1) die Bebauungsdichte für die GStke.: 1563, 1568/1, 1568/2, 1569, 1570, KG Lend wird mit höchstens 2,40 der Bauplatzfläche festgelegt.

1563 (vormals 1561, 1563, 1564, 1565/2, 1566/2), 1568/1, 1568/2, 1569 und 1570 haben eine Baulandgröße gemäß Flächenwidmungsplan von ca. 3.425 m<sup>2</sup>. Dieser Baulandanteil wird durch die Festlegung der Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „öffentlicher Platz“ im Umfang von ca. 431 m<sup>2</sup> auf 2995 m<sup>2</sup> verringert.

Dadurch ergibt sich eine Dichteerhöhung, diese wird mit maximal 2,40 festgelegt.

## **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 4.02 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz.

**Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.**

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

Die 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

**A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 04.17.1 Bebauungsplan „Wiener Straße – Grüne Gasse“, 1. Änderung bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und

Die Bearbeiterin

DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor

DI Mag. Bertram Werle

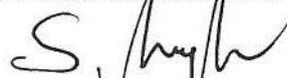
(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent



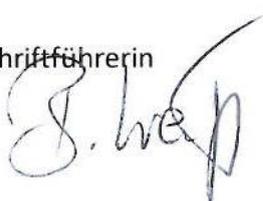
Mag. Siegfried Nagl

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

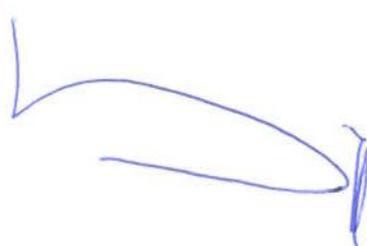
Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....4.7.2018.....

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 5.7.2018

Der/die SchriftführerIn:



	<b>Signiert von</b>	Mahr Elisabeth
	<b>Zertifikat</b>	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-06-24T15:58:23+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>	2018-06-25T16:18:54+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>	2018-06-26T15:26:08+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

GZ.: A14 – 009517/2016/0024

Bestandteil des  
 Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

### 04.24.1 Bebauungsplan

„Wiener Straße 34 – Grüne Gasse“, 1. Änderung

IV. Bez., KG 63104 Lend

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 05.07.2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.24.1 Bebauungsplan „Wiener Straße 34 – Grüne Gasse“, 1. Änderung beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2015 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 61/2016 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

#### § 1 ALLGEMEINES

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

#### § 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) offene Bebauung  
gekuppelte Bebauung
- (2) Am Bauplatz B ist im Erdgeschoss die Wohnnutzung ausgeschlossen.

#### § 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Bauplatz A hat eine Nettobauplatzgröße von ca. 5.746 m<sup>2</sup>
- (2) Bauplatz A: Bebauungsdichte mindestens: 0,6, höchstens: 1,3
- (3) Bauplatz B hat eine Nettobauplatzgröße von ca. 3109 m<sup>2</sup>
- (4) Bauplatz B: Bebauungsdichte mindestens: 0,6, höchstens: 2,24
- (5) Bauplatz C ist mit einem denkmalgeschützten Haus bebaut.

#### § 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, DENKMALGESCHÜTZTES GEBÄUDE

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen nicht über die Baugrenz- und Baufluchtlinien vortreten.
- (4) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Nebengebäude (NG-Zone) festgelegt.

- (5) Innerhalb der Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.
- (6) Für das denkmalgeschützte Gebäude (Grüne Gasse 17) sind Zu- und Umbauten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, sowie Nutzungsänderungen, zulässig.

## § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

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

### Bauplatz A

Oberirdische Geschoßanzahl:	Maximale Gebäudehöhe:
5 G	max. 17,50 m
6 G	max. 20,80 m

### Bauplatz B

Oberirdische Geschoßanzahl:	Maximale Gebäudehöhe:
5 G	max. 18,80 m
6 G	max. 22,10 m

- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf folgende Höhenbezugspunkte:  
Bauplatz A: 352,2  
Bauplatz B und C: 351,9
- (3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.
- (5) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,50 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (7) Am Bauplatz B müssen die Erdgeschossflächen eine Geschosshöhe von mindestens 4,50 m aufweisen.

## § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.

## § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist

je 60-70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz,  
für Geschäftsflächen je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen zwischen 0,5 und 2,5 PKW-Stellplätze,  
und für Büroflächen je 70-100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ein PKW-Stellplatz  
herzustellen.

Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

- (3) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (4) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (5) Je angefangene 40 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (6) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

## § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 2,0 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (3) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (4) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (5) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (6) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

## § 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, zulässig.
- (2) Am Bauplatz B ist ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 6 m zulässig.
- (3) Am Bauplatz B und C sind Einfriedungen jeglicher Art ausgeschlossen.
- (4) Am Bauplatz A sind Einfriedungen ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

**§ 10 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 09.08.2018 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 Magl

GZ.: A14 – 009517/2016/0024

Bearbeiterin: DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

## 04.24.1 Bebauungsplan

Graz, 05.07.2018

„Wiener Straße 34 – Grüne Gasse“, 1. Änderung

IV. Bez., KG Lend

### Beschluss

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Der 04.24.0 Bebauungsplan „Wienerstraße 34 – Grüne Gasse“ wurde am 17.11.2016 vom Gemeinderat beschlossen und am 30.11.2016 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz veröffentlicht.

Bei der Ausarbeitung des 04.24.0 Bebauungsplanes wurden folgende Vorplanungen/Gutachten berücksichtigt:

- Wettbewerbsergebnisse „Wiener Straße 34“, Platzer & Schwarz
- Verkehrsgutachten ZIS+P, Februar
- Schalltechnisches Gutachten, Tomberger- BBM GmbH vom März 2015

Im Zuge dieses Bebauungsplanes wurden am Bauplatz B und C eine ca. 1.322 m<sup>2</sup> große Platzfläche festgelegt. Gemäß den Anschließungserfordernissen wurde eine vertragliche Regelung getroffen, die nach Ausbau des Platzes eine Übernahme in öffentliche Gut sichert. Im Planwerk wurde die Platzfläche eingetragen und der Bezeichnung „öffentlichen Platz“ versehen.

Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens und nach Beratung der Juristen der Bau- und Anlagenbehörde hat sich herausgestellt, dass aus rechtlichen Gründen, die öffentliche Platzfläche auch als Verkehrsfläche bezeichnet werden muss, um die gewünschte öffentliche Nutzung und die Beispielbarkeit des Platzes, die bereits in einem privatrechtlichen Vertrag gesichert wurde, auch im Sinne des steiermärkischen Raumordnungsrechtes zu gewährleisten.

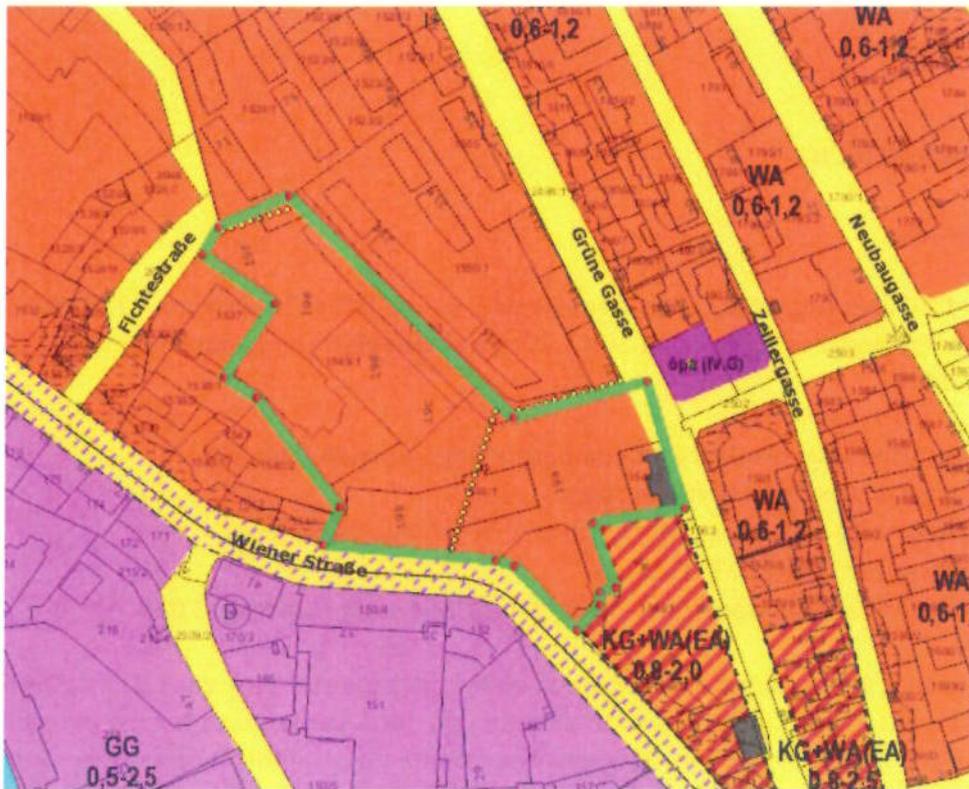
### 2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde in enger Abstimmung mit der Bau- und Anlagenbehörde und den betroffenen Eigentümern vorgenommen. Die gegenständlichen Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

