

# Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 14 – 019395/2018

Graz, 15.11.2018

## 04.34.0 Bebauungsplan

„Austeingasse – Kalvarienbergstraße –  
Hackhergasse – Grimmgasse“

IV. Bez., KG 63104 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

Mit Schreiben vom 22.08.2017 ersucht Herr DI Arne Schlachter als Miteigentümer der Liegenschaft Austeingasse Gst.Nr.: 2009, KG 63104 Lend um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Liegenschaften:

2009, 2010/1, 2010/2, 2011, 2013/4, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2056, 2070/4, 2070/5, 2070/8, 2070/11, alle KG Lend  
Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 9852 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** liegt das Bebauungsplangebiet im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 -1,2. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 4 Baulandzonierung Abs 1 und 2 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan idgF.).

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF** liegt das Planungsareal im Bereich „Wohngebiet mit hoher Dichte gem. §13 STEK 4.0“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor.

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 04. Juli 2018 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 04.34.0 Bebauungsplan "Austeingasse - Kalvarienbergstraße - Hackhergasse - Grimmigasse" 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 08. August 2018.

### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 09. August 2018 bis zum 18. Oktober 2018 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 03. Oktober 2018 in der HLW Schrödingerschule, Schrödingerstraße 5 durchgeführt.

## Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 09. August 2018 bis 18. Oktober 2018 langten 4 Einwendungen bzw. 1 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein:

### Stellungnahme 1 (OZ 0007)

**Energie Graz GmbH & Co KG**

**Schönaugürtel 65**

**8010 Graz**

*Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 04.34.0 „Austeingasse – Kalvarienbergstraße – Hackhergasse – Grimmigasse“ keine Einwände.*

### Zusatz Energie Graz – Bereich Stromnetz Graz

*Beim Bauvorhaben Austeingasse – Kalvarienbergstraße – Hackhergasse befindet sich im angegebenen Areal keine Stromleitungen, außer bei dem Grundstück 2010/2 ein Hausanschluss. Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.*

*Von Seiten der Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan kein Einwand.*

### Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

*Der Bebauungsplan liegt im Fernwärmeversorgungsgebiet.*

*Seitens der Sparte Erdgas gibt es keine Einwände gegen den Entwurf dieses Bebauungsplanes.*

Zusatz Energie Graz – Bereich Fernwärme

*Nachfolgend die Stellungnahme der Fernwärme Ausbau und Betrieb zum Bebauungsplan: 04.34.0 Bebauungsplan „Austeingasse – Kalvarienbergstraße – Hackhergasse - Grimmigasse“  
Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet bzw. im mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme.*

*Eine Versorgung ist über die bestehenden Netzleitungen in der Grimmigasse, Austeingasse und Kalvarienbergstraße ist möglich.*

*Seitens der Fernwärme Planung und Netz gibt es keine Einwände gegen den Bebauungsplan.*

Zusatz Energie Graz – Bereich LED

*Bezüglich des Bebauungsplans 04.34.0 BBPL „Austeingasse – Kalvarienbergstraße – Hackhergasse - Grimmigasse“ gibt es seitens der LED Straßenbeleuchtung keinen Einwand.*

Beantwortung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Einwendung 1 (OZ 0004)**

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung**

**Abteilung 14 – Wasserwirtschaft**

**Wartingergasse 43**

**8010 Graz**

*„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom August 2018 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 04.34.0 „Austeingasse – Kalvarienbergstraße – Hackhergasse - Grimmigasse“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung vorgeschlagen, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird.*

*Weiters wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.“*

Einwendungsbehandlung:

Ad Oberflächen- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Es darf festgehalten werden, dass die ordnungsgemäße Verbringung der, im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwässer erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann (§ 88 Stmk. Baugesetz) und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) ist. Weiters kann festgehalten werden, dass es im Zuge der Bautätigkeit zu keiner Verschlechterung der Oberflächenentwässerung für die Anrainerschaft kommen darf.

„Wie die Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, mehrmals detailliert dargestellt hat, 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 2 und 4 (OZ 0005 und 0008)**

*„Laut den Erläuterungen Ihrerseits wird bei der Liegenschaft von Herrn DI Arne Schlachter, Austeingasse Gst. Nr. 2009, KG 63104 Lend keine Tiefgarage gebaut werden, da der Bauplatz für eine solche zu klein ist. Somit werden die Autos dieser Liegenschaft in der Grünen Zone einen Parkplatz benötigen, da auch in Innenhöfen und Vorgärten nicht geparkt werden darf (Erläuterungsbericht Seite 7).*

*Voraussichtlich nächstes Jahr wird in der Kalvarienbergstraße 39 und 41 ein Veranstaltungsgebäude (Seminarräume für div. Veranstaltungen wie Bälle usw.) für 500 Personen gebaut. Auch für dieses Projekt sind aber nur 32 Parkplätze geplant und bereits bewilligt, wovon aber nur 25 Parkplätze für das Veranstaltungsgebäude vorhanden sein werden. [...]*

*Außerdem wurde beim Informationsabend darauf hingewiesen, dass das Straßenbild der Austeingasse in Zukunft eine einheitliche Ansicht lt. Bebauungsplan haben sollte. Es werden jedoch Laubengänge und Balkone zur Straßenseite (Austeingasse) lt. Bebauungsplan verboten. Nur Loggien sind lt. Bebauungsplan in Zukunft erlaubt.*

*Warum muss man einen Kasernencharakter mit diesem Bebauungsplan schaffen, wenn bereits bei anderen Gebäuden in der Austeingasse sehr wohl Balkone bewilligt und gebaut wurden. Warum kann man dieses vorhandene Straßenbild nicht in der ganzen Austeingasse auch in Zukunft weiterführen? Müssen die Bewohner dieser zukünftigen Häuser wie in einer Kaserne (Vorderansicht) wohnen?*

*Beim o.a. Bebauungsplan wurde die Austeingasse als Grundlage verwendet, jedoch wurde nur eine Seite dieser Straße (Hausnummer 15, 17, 19) für den Bebauungsplan einbezogen. Jedoch hat die Austeingasse auch noch eine andere Straßenseite (Hausnummer 22 und 16). Das Haus in der Austeingasse 22 und die Häuser 15 – 19 haben einigermaßen den gleichen Charaktertyp und somit das gleiche Straßenbild. Das Haus in der Austeingasse 16 (Siedlungsgenossenschaft Rottenmann) hat Vorgärten und ist vier Stockwerke hoch. Warum kann man diesen Wohnhaus-Charakter nicht im Bebauungsplan auf die gegenüberliegende Seite gegenspiegeln (mit Vorgärten)? [...]*

*Hier nochmals die Kurzfassung im Allgemeinen:*

#### *1. Parkplatznot*

- Verkehrschaos (durch lange Parkplatzsuche)*
- Lärmbelästigung (durch lange Parkplatzsuche)*
- Verschlechterung der Luftqualität (durch lange Parkplatzsuche)*
- Verschlechterung der Wohnqualität (größeres Verkehrsaufkommen)*

#### *2. Straßenbildcharakter*

- Einbeziehen der rechten Straßenseite der Austeingasse in den Bebauungsplan*
- Gegenspiegelung der rechten Straßenseite der Austeingasse (Hausnummer 16)*
- Vorgärten im unteren Bereich der Austeingasse (gegenüber Hausnummer 16)*

#### Einwendungsbehandlung:

##### Ad Verkehrsbelastung

Die vorgebrachten Einwendungen, Verkehrsaufkommen im Stadtteil, weiterer Siedlungswachstum, Thematik Parkplatzsuche, Lebensqualität können in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz nicht abgehandelt werden.

