

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

BerichterstellerIn: *GR Pfeil-Perevic*

GZ: A 14-009517/2016/0024

Graz, 05.07.2018

04.24.1 Bebauungsplan

„Wiener Straße 34 – 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 04.24.0 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 m² große Platzfläche festgelegt. Gemäß den Aufschließungserfordernissen 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.

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-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.

Im Zuge des Baubewilligungsverfahrens 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.

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

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 04.24.1 Bebauungsplan „Wiener Straße 34 – Grüne Gasse“, 1. Änderung bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und

Die Bearbeiterin

DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand

DI Bernhard Inninger

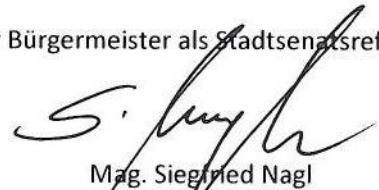
(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent



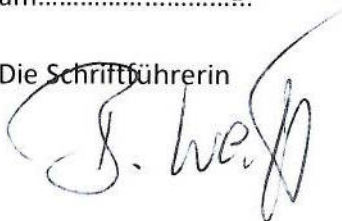
Mag. Siegfried Nagl

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

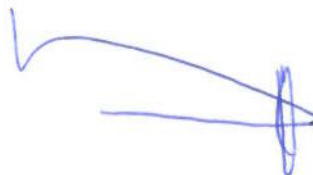
Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

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:

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-06-24T15:57:10+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-06-25T16:16:48+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2018-06-26T15:27:55+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

GZ: A14-001300/2014/0027

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

04.17.1 Bebauungsplan

„Wiener Straße – Grüne Gasse“, 1. Änderung

IV. Bez., KG Lend

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 05.07.2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.17.1 Bebauungsplan „Wiener Straße – Grüne Gasse“, 1. Änderung beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, StROG idF LGBl 117/2015 in Verbindung mit dem §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 61/2016 und § 3 Abs. 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 i.d.F. 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

- (1) Die Bebauungsdichte für die GStke.: 1563, 1568/1, 1568/2, 1569, 1570, KG Lend wird mit höchstens 2,40 der Bauplatzfläche festgelegt.
- (2) Für die übrigen Grundstücke gilt:
Eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufuchtlinien, Baugrenzenlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzenlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer u. dgl.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Dabei gelten bezogen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte folgende maximalen Höhen:

Geschoßanzahl:	Flachdach Gesamthöhe:	Satteldach traufenseitige GH / Gesamthöhe:
4 G	max. 14,75m	max. 14,00m/18,25m
5 G	max. 18,00m	
6 G	max. 21,50m	

- (2) Höhenbezugspunkt ist das bestehende Gelände.
(3) Für Stiegen - und Lifte sind im untergeordneten Ausmaß 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 Stiegenhäuser und Lifte bzw. Ausbildungen technischen sowie energietechnischen Erfordernisses (Solaranlagen) u. dgl.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

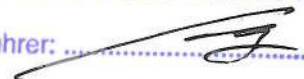
- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
(2) Vor die Straßenfluchtlinie tretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.
(3) Balkone im Traufenbereich sind nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen herzustellen.
(2) Bei Neubauten ist je 85m² - 95m² Bruttogeschosßfläche ein Stellplatz in einer Tiefgarage oder im Hauptgebäude integriert herzustellen.
(3) Tiefgaragenrampen sind nach oben und seitlich einzuhausen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Im Baubewilligungsverfahren ist ein Außenanlageplan vorzulegen.
(2) Nicht bebauten Flächen, die nicht der Erschließung u. dgl. dienen, sind als Grünflächen auszubilden und gärtnerisch bzw. mit platzgestalten Element zu gestalten.
(3) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16|18cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat mindestens 1,8 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
(4) Der Standraum von Bäumen in befestigten Bereichen, ist durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)



- (5) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (6) Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen, anderen unterirdischen Einbauten u. dgl. sollte bei mittelkronigen Bäumen die Vegetationstragschicht kreisförmig um die Bäume in einem Radius von zumindest 2,5m auf 1,0 m erhöht werden.
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (8) Lärmschutzwände sind zu begrünen.
- (9) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen und dergleichen über 0,50m² sind unzulässig.
- (2) Werbeeinrichtungen in Form von, in die Fassade integrierten Schriftzügen (Einzelbuchstaben), sind zulässig.
- (3) Werbeanlagen sind direkt an der Fassade der Gebäude zu montieren und dürfen ausschließlich im Bereich der Erdgeschosszone (maximale Oberkante 5,0 m) angebracht werden.
- (4) Technik- und Lüftungsgeräte u. dgl. über der letzten Geschossdecke sind von Fassaden mindestens 3,50 m zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (5) Kühlgeräte, Ventilatoren u.dgl. sind nicht auf der Satteldachfläche, sondern innerhalb des Dachraumes zu situieren.
- (6) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

§ 10 INKRAFTTRETEN

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

GZ: A14-001300/2014/0027

Bearbeiterin: DIⁱⁿ 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.