### 3. Planungsgebiet

Mit der Verordnung des 04.24.0 Bebauungsplanes „Weiner Straße 34 – Grüne Gasse“ wurden die Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet erfüllt; die Festlegung als Aufschließungsgebiet wurde daher aufgehoben.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan sind die Flächen innerhalb des Planungsgebietes daher als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,2 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0  
Flächenwidmungs-  
plan.

Die grüne  
Umrandung  
markiert das  
Planungsgebiet.

Bezüglich der Beschreibung der weiteren bestehenden Rechts- und Planungsgrundlagen sowie der grundlegenden städtebaulichen Festlegungen für den 04.24.1 Bebauungsplan wird auf den Erläuterungsbericht zum 04.24.0 Bebauungsplan verwiesen.

Nachstehend werden die konkreten Änderungen im 04.24.1 Bebauungsplan erläutert.

### 4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Inhalt der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderungen ist die gewünschte öffentliche Nutzung und die Beispielbarkeit des Platzes, die bereits in einem privatrechtlichen Vertrag gesichert wurde, auch im Sinne des Steiermärkischen Raumordnungsrechtes zu gewährleisten.

Für die Ausgestaltung der Platzfläche wurde ein Gutachterverfahren mit 3 Teilnehmern durchgeführt, um die gewünschte Qualität des Platzes abzusichern.

Im Zuge des Baubewilligungsverfahren und nach Beratung der Juristen der Bau- und Anlagenbehörde hat sich herausgestellt, dass aus rechtlichen Gründen, sowie Anpassung an die Planzeichenverordnung im Planwerk ein (V) für Verkehrsfläche im Bereich der öffentlichen Platzfläche zu ergänzen ist.

In Bezug auf die zwischenzeitlich erfolgte Kundmachung des 4.0 Flächenwidmungsplanes (Rechtskraft mit 22.03.2018) wurden die erforderlichen Plangrundlagen (Darstellung der Inhalte des 4.0 Flächenwidmungsplanes im Bebauungsplan) aktualisiert.

In der Verordnung wurden keine Änderungen vorgenommen.

**5. Inhalt des Bebauungsplanes: PKW-ABSTELLPLÄTZE. FAHRRADABSTELLPLÄTZE**  
Innerhalb dieses Themenbereiches wurden keine Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen.

**6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**  
Innerhalb dieses Themenbereiches wurden keine Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen.

## 7. ALLGEMEINES

- Der 04.24.1 Bebauungsplan „Wiener Straße 34 – Grüne Gasse“, 1. Änderung 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.

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

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger  
(elektronisch unterschrieben)

	<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>	2018-06-25T16:16:45+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.

GZ: A14-001300/2014/0027

Bearbeiterin: DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

Graz, 05.07.2018

**04.17.1 Bebauungsplan**  
**„Wiener Straße – Grüne Gasse“, 1. Änderung**  
IV. Bez., KG Lend

**Beschluss**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1. Ausgangslage**

Der 04.17.0 Bebauungsplan „Wienerstraße – Grüne Gasse“ wurde am 03.07.2014 vom Gemeinderat beschlossen und am 16.07.2014 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz veröffentlicht.