##### Ad Verschlechterung der Luftqualität

Die vorgebrachte Einwendung der Verschlechterung der Luftqualität kann in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz nicht abgehandelt werden.

##### Ad Straßenbildcharakter

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien festgelegt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bebauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Im Plan sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen und Gesamthöhen eingetragen. Ein um 2,00m zurückversetztes Penthouse-Geschoss ist möglich.

Die Baugrenzlinien legen fest, dass entlang der Austeingasse eine geschlossene, straßenbegleitende Bebauung vorzusehen ist. Diese Bebauung soll als Lärmschutzriegel für die dahinterliegenden Innenhöfe und Gärten dienen.

Im Bebauungsplan wird die Bauflucht durch das nördlich angrenzende Haus Austeingasse 15 (bzw. noch weiter nördlich über der Kreuzung mit der Grimmigasse) vorgegeben und konsequent weitergeführt. Eine Vorgartenzone ist entlang der westlichen Straßenseite der Austeingasse nicht erkennbar und stellt daher keine planerische Prämisse innerhalb des Bebauungsplangebietes dar.

Bezugnehmend auf die formale Gestaltung von Gebäuden muss darauf hingewiesen werden, dass entlang der westlichen Straßenseite der Austeingasse mit der Ausnahme der Bebauung Hausnummer 17 keine straßenseitigen Balkone vorhanden sind. Überdies obliegt es jedem Eigentümer/Bauwerber sein Projekt innerhalb des vorgegebenen Rahmens zu entwickeln.

Die Bebauung an der gegenüberliegenden Straßenseite der Austeingasse Hausnummer 16 kann nicht als Referenz für die zukünftige Entwicklung des Bebauungsplangebietes herangezogen werden, da es sich hierbei um einen Geschoßwohnbau in offener Bebauung handelt.

Im Rahmen der städtebaulich und baugesetzlich argumentierbaren Möglichkeiten wird der Bebauungsplan somit dem Ziel des Schließens des Innenhofes im gegebenen Gebietsbereich gerecht.

### **Einwendung 3 (OZ 0006)**

*„Ausgangslage:*

*Das BBPlan-Gebiet weist eine Fläche von knapp 10.000 m<sup>2</sup> auf, ist im Flächenwidmungsplan als WA ausgewiesen mit einer Dichte von 0,6 -1,2.*

*Die Bebauungsplanpflicht besteht gemäß STEK-VO. §26 Abs 26 zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen [...].*

*Im Hinblick auf das noch nicht rechtswirksame RLB, (für das aber eine Bausperre verordnet wurde), wird auf die relevanten Festlegungen hingewiesen [...].*

*Es wird auch auf die Stadtklimaanalyse hingewiesen, wo bei den planerischen Hinweisen die Begrünung von Straßen und Höfen verlangt wird, weiters Parks als Auflockerung und darüber hinaus eine Entsiegelung von Flächen.*

*Langfristig anzustrebende Festlegungen:*

*Wenn die zuletzt genannten Ziele aus der Stadtklimaanalyse ernst genommen werden, dann besteht jetzt zumindest für jene zwei Bereiche, für die dzt. ein höherer Wert als 0,5 in der Verordnung vorgesehen ist (Lend, Parz.-Nr. 2013/4, sowie 2022 und 2023) diese Möglichkeit durch eine Reduzierung des Versiegelungsgrades!*

*Festlegungen für die Begrünung bzw. die Entkernung der Innenhöfe müssen jetzt getroffen werden (u.a. für die Parzelle 2009)! Ebenso müssten/müssen jetzt Möglichkeiten für die Errichtung von Tiefgaragenplätzen für die Bewohner/innen in den Bestandsgebäuden aufgezeigt und festgelegt werden! (Dies ist voraussichtlich nur jetzt/primär im SO. des BBPlan-Gebietes möglich).*

#### *Begrünung für Straßen:*

*Aus der Stadtklimaanalyse ist auch ersichtlich, dass im Zentrum und im Gründerzeitgürtel so gut wie überall überdurchschnittlich hohe Temperaturen herrschen (und die ohne Gegenmaßnahmen unzumutbar werden dürfte). Auch im Bereich der Hackhergasse ist daher eine Begrünung anzustreben, gerade weil es sich um eine stark befahrene Straße handelt und längerfristig ein Verzicht auf eine Reduzierung der Umwelt-Belastung unzumutbar ist [...].*

*Gerade durch die Darstellung des Planungsgebietes für die Straßenbahn in der Hackhergasse erfordert längerfristige Perspektiven, damit jetzt die (nach der gegenwärtigen Beurteilung) geeigneten Umsetzungsschritte im Bebauungsplan berücksichtigt werden können [...].*

#### *Jetzt anzustrebende Festlegungen:*

*Die Sicherung und Verbesserung der Grünausstattung im Bebauungsplangebiet ist jedenfalls jetzt festzulegen. Die beste Möglichkeit und größte Notwendigkeit liegt wahrscheinlich im SO. des BBPlan-Gebietes, im Bereich Hackhergasse – Kalvarienbergstraße – Austeingasse. In diesem Bereich befindet sich ja dzt. eine Kinderbetreuungseinrichtung und ein Parkplatz bzw. ist ja auch im südöstlichen Teil des BBPlan-Gebietes ein Zurückrücken des jetzt bestehenden Gebäudes und die Pflanzung eines großkronigen Baumes vorgesehen.*

*Den größten Bedarf gibt es nach der Studie von Prof. Sibylla Zech (für das STEK, 2010) in diesem Teil von Lend für Kleinkinder. Für eine öffentliche oder teil-öffentliche Grünfläche ist (nach Prüfung der relevanten Kriterien) voraussichtlich im Bereich der jetzigen Kinderbetreuungseinrichtung und des danebenliegenden Parkplatzes die Lage am günstigsten, (sowohl für den Investor jetzt als auch für die Kinder künftig). Diesbezüglich kann gegebenenfalls u.a. die Tiefe der Baukörper variiert werden und kann die Situierung bzw. die Konfiguration der Baukörper im SO. des BBPlanes optimiert werden.“*

#### Einwendungsbehandlung:

Es werden alle dem Bebauungsplan übergeordneten raumordnungsrechtlichen Grundlagen berücksichtigt. (4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF., 4.0 Flächenwidmungsplan, 1.0 Räumliches Leitbild Entwurf – 2. Auflage).