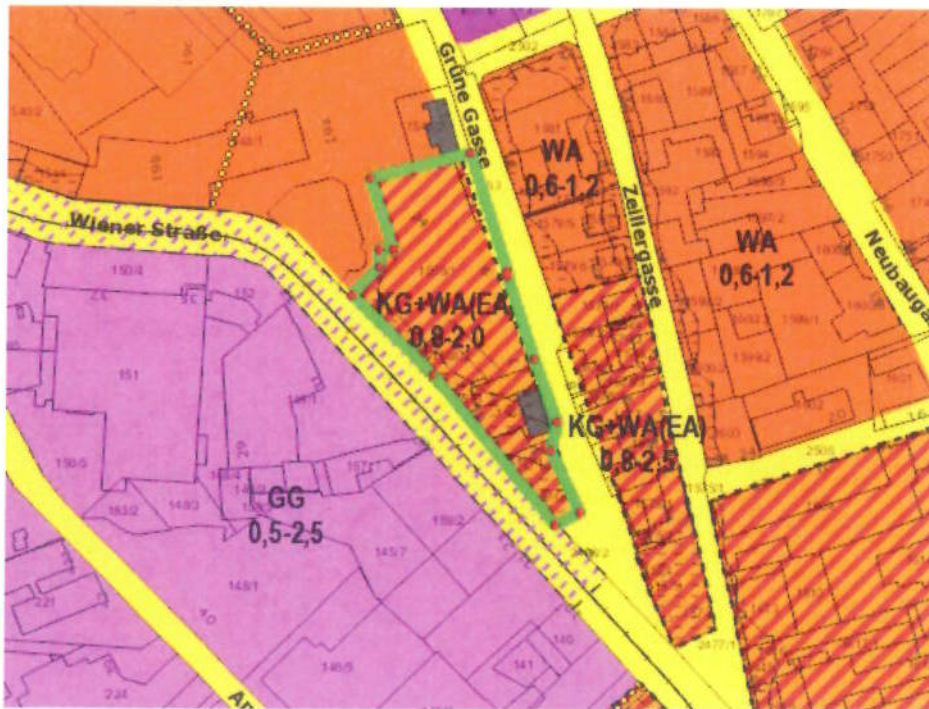
Um die gewünschte öffentliche Nutzung und die Beispielbarkeit des neuen Platzes, die in einem privatrechtlichen Vertrag abgesichert wird, auch im Sinne des Steiermärkischen Raumordnungsrechtes zu gewährleisten, bedarf es einer Änderung des 04.17.0 Bebauungsplanes.

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 m² 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 m². Dieser Baulandanteil wird durch die Festlegung der Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „öffentlicher Platz“ im Umfang von ca. 431 m² auf 2995 m² 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)



Signiert von	Inninger Bernhard
Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
Datum/Zeit	2018-06-25T16:18:52+02:00
Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

04.24.1 BEBAUUNGSPLAN 1. ÄNDERUNG

"WIENER STRASSE 34 - GRÜNE GASSE"

AL4 - 009517/2016

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WA Allgemeines Wohngebiet

0,6-1,2

Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

- Baufuchtlinie
- Baugrenzlinie
- Grenze unterschiedlicher Höhenzonen
- zukünftige Teilungslinie
- max. Geschossanzahl
- Höhenbezugspunkt
- Zone für Nebengebäude
- KFZ-Abstellfläche (ungefähre Größe)
- Tiefgarage / Rampe (ungefähre Lage)
- Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)
- Geh- und Radweg (ungefähre Lage)
- öffentlicher Platz

SG

⊕ 351,90

NG - Zone

P

TG

↔ TG

⊙

⊙

⊙

⊙

⊙

⊙

Bebauungsplan 04.13.0
Fichtestraße - Grünegasse
Rechtswirksam: 07.05.2009

Bebauungsplan 04.17.0
Wiener Strasse - Grünegasse
Rechtswirksam: 17.07.2014

WA
0,6-1,2

GG
0,5-2,5

öffentlicher Platz

Baukörper B

Baukörper A

Baukörper C

Baukörper D

Baukörper E

Baukörper F

Baukörper G

Baukörper H

Baukörper I

Baukörper J

Baukörper K

Baukörper L

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

25a

25b

Gebäudebestand (kataster) mit Hausnummer

Gebäudebestand (Luftbilddarstellung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbilddarstellung)

⊙

⊙

Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes

Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTETBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 11.754 m²

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Maßstab: 1:1 000 Der Schriftführer:



04.24.1 BEBAUUNGSPLAN 1. ÄNDERUNG
"WIENER STRASSE 34 - GRÜNE GASSE"

AL4 - 009517/2016

DATUM: Juni 2018

Inhaltliche Bearbeitung: DI Elisabeth MAHR

Digitale Bearbeitung: Armin LANG

AUFLAGE VON BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

FÜR DEN GEMEINDERAT:

DI Bernhard INNINGER

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbilddarstellung): Stadtvermessungsamt