Bei der Ausarbeitung des 04.17.0 Bebauungsplanes wurden folgende Vorplanungen/Gutachten berücksichtigt:

- Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan „04.17.0: Wiener Straße – Grüne Gasse“, Verfasser DI Wolfgang Köck, Pentaplan ZT GmbH Arch.
- Verkehrsplanung – Stellungnahme vom 29.01.2014
- Stadtvermessungsamt: Luftbildauswertung vom 14.04.2014
- Zustimmung der Zufahrt in der Wiener Straße vom Straßenamt vom 09.12.2013
- Umweltamt – Stellungnahme vom 03.02.2014
- Stellungnahme Bundesdenkmalamt vom 24.02.2014

Im Zuge der Erstellung des westliche gelegenen, 04.24.0 Bebauungsplanes „Wiener Straße 34 – Grüne Gasse“ und des vorgeschalteten Wettbewerbes wurde Idee eines gemeinsamen öffentlichen Platzes manifestiert.

Östlich und westlich des denkmalgeschützten Hauses Grüne Gasse 17 sollten Neubauten den zukünftigen öffentlichen Platz begrenzen. Das denkmalgeschützte Haus sollte somit direkt am Platz stehen. Die Lage des östlichen Neubaus wurde bereits im 04.17.0 Bebauungsplan fixiert.

Um diese neue städtebauliche Idee abzusichern, wurden Vertragsverhandlungen mit den Eigentümern der betroffenen Liegenschaften aufgenommen und ein Konsens über die Inhalte gefunden.

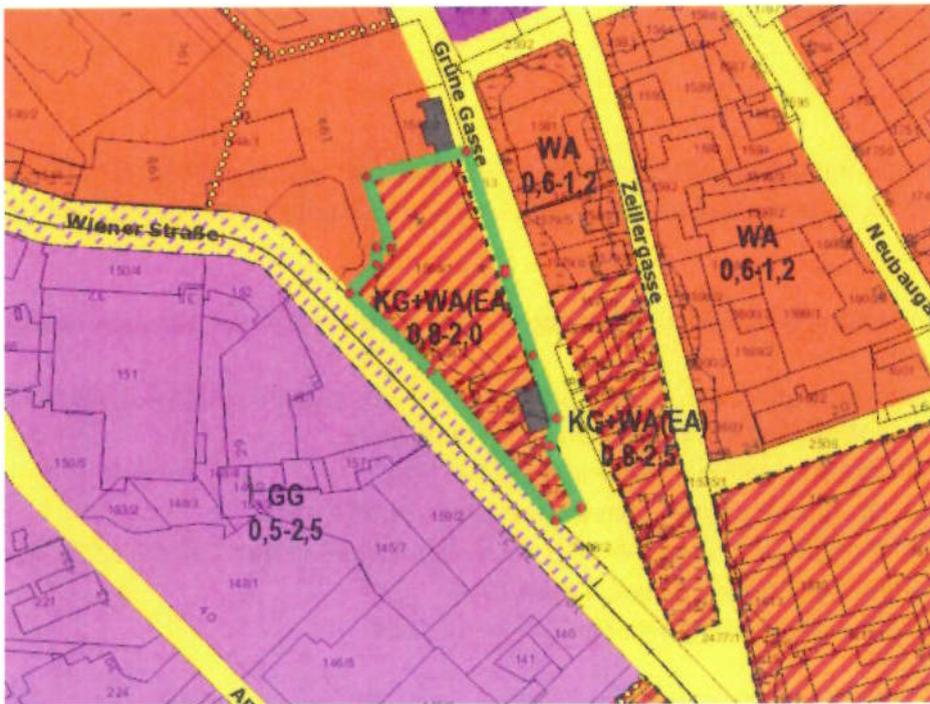
Um die gewünschte öffentliche Nutzung und die Beispielbarkeit des neuen Platzes, die in einem privatrechtlichen Vertrag abgesichert wird, auch im Sinne des Steiermärkischen Raumordnungsrechtes zu gewährleisten, bedarf es einer Änderung des 04.17.0 Bebauungsplanes.

## 2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde in enger Abstimmung mit der Bau- und Anlagenbehörde und den betroffenen Eigentümern vorgenommen. Die gegenständlichen Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

## 3. Planungsgebiet

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan sind die Flächen innerhalb des Planungsgebietes daher als „Kerngebiet – mit Einkaufszentrumsausschluss“ überlagert mit „Allgemeinem Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,0 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0  
Flächenwidmungs-  
plan.

Die grüne  
Umrandung  
markiert das  
Planungsgebiet.

Bezüglich der Beschreibung der weiteren bestehenden Rechts- und Planungsgrundlagen sowie der grundlegenden städtebaulichen Festlegungen für den 04.17.1 Bebauungsplan wird auf den Erläuterungsbericht zum 04.17.0 Bebauungsplan verwiesen.