#### Ad Begrünung für Straßen

Die vorgebrachten Einwendungen bzw. Vorschläge zur Straßengestaltung, Reduzierung der Umweltbelastung sowie verkehrsplanerische Festlegungen im Stadtteil können in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz nicht abgehandelt werden.

#### Ad Sicherung und Verbesserung der Grünausstattung

Im Planwerk wurden sowohl Grünflächen als auch Baumbepflanzungen sowie Baumbestände dargestellt, welche die Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung der Innenhöfe implizieren und eine Erhöhung des Baumbestandes im Bebauungsplangebiet bewirken. Darüber hinaus wurde für einzelne Grundstücke ein maximaler Bebauungsgrad festgelegt, damit die bestehende Innenhofbebauung zukünftig zugunsten der angestrebten Blockrandbebauung ersetzt wird. Zudem ist bei nicht überbauten Tiefgaragen die Überschüttung mit einer ökologisch wirksamen Vegetationsschicht vorzusehen.

### Ad Situierung und Konfiguration der Baukörper

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien festgelegt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bebauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden.

### **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 04.34.0 Bebauungsplan nicht geändert.

#### **VERORDNUNG:**

Es wurden keine textlichen Änderungen vorgenommen.

#### **PLANWERK:**

Im Planwerk wurden keine zeichnerischen 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 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. 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 04.34.0 Bebauungsplan „Austeingasse – Kalvarienbergstraße – Hackhergasse - Grimmgasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:

DI Thomas Wagner

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

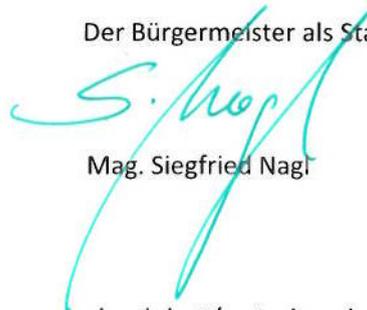
(elektronisch unterschrieben)

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 14.11.2018

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 14.11.2018

15

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: Juni 2018
- 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 Lend wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 04.34.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	<b>Signiert von</b>	Wagner Thomas
	<b>Zertifikat</b>	CN=Wagner Thomas,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-11-05T08:01:53+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>	2018-11-05T08:23:25+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>	2018-11-05T14:00:21+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.

GZ: A 14 - 019395/2018

Bearbeiter: DI Thomas Wagner

## **04.34.0 Bebauungsplan**

"Austeingasse - Kalvarienbergstraße - Hackhergasse - Grimmigasse"

IV..Bez., KG: 63104 Lend

Graz, 15.11.2018

### **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

#### **1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 22.08.2017 ersucht Herr DI Arne Schlachter als Miteigentümer der Liegenschaft Austeingasse Gst.Nr.: 2009, KG63104 Lend um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 9852 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idgF der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,2 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 4 Baulandzonierung Abs 1 und 2 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan idgF.).

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor.

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

- Wohngebiet mit hoher Dichte gem. §13 STEK 4.0

#### **2. Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 04.07.2018 über die beabsichtigte Auflage des 04.34.0 Bebauungsplan "Austeingasse - Kalvarienbergstraße - Hackhergasse - Grimmigasse" 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 08.08.2018.

### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 09. August 2018 bis zum 18. Oktober 2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 03. Oktober 2018 in der HLW Schrödingerschule, Schrödingerstraße 5 durchgeführt werden.

Während der Auflagefrist vom 09. August 2018 bis 18. Oktober 2018 langten 4 Einwendungen bzw. 1 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

### **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 04.34.0 Bebauungsplan nicht geändert.

### VERORDNUNG:

Es wurden keine textlichen Änderungen vorgenommen.

### PLANWERK:

Im Planwerk wurden keine zeichnerischen Änderungen vorgenommen.

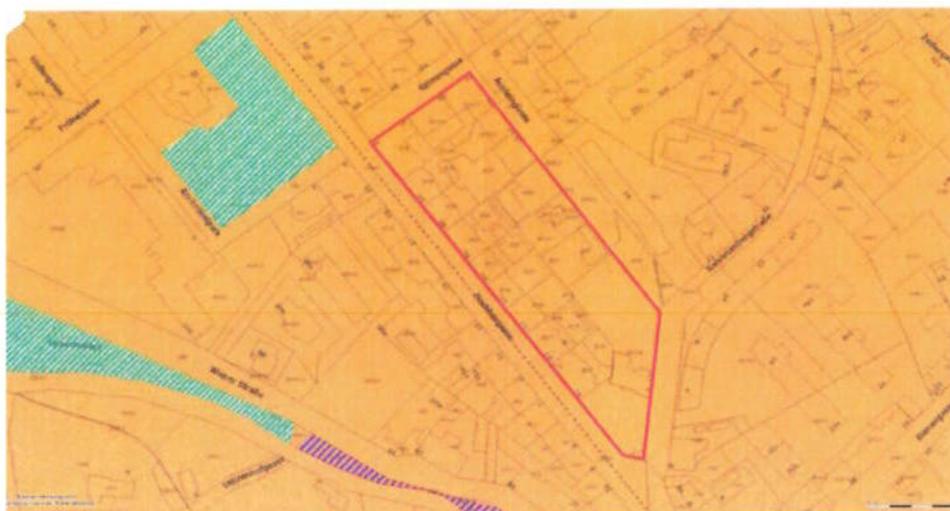
## **3. Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Graz, im Bezirk Lend. Das Gebiet ist im Norden von der Grimmgasse, im Osten von der Austeingasse, im Süden von der Kalvarienbergstraße sowie im Westen von der Hackergasse umgeben.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 9852 m<sup>2</sup> brutto auf.

### • **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

#### 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

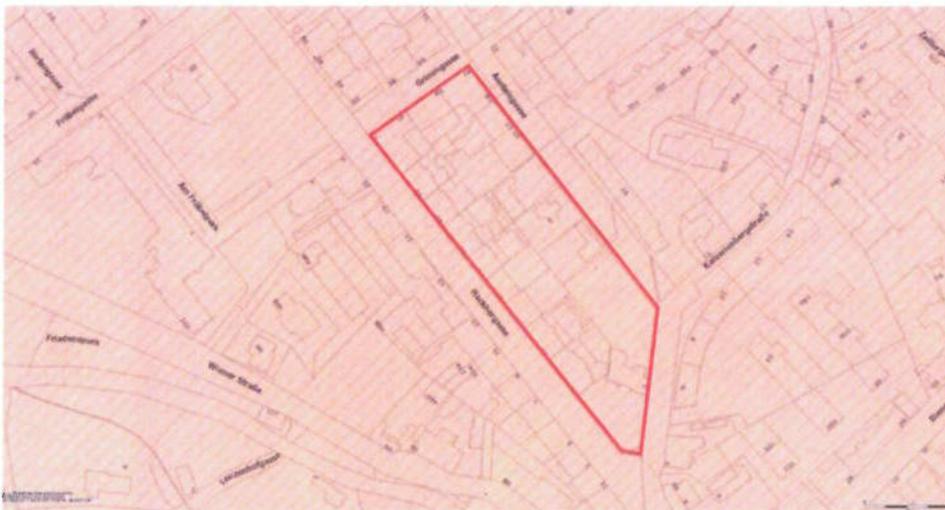
Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

§ 13 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte (Signatur „Wohnen“ - orange)

- (1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.
- (2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.
- (3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)
- (4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.
- (5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) 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.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Lage innerhalb der Kernstadt  
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO

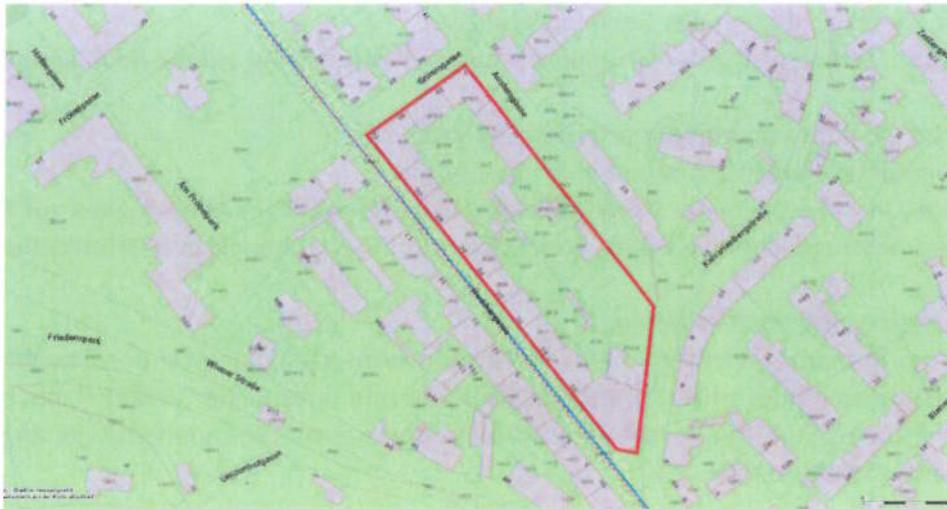


Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):  
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof

- Verkehr (Deckplan 3):



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch Buslinien in der Hackhergasse und am Kalvariengürtel (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im

„Allgemeinen Wohngebiet – teilweise Sanierungsgebiet Lärm entlang der Hackhergasse und Grimmigasse“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

### § 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

- (1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.
- (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 Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

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

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

### Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.



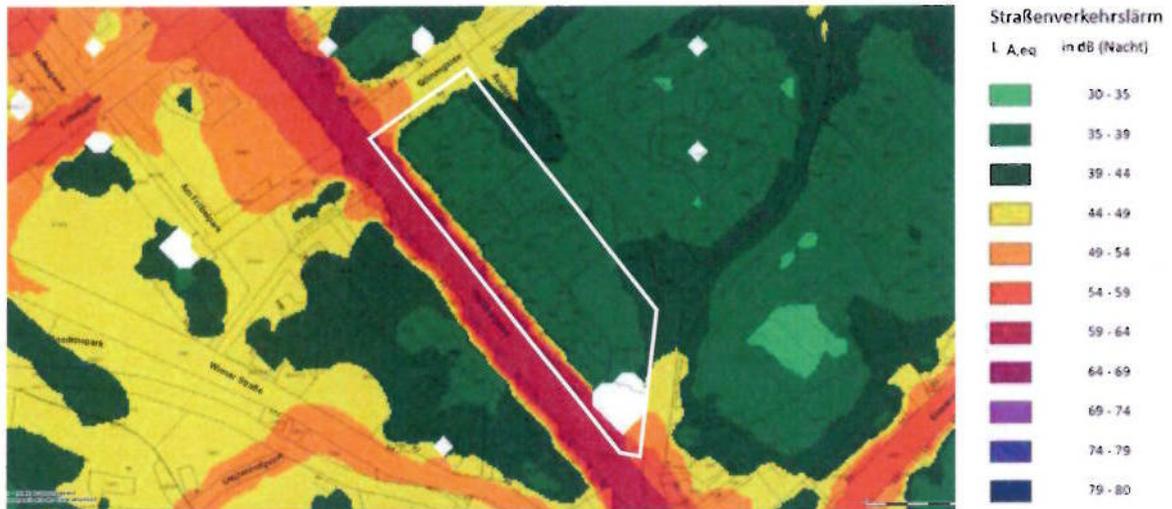
Auszug aus dem Deckplan 1 Baulandzonierungsplan des 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:  
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.

### Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

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



*Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).  
Die weiße Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.*

### Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017:

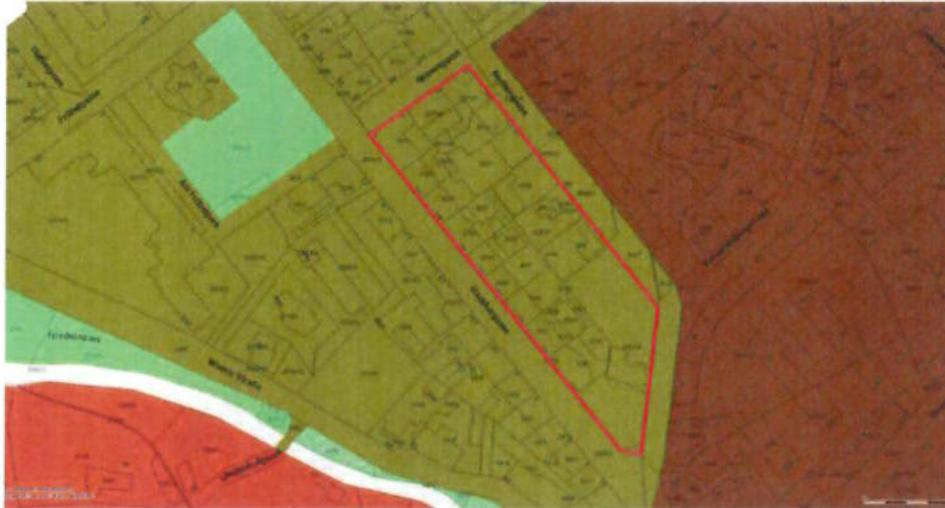


- *Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)*
- *Kurz- mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025)*

### 1.0 Räumliches Leitbild (Entwurf 2. Auflage)

(Auflage-Beschluss vom 09.02.2018 inkl. Bausperre, noch nicht rechtskräftig)

- Bereichstypenplan – Entwurf: 2. Blockrandbebauung gem. § 4 Abs. 2
- Deckplan 1 Teilräume – Entwurf: Teilraum 3 - Murvorstadt Lend – Gries



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild (Entwurf 2. Auflage).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

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

- Festlegungen zum Bereichstyp gem. § 6
  - Bauweise: geschlossen
  - Lage zur Straße: straßenraumbildend
  - Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen
  - Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe
  - Tiefgaragen (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten
  - Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen

### Grünes Netz Graz



Auszug aus dem Grünen Netz Graz.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Wie aus dem Grünen Netz Graz (GNG) ersichtlich ist, soll im Bereich der Grimmigasse (dunkelgrüne Linien) die Grünverbindungen im Bestand erhalten und punktuell verbessert werden.