Nachstehend werden die konkreten Änderungen im 04.17.0 Bebauungsplan erläutert.

## 4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Inhalt der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung ist die Festlegung eines öffentlichen Platzes.

Für die Ausgestaltung der Platzfläche wurde ein Gutachterverfahren mit 3 Teilnehmern durchgeführt, um die gewünschte Qualität des Platzes abzusichern.

### Planwerk:

Im Planwerk wurde die ca. 431 m<sup>2</sup> große Platzfläche eingetragen und mit der Bezeichnung „Öffentlicher Platz“ und einem (V) für Verkehrsfläche versehen.

In Bezug auf die zwischenzeitlich erfolgte Kundmachung des 4.0 Flächenwidmungsplanes (Rechtskraft mit 22.03.2018) wurden die erforderlichen Plangrundlagen (Darstellung der Inhalte des 4.0 Flächenwidmungsplanes im Bebauungsplan) aktualisiert.

Verordnung:

In der Verordnung wurde im §3 (1) die Bebauungsdichte für die GStke.: 1563, 1568/1, 1568/2, 1569, 1570, KG Lend wird mit höchstens 2,40 der Bauplatzfläche festgelegt.

1563 (vormals 1561, 1563, 1564, 1565/2, 1566/2), 1568/1, 1568/2, 1569 und 1570 haben eine Baulandgröße gemäß Flächenwidmungsplan von ca. 3.425 m<sup>2</sup>. Dieser Baulandanteil wird durch die Festlegung der Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „öffentlicher Platz“ im Umfang von ca. 431 m<sup>2</sup> auf 2995 m<sup>2</sup> verringert.

Dadurch ergibt sich eine Dichteerhöhung, diese wird mit maximal 2,40 festgelegt.

**5. Inhalt des Bebauungsplanes: PKW-ABSTELLPLÄTZE. FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

Innerhalb dieses Themenbereiches wurden keine Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen.

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

Innerhalb dieses Themenbereiches wurden keine Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen.

**7. ALLGEMEINES**

- Der 04.17.1 Bebauungsplan „Wiener Straße 34 – Grüne Gasse“, 1. Änderung 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.

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

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger  
(elektronisch unterschrieben)



<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>	2018-06-25T16:18:52+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.

# 04.17.1 BEBAUUNGSPLAN

"WIENER STRASSE - GRÜNE GASSE"  
A14\_001300/2014

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

## INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

Kerngebiet + Allgemeines Wohngebiet  
(Einkaufszentrenabschluss)

Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte  
0,8 - 2,0

Grenze zwischen unterschiedlichen Bauandkategorien

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

Baugrenzlinie	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	Bebauung
max. Gebäudehöhe	max. Gebäudehöhe	
Ges. H. max.: 13,00m	max. Gebäudehöhe	
öffentlicher Platz	öffentlicher Platz	
Tiefgarage Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)	Tiefgarage Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)	
→ TG	→ TG	
Straßenfluchtlinie	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
Gemeindestraße	Gemeindestraße	
Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	
(G)	(G)	
(V)	(V)	
Freifläche	Freifläche	Freiflächen
Neue Laubbäum-pflanzung, mittelkronig (2. Ordnung, ungefähre Standorte)	Neue Laubbäum-pflanzung, mittelkronig (2. Ordnung, ungefähre Standorte)	

## DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

Gebäudebestand (kataster) mit Hausnummer	Gebäudebestand (kataster) mit Hausnummer
Gebäudebestand (Luftbilddarstellung)	Gebäudebestand (Luftbilddarstellung)

## DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbilddarstellung)	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

## STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 4.122 m<sup>2</sup>

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

Maßstab: 1:500

## 04.17.1 BEBAUUNGSPLAN

"WIENER STRASSE - GRÜNE GASSE"

AM\_001300/2014

Datum: April 2014, Juni 2018

Inhaltliche Bearbeitung: DI Friedrich SCHEHN

Digitale Bearbeitung: Ing. Alexander REISENHOFER

Digitale Bearbeitung: Armin LANG

AUFLAGE VON 05.05.2014 BIS 20.05.2014

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM: 20.05.2014

RECHTSWIRKSAM AB: 20.05.2014

DI Bernhard SCHNEIDER

FÜR DEN GEMEINDERAT:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbilddarstellung): Stadtvermessungsamt