#### Stadtklimaanalyse:



Auszug aus der  
Klimatopkarte.

Die gelbe  
Umrandung  
markiert das  
Bebauungsplan-  
gebiet.

Gründerzeitgürtel mit noch starker Überwärmung (Süd)

- Klimatopkarte:  
Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwind
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:  
Straßen und Höfe begrünen; Parks als Auflockerung; Flächenentsiegelung

#### • **Situierung und Umgebung**

##### Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Teil von Graz, westlich der Mur und südlich des Kalvariengürtels.

Der Bereich ist geprägt durch die geschlossene Blockrandbebauung der Gründerzeit, Zwischenkriegszeit und des Wiederaufbaus.

Der Altbestand weist überwiegend 3 - 4 Geschosse mit ausgebauten bzw. ausbaufähigen Satteldachgeschossen auf. Die neuzeitlichen Entwicklungen sind 6- bis 9-geschoßig Bebauungsstrukturen.

Die Liegenschaft liegt in einem Gebiet, welches durch seine Nahelage zu Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Geschäfte für den täglichen Bedarf gut ausgestattet ist. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.



Luftbild 1 (2015):  
Auszug aus dem  
Geo-Daten-Graz  
© Stadtvermessung  
Graz.

Blick in Richtung  
Norden.  
Die rote Umrandung  
markiert das  
Bebauungsplan-  
gebiet.

### Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Nördlich der Grimmigasse - straßenbegleitende Blockrandbebauung mit 4-geschossigen Wohngebäuden, teilweise 3-geschossige, gekuppelte Bebauung mit Zugängen in den Innenhof.



Foto 1: Kreuzung Grimmigasse/Austeingasse  
Blick Richtung Nordwesten



Foto 2: Kreuzung Grimmigasse /Austeingasse  
Blick Richtung Südwesten

Im Süden:

Südlich der Kalvarienbergstraße – straßenbegleitende, geschlossene Bebauung mit 4-geschossigen Wohngebäuden als auch 1- bis 3-geschossige Wohnhäuser in offener Bebauung



Foto 3: Kreuzung Kalvarienbergstraße/Austeingasse  
Blick Richtung Südwesten



Foto 4: Kreuzung Kalvarienbergstraße/Hackbergasse  
Blick Richtung Nordosten

Im Osten:

Östlich der Austeingasse – straßenbegleitende als auch gekuppelte Bebauung mit 4- bis 7-geschossigen Wohngebäuden sowie Wohnhäuser in offener Bebauung. Vereinzelt sind PKW-Stellplätze in freier Aufstellung vorhanden.



Foto 5: Kreuzung Austeingasse/Kalvarienbergstraße  
Blick Richtung Nordosten



Foto 6: Kreuzung Austeingasse/Grimmgasse  
Blick Richtung Süden

Im Westen

Westlich der Hackhergasse – straßenbegleitende, geschlossene Bebauung mit 3- bis 5-geschossigen Wohngebäuden. Nordwestlich im Kreuzungsbereich der Hackhergasse/Am Fröbelpark erstreckt sich eine öffentliche Parkanlage.



Foto 7: Kreuzung Hackhergasse/Kalvarienbergstraße  
Blick Richtung Norden



Foto 8: Hackhergasse Höhe Hausnr. 30  
Blick Richtung Südosten

- **Topographie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.

- **Baumbestand**

Es weist eine mäßige Bestockung mit Laub- und Nadelbäumen auf. In den Hofbereichen der Grundstücke sind vermehrt Baumgruppen vorhanden.

- **Gebäudebestand**

Im Geviert Austeingasse – Kalvarienbergstraße – Hackhergasse – Grimmgasse überwiegt, vor allem entlang der Hackhergasse und der Grimmgasse, die straßenbegleitende Bebauung mit drei- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden. An der Ecke Hackhergasse – Kalvarienbergstraße befindet sich ein eingeschossiges Gewerbeobjekt, das als Kinderbetreuungseinrichtung genutzt wird.

Entlang der Hackhergasse finden sich vereinzelt dreigeschossige Bauten im Sinn der Gründerzeit sowie vermehrt vier- bis fünfgeschossigen Wohnbauten aus der Zwischen- und Nachkriegszeit. Beim Großteil der Gebäude erfolgten bereits Dachraumausbauten teils mittels Gauben bzw. Dachflächenfenstern in den bestehenden Dachkonturen.

Die Bebauung entlang der Grimmigasse besteht aus drei- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden mit Satteldächern, die ca. Mitte des vergangenen Jahrhunderts errichtet wurden. Bei den beiden L-förmigen Eckgebäuden wurden bereits die Dachgeschoße in Form von mehreren Einzel- bzw. Schleppgauben sowie ergänzenden Dachflächenfenstern ausgebaut.

Die südlich folgenden Baustrukturen (jüngeren Datums) entlang der Austeingasse wurden bis zu sechsgeschossig mit Satteldächern errichtet. Im Anschluss darin ist ein straßenseitig unbebautes Grundstück erkennbar, auf dem sich nur im Innenhofbereich eine eingeschossige Lager- und Werkstättegebäude wiederfindet. Daran angrenzend ist ein eingeschossiges Wohngebäude mit einer annähernd kreuzförmigen Grundform in offener Bebauung situiert, an dem in weiterer Folge ein langgestrecktes eingeschossiges Lagergebäude in L-Form parallel zur Austeingasse vorzufinden ist.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Kreuzung Austeingasse/Kalvarienbergstraße ist eine großflächige PKW-Abstellfläche angelegt, welche sich tief in das Geviert hineinzieht und als Zufahrt für das Gewerbeobjekt in der Kalvarienbergstraße fungiert.

Im gesamten Gebietsbereich sind überwiegend traufständige Satteldächer gegeben, die Ausnahmen innerhalb des Planungsgebietes bilden die Gebäude Kalvarienbergstraße 3, die mit einem Flachdach bzw. Walmdach ausgebildet sind, sowie die eingeschossigen Bauten in der Kalvarienbergstraße 7, die ein erweitertes Satteldach aufweisen.

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände:  
(Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbildauswertung der Stadtvermessung 2015, Höhenbezug straßenseitig).

Austeingasse 19/Grimmigasse 37

4-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 14,00 m  
Gesamthöhe: 18,00 m

Austeingasse 17

5-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 14,10 m  
Gesamthöhe: 18,70 m

Austeingasse 15

6-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 17,00 m  
Gesamthöhe: ca. 21,80 m

Kalvarienbergstraße 3

1-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 6,00 m  
Gesamthöhe: 6,00 m

Hackhergasse 30

3-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 11,50 m  
Gesamthöhe: 16,80 m

Hackhergasse 32/Grimmgasse 41

3-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 12,10 m  
Gesamthöhe: 18,80 m

Grimmgasse 39

5-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 16,10 m  
Gesamthöhe: 21,20 m

(Hinweis: exemplarische Höhenermittlung laut digitalem Geländemodell der Stadt Graz, Höhenbezug straßenseitig).

Kalvarienbergstraße 7

1-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: ca. 3,70 m  
Gesamthöhe: ca. 5,15 m

Hackhergasse 16

3-bis 4-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: ca. 11,90 m  
Gesamthöhe: ca. 17,70 m

Hackhergasse 18

4-bis 5-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: ca. 12,90 m  
Gesamthöhe: ca. 18,30 m

Hackhergasse 20

4-bis 5-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: ca. 13,10 m  
Gesamthöhe: ca. 19,50 m

Hackhergasse 22

4-bis 5-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: ca. 13,10 m  
Gesamthöhe: ca. 19,50 m

Hackhergasse 24

3,5-geschossiges Gebäude mit erhöhtem Sockelgeschoss

Gebäudehöhe: ca. 13,20 m

Gesamthöhe: ca. 17,30 m

Hackhergasse 26

2,5-geschossiges Gebäude mit erhöhtem Sockelgeschoss

Gebäudehöhe: ca. 10,30 m

Gesamthöhe: ca. 13,80 m

Hackhergasse 28

5-geschossiges Gebäude

Gebäudehöhe: ca. 16,00 m

Gesamthöhe: ca. 21,00 m

- **Umwelteinflüsse**

Das Planungsareal ist durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens in den angrenzenden Straßen beeinträchtigt - siehe bestehende Planungsgrundlagen (STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung- Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster).

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- Wiki Kinderkrippe/Kindergarten Kalvarienbergstraße, Kalvarienbergstraße 3, Entfernung ca. 80 m
- GIP Kinderkrippe Papiermühlgasse, Papiermühlgasse 18, Entfernung ca. 350 m
- Heilpädagogischer Kindergarten Mosaik, Wiener Straße 148, Entfernung ca. 500 m

Schulen und Horte:

- Volksschule Graz-Hirten, Am Fröbelpark 1, Entfernung ca. 180 m,
- Integrative Volksschule der Landessonderschule, Kalvariengürtel 64, Entfernung ca. 400 m
- Neue Mittelschule Graz-Fröbel, Am Fröbelpark 1, Entfernung ca. 160 m,
- Allgemeinbildende höhere Schule, Modellschule Graz, Fröbelgasse 28, Entfernung ca. 230 m
- Landeshort Hirtenkloster, Kalvariengürtel 64, Entfernung ca. 400 m

Studenteneinrichtungen:

- WIST StudentInnenwohnhaus, Fröbelgasse 34, Entfernung ca. 280 m
- WIST StudentInnenwohnhaus, Wiener Straße 58a, Entfernung ca. 340 m

Senioreneinrichtungen:

- Mosaik-Bunte Rampe, Kalvariengürtel 62, Entfernung ca. 340 m
- Compass Mobile Betreuung, Floßlendstraße 18, Entfernung ca. 340 m
- Rotes Kreuz, Stützpunkt Lend, Neubaugasse 112, Entfernung ca. 480 m

Dienstleistung und Handel:

- SPAR Supermarkt, Floßlendstraße 3, Entfernung ca. 300 m
- Hofer KG, Kalvarienbergstraße 73, Entfernung ca. 440 m
- SPAR Supermarkt, Mariengasse 63, Entfernung ca. 500 m
- Löwen-Apotheke, Wiener Straße 19, Entfernung ca. 720 m

- **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Grimm-gasse, im Osten von der Austeingasse, im Süden von der Kalvarienbergstraße und im Westen von der Hackhergasse begrenzt.

Öffentlicher Verkehr:

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

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

- Buslinie 40, Haltestellen Bienengasse bzw. Fröbelpark in der Hackhergasse, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 53, Haltestellen Bienengasse bzw. Fröbelpark in der Hackhergasse, ca. 15 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 67, Haltestellen Bienengasse bzw. Fröbelpark in der Hackhergasse, ca. 10 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 62, Haltestelle Kalvarienbergstraße am Kalvariengürtel, ca. 15 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßen (Austeingasse, Kalvarienbergstraße, Hackhergasse, Grimm-gasse).

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind entlang der Bebauung vorhanden. Im Bereich der Grimm-gasse und der Kalvarienbergstraße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

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.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet innerhalb des aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristigen Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) sowie innerhalb des kurz- und mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025).

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

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

##### Zu §2 Bebauungsweise

Die Bebauungsplanpflicht im gegenständlichen Planungsgebiet ergibt sich aus den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes zum Schutz und zur Freihaltung der Innenhöfe. In diesem Sinne erfolgt eine konsequente Weiterführung der bestehenden Blockrandstruktur. Es ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren, die bestehenden Hofbereiche zu entkernen. Der Innenhof wird von jeglicher neuen Bebauung freigehalten, ein Abbruch der bestehenden Einbauten wird angestrebt.

Langfristig soll der hochwertige Innenhof erhalten und noch weiter aufgewertet werden.

Eine Verdichtung in den Randbereichen wird städtebaulich angestrebt, um zusätzlichen Wohnraum in gut infrastrukturell versorgten Gebieten zu ermöglichen.

Im Bereich der Ecke Kalvarienbergstraße – Hackergasse erfolgt ein Schließen des Hofes, um die Lärmbelastung der Hackergasse auf den Freibereich Innenhof zu minimieren. Die abgeschrägte Ecklösung in der Blockrandstruktur lässt im Vorfeld eine platzartige Situation entstehen und setzt in ihrer Observanz einen städtebaulichen Akzent im Kreuzungsbereich. Die Weiterführung der geschlossenen Bebauung entlang der Kalvarienbergstraße sowie in der Austeingasse wird als baulicher Abschluss forciert und gewährleistet eine bessere Abschirmung der dahinterliegenden Hofzone, die entsprechend dem Stadtentwicklungskonzept zu entkernen und zu begrünen ist.

Im Bereich der bestehenden Blockrandbebauung werden entlang der Hackergasse Aufstockungen der bestehenden 3-geschossigen Gebäude ermöglicht. Die bestehenden 4- bzw. 5-geschossigen Bebauungen geben den städtebaulichen Rahmen vor. Im Zuge der Aufstockungen sind die neuen Traufen an die straßenseitig 4-geschossigen Bestandsgebäude anzupassen – eine annähernd durchgehende Trauflinie ist in diesem Straßenzug anzustreben.

Die Festlegung der hofseitigen Baugrenzl意思en erfolgt in Abstimmung mit den bestehenden Feuermauern und Gebäudetiefen.

### Zu §3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

Bei Grundstücken die eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzl原因en aufweisen, wird ein Bebauungsgrad festgelegt um bei Ausschöpfung des Bebauungsgrades im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen einen Rückbau von Hofgebäuden zu erwirken. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die Hoffreihaltung.

Die Überschreitungsmöglichkeit des Bebauungsdichtehöchstwerts soll Dachgeschoßausbauten in den Bestandsgebäuden ermöglichen. Im Bereich der Neubebauung ist die zukünftige Baumasse derart festgelegt, dass Überschreitungen, nur in geringem Ausmaß zu erwarten sind.

### Zu §4 Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzl原因en festgelegt. Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzl原因en so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Unterschreitungen der Gebäudeabstände sind, wenn überhaupt möglich, durch die Festlegung der Baufluchtlinien und Gebäude- bzw. Gesamthöhen festgelegt. Der Bestand wird durch Bauflucht- und Baugrenzl原因en beschrieben.

Ziel der Festlegung zur Auskragung von Balkonen ist die Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich.

### Zu §5 Gebäudehöhen, Dächer

Der Bestand wird durch Gebäudehöhen und Gesamthöhen beschrieben.

Möglich sind begrünte Flachdächer, begrünte flach geneigte Dächer bis 10 Grad und klassische Satteldächer mit einer gebietstypischen Dachneigung von 35 Grad bis maximal 41 Grad und Ziegeldeckung. Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer zu begrünen. Ausgenommen sind befestigte Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Flachdächer bei denen eine technisch erforderliche Ausbildung von Gründächern nicht möglich ist.

Ziele dieser Begrenzung sind - in Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungskonzept - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern, sowie der Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum, wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

### Zu §6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich. Straßenseitige Laubengänge, Balkone oder Erker sind entlang der Hackhergasse, der Grimmigasse (mit Ausnahme Eckbebauung Austeingasse 22) sowie der Kalvarienbergstraße nicht gegeben. Lediglich in der Austeingasse finden sich teils straßenseitige Balkone wieder, die sich in ihrer Anordnung ungünstig

auf das vorhandene Straßenbild auswirken. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von straßenseitigen, offenen Laubengängen und über die Bauflucht vortretenden Balkonen und Erkern daher nicht zulässig.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich:

- werden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen, festgelegt.
- sind auskragenden Balkone und Terrassen über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen nicht zulässig.
- werden Mindestabstände von eingeschnittenen Dachterrassen und Dachgauben zu Traufe, First und Ortgang sowie Maximallängen von Gauben festgelegt.
- werden bei zurückspringenden Obergeschossen im Dachbereich Mindestabstandsregelungen für Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge definiert.

Durch die Festlegung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe und der zulässigen maximalen Gesamthöhe im Planwerk besteht - bei Ausnutzung der angegebenen Höhen - sowohl die Möglichkeit Satteldächern als auch zurückversetzte Geschosse (Penthaus) im Dachbereich auszuführen.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich sind diese Geschosse gem. §6 (7) mit Mindestabständen zur jeweiligen darunterliegenden Hauptfassade auszuführen.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

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

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu erfolgen. Abstellplätze in den Höfen sind nicht zulässig. Der Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen, ergibt sich der im Folgenden angeführte Pkw-Stellplatzschlüssel: Je 65 bis 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Pkw-Stellplatz vorzusehen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen Pkw-Stellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen begrüßt. Pkw-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

### Hinweis:

Die Wohnnutzfläche wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Können die notwendigen Pflichtabstellplätze gem. §7 (3) auf Grund der Bauplatzgröße oder des Zuschnitts des Bauplatzes nicht am Bauplatz hergestellt werden sind Ausnahmen nach §89(4) Stmk. Baugesetz zulässig. Eine Reduktion bzw. ein Entfall der Abstellplätze ist somit in begründeten Fällen möglich.

#### Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche für Wohnen, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte. Davon sind ca. 15% für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen, ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstalhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den NutzerInnen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten. Die festgelegte, überwiegend gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

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

(siehe dazu § 8 der VO)

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrüneten Freiräume ist bei Neubauten je angefangener 150 m<sup>2</sup> Hoffläche ein kleinkroniger Laubbaum und je 250 m<sup>2</sup> Hoffläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Die Innenbereiche der Anlage werden für allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt werden. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Hinsichtlich der Freihaltungen von Hofbereichen vor Unterbauungen wird auf die Bestimmung im Stadtentwicklungskonzept verwiesen.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Pflanz- bzw. Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken. Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,5 m zulässig.

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute

Fläche, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

#### Zu § 9 Sonstiges

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit den räumlichen Wirkungen sichern.

Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Innenhöfe entgegenzuwirken da ein Ziel dieses Bebauungsplans die Hofentkernung und die Hoffreihaltung ist.

#### Zu § 10 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten - unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage zu verstehen. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die zukünftige Hoffreihaltung.

## **7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 04.34.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

(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>	2018-11-05T08:23:28+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.

## VERORDNUNG

GZ.: A 14 - 019395/2018

### 04.34.0 Bebauungsplan

"Austeingasse - Kalvarienbergstraße - Hackhergasse - Grimmigasse"  
IV.Bez., KG Lend

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 15. November 2018, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.34.0 Bebauungsplan "Austeingasse - Kalvarienbergstraße - Hackhergasse - Grimmigasse" 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 63/2018 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) geschlossene Bebauung, gekuppelte Bebauung

#### § 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.

- (2) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

EZ 946; Gst.Nr. 2009	max. Bebauungsgrad: 0,45
EZ 949; Gst.Nr. 2010/1 gemeinsam mit 2010/2	max. Bebauungsgrad: 0,45
EZ 951; Gst.Nr. 2011	max. Bebauungsgrad: 0,45
EZ 953; Gst.Nr. 2013/4	max. Bebauungsgrad: 0,57
EZ 955; Gst.Nr. 2017 gemeinsam mit 2018	max. Bebauungsgrad: 0,40
EZ 958; Gst.Nr. 2022 gemeinsam mit 2023	max. Bebauungsgrad: 0,76
EZ 959; Gst.Nr. 2024 gemeinsam mit 2025	max. Bebauungsgrad: 0,40

- (3) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzl意思, Gebäudehöhen, Dachformen etc.) zulässig.

- (4) Innerhalb der Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.

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

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.

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

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen = Traufenhöhen (GH. max.) und/oder Gesamthöhen (GesH. max.) festgelegt. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.
- (2) Zulässige Dachformen: Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 41 Grad, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad.
- (3) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweiligen angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen. Ausgenommen davon ist die GSt. Nr. 2013/4.
- (4) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad 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 bis höchstens 30% der Dachfläche pro Bauplatz.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,00 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

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

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (5) Bei Satteldächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgauben von der Traufe mindestens 1,0 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,5 m Abstand einzuhalten, bei Dachgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (6) Bei Gebäuden mit zurückspringenden Geschossen im Dachbereich ist das zurückspringende Geschoss straßenseitig und hofseitig mit einem Mindestabstand von 2,0 m zur jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses.

- (7) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind straßenseitig mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.

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

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 65 - 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. §89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (4) In den Höfen sind oberirdische Kfz-Stellplätze nicht zulässig.
- (5) Tiefgaragenrampen sind in das Hauptgebäude zu integrieren bzw. bei Gst. Nr. 2013/4 nach oben und seitlich einzuhausen.
- (6) Bauplatzüberschreitende Tiefgaragen sind zulässig.
- (7) Für Neubauten ist je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.
- (8) 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.

#### **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

##### **Pflanzungen, Bäume**

- (2) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder zu erhalten.  
Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig.
- (3) Die Herstellung von befestigten Flächen innerhalb der dargestellten Grünflächen ist in geringfügigem Ausmaß zur fußläufigen Erschließung und zur Einrichtung von Sitz- bzw. Spielflächen zulässig.
- (4) 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.
- (5) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 16 | 18cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (6) 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.
- (7) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat

bei Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 10,0 m
bei Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
bei Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

zu betragen.

Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.

- (8) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

#### **PKW-Abstellflächen**

- (9) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- u. mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,5 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe im Bereich des Wurzelraums vorzusehen.

#### **Geländeänderungen**

- (10) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption der Hofniveaus im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielflächen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

#### **Sonstiges**

- (11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

#### **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Werbeeinrichtungen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,0 m über Erdgeschossniveau, zulässig.
- (3) Freistehende Werbepylone und dergleichen sind unzulässig.
- (4) Die Errichtung von Plakatwänden oder von großflächigen Werbeanlagen mit abschottender Wirkung ist unzulässig.
- (5) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (6) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (7) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

#### **§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE**

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten.

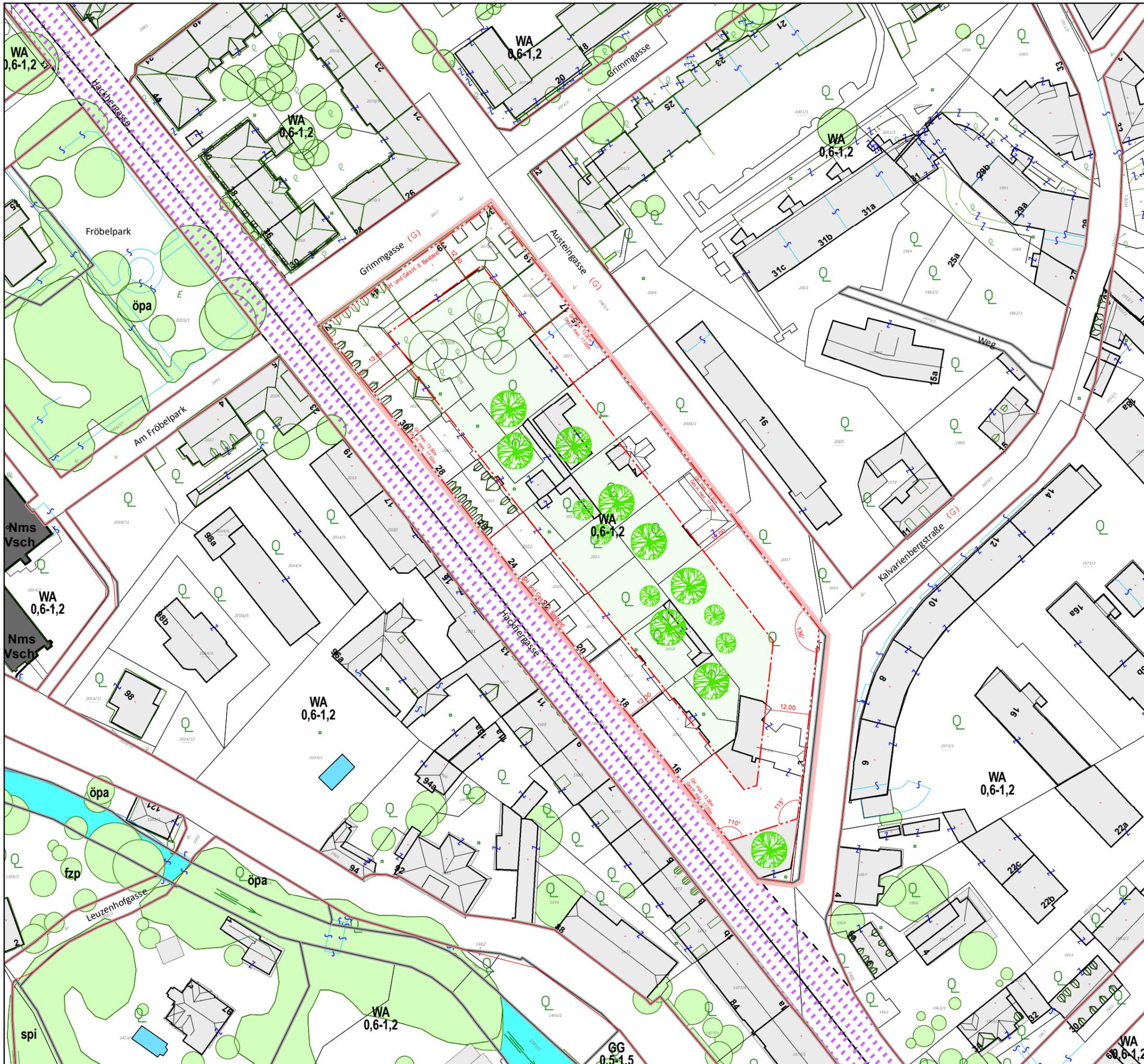
## § 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 29. November 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



**04.34.0 BEBAUUNGSPLAN**

"AUSTEINGASSE-KALVARIENBERGSTRASSE-HACKHERGASSE-GRIMMGASSE"

A14\_019395/2018

	Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches
<b>INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ</b>	
	Allgemeines Wohngebiet
0,6 - 1,2	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41</b>			
	Baugrenzlinie	Bebauung	
	Baufuchtlinie		
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen		
	GH. max.: 13,00m	max. Gebäudehöhe	Verkehrsflächen
	Ges.H.max.: 17,00m	max. Gesamte Gebäudehöhe	
	Straßenfuchtlinie	Verkehrsflächen	
	Gemeindestraße		
	Freifläche	Freiflächen	
	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)		
	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)		

<b>DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE</b>	
	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

<b>DARSTELLUNG DER BESTANDBÄUME</b> (Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)	
	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

**STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN**  
Fläche des Planungsgebietes ca. 9.852 m<sup>2</sup>

Maßstab: 1:1 000



<b>04.34.0 BEBAUUNGSPLAN</b>		
"AUSTEINGASSE-KALVARIENBERGSTRASSE-HACKHERGASSE-GRIMMGASSE"		
A14_019395/2018		FÜR DEN GEMEINDERAT:  DI Bernhard INNINGER
Datum: November 2018	Inhaltliche Bearbeitung: DI Thomas WAGNER	
Digitale Bearbeitung: Armin LANG	Digitale Bearbeitung:	
AUFLAGE VON	BIS	
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:		RECHTSWIRKSAM AB:
PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt		