

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Michael Mayer

Mag. Oliver Konrad

BerichterstellerIn: GRD1 TOPT.

GZ: A14-043694/2014/0029

## 04.19.1 Bebauungsplan

„Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-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

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 04.19.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“, GZ: A 14-043694/2014 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 04.19.0 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 04.19.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung und des Planwerkes.

Seitens der Eigentümer bzw. neuen Eigentümern des gegenständlichen Bebauungsplanes – AVL List GmbH, Thymo Raiffeisen-Leasing Gesellschaft m.b.H, SOD Smart Office Development GmbH, SCM Wohnbau GmbH, SCM Parkview Living GmbH, Smart Quadrat Projektentwicklungs GmbH, Smart Stick Projektentwicklungs GmbH, Smart Tower Projektentwicklungs GmbH, SFL Technologies GmbH, WEGRAZ Haring Projektentwicklungs GmbH und der smart city living GmbH wurde nunmehr ein Antrag auf Änderung des 04.19.0 Bebauungsplanes gestellt.

In der 1. Änderung des 04.19.0 Bebauungsplanes sollen die ursprünglichen Bauplätze 4a-f, 5a-c und 6a-g auf Grund der nunmehr durchgeführten baukünstlerischen Wettbewerbe in neue Bauplätze 4a-f, 5a-c und 6a-g aufgeteilt werden. Ebenso erfolgt eine geringfügige Änderung dreier Höhenzonierungslinien und einer Baufluchtlinie. Im Bereich der Zufahrten zu den Hochgaragen erfolgt ebenfalls eine Anpassung hinsichtlich der Lage und der Anzahl. Am Bauplatz 2 erfolgte eine geringe Erhöhung der zulässigen Bebauungsdichte und die Reduktion von oberirdischen Stellplätzen.

Die zum 04.19.0 Bebauungsplan errichtete Vereinbarung betreffend die Übereignung von Teilflächen zur Errichtung von Verkehrsflächen in das öffentliche Gut der Stadt Graz bzw. Erwerb von Dienstbarkeiten des Gehens und teilweise Radfahrens zugunsten der

Öffentlichkeit (GZ.: A8/4-63455/2014) und die „Smart City Graz Mitte Umsetzungsvereinbarung“ bleiben vollinhaltlich bestehen. In der „Smart City Graz Mitte Umsetzungsvereinbarung“ wurden die neuen Bauplätze und der Entfall von oberirdischen Stellplätzen bzw. ergänzende gestalterische Qualitäten hinsichtlich neu gewonnener Platzflächen entsprechend adaptiert.

## **Verfahren**

### Anhörung

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010)

Während der Anhörungsfrist sind keine Einwendungen/Stellungnahmen eingelangt.

## **Gegenstand der Änderung**

Der 04.19.1 Bebauungsplan hat sich in folgenden Punkten geändert:

### **VERORDNUNG:**

#### **§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN**

Im Absatz 2 erfolgte eine Anpassung der neuen Bauplatzunterteilung (4a-d und 6a-e) im Zusammenhang mit Nutzungsmix und Bebauungsdichte.

#### **§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, TEILUNGEN**

Im Absatz 1 erfolgte eine Anpassung an den gültigen Flächenwidmungsplan.

Im Absatz 2 erfolgte eine Anpassung der zulässigen Nettobauplatzflächen und der maximalen Bebauungsdichtewerte an die neue Bauplatzunterteilung. Des Weiteren erfolgte eine Anhebung der maximalen Bebauungsdichte auf Bauplatz 2 von 0,95 auf 1,10.

#### **§ 5 GESCHOSSANZAHL, TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER**

Im Absatz 3 erfolgte eine Anpassung der Höhenbezugspunkte an die neue Bauplatzunterteilung.

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

Im Absatz 2 und Absatz 4 erfolgte eine Anpassung der neuen Bauplatzunterteilung (4a-d und 6a-e).

Im Absatz 3 erfolgte eine Anpassung:

- (3) Freie PKW – Abstellplätze sind nur im Bereich der im Planwerk gekennzeichneten Flächen (P) zulässig, mit Ausnahme des bestehenden Parkplatzes mit E-Ladestation.

### **PLANWERK:**

Folgende Änderungen wurden im Plan vorgenommen:

- Änderung der Bauplatzanzahl und Bauplatzgrenzen im Baufeld Mitte (Bauplätze 4a-e) und Baufeld Nord (Bauplätze 5a-c und 6a-e).
- Änderung der Baufluchtlinie in eine Baugrenzlinie zwischen den Bauplätzen 4a und 4b.
- Änderung der Höhenzonierungslinie im Bereich der nördlichen Durchgangslichte am Bauplatz 4c.
- Änderung der südlichen Höhenzonierungslinie zwischen den Bauplätzen 4c, 4d und 4e.
- Änderung der Bauplatzanzahl und Bauplatzgrenzen im Baufeld Nord (zwischen Bauplatz 5b und 5c und Bauplätze 6a-e).
- Änderung der Höhenzonierungslinie zwischen Bauplatz 5b und 5c.
- Änderung der Überbaumöglichkeit (Höhenzonierungslinie) zwischen Bauplatz 5c und 6d an die Ausweisung im Flächenwidmungsplan (Nutzungsüberlagerung Verkehrsfläche mit Baulandüberlagerung).
- Anpassung der maximalen Bebauungsdichten auf den neu definierten Bauplätzen (4c-4e, 5b, 5c, 6a-6e) bzw. im Bereich der Lishalle (Bauplatz 2)
- Anpassung der zulässigen freien PKW – Abstellplätze im Planwerk gekennzeichneten Flächen (P).

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 17.12.2015 beschlossenen 04.19.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“ GZ.: A 14-043694/2014 bleiben aufrecht und unverändert.

### **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 04.19.1 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“, 1. Änderung bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht.

Die Bearbeiter

DI Michael Mayer  
Mag. Oliver Konrad

*(elektronisch unterschrieben)*

Der Baudirektor

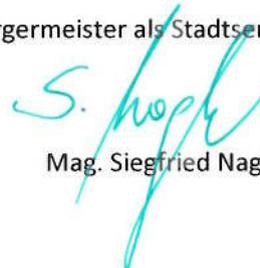
DI Mag. Bertram Werle  
*(elektronisch unterschrieben)*

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...15.11.2018...

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: 

	<b>Signiert von</b>	Konrad Oliver
	<b>Zertifikat</b>	CN=Konrad Oliver,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-10-30T13:07:47+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>	Mayer Michael
	<b>Zertifikat</b>	CN=Mayer Michael,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2018-10-30T14:48:24+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>	2018-10-31T12:00:19+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>	2018-11-05T14:00:48+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.: A14-043694/2014/0029

**04.19.1 Bebauungsplan  
Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse  
1.Änderung  
IV. Bez., KG. Lend**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 15. November 2018 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der **04.19.1 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“, 1. Änderung** beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 61/2017 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 63/2018 und § 3 Abs. 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

## § 1 ALLGEMEINES

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

## § 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN

- (1) Es wird die offene, gekuppelte bzw. geschlossene Bauweise festgelegt.
- (2) Es wird folgender Nutzungsmix festgelegt, wobei die Bebauungsdichte (in % Bruttogeschossfläche) wie folgt in Anspruch genommen werden kann:

A	B	C
		max. zulässig Wohnen
Bauplatz 1	80%	60%
Bauplatz 2,3, 4a-d	80% in Summe	60% in Summe
Bauplatz 5a-c, 6a-e	80% in Summe	60% in Summe

Die verbleibenden 20% der möglichen ausnutzbaren Bebauungsdichte laut Planwerk dürfen ausschließlich für Hochgaragen, Fahrradabstellräume, Kellerersatzräume, Abstell- und Lagerräume, Technikräume (soweit diese außerhalb einer Wohnung laut §4 Zi 63 BauG), u.dgl. in Anspruch genommen werden.

Die Erschließungsflächen bzw. Erschließungsgänge sind dabei flächenmäßig und anteilmäßig der jeweiligen Nutzung anzurechnen.

- (3) Eine Wohnnutzung der Erdgeschossflächen ist ausgeschlossen. Innenhoflagen sind davon ausgenommen.

Jegliche Formen von beaufsichtigtem und betreutem Wohnen sind der Wohnnutzung zuzurechnen.

- (4) Handelsbetriebe sind nur im Bereich der Erdgeschossflächen zulässig.

### § 3 BEBAUUNGSDICHTE, TEILUNGEN

- (1) Eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.

- (2) Für die Bauplätze werden folgende max. Bebauungsdichten bezogen auf die Nettobauplatzflächen festgesetzt:

<b>Bauplatz</b>	<b>max. Bebauungsdichte</b>
Bauplatz 1 (ca. 11.521m <sup>2</sup> netto):	2,30
Bauplatz 2 (ca. 8.801m <sup>2</sup> netto):	1,11
Bauplatz 3 (ca. 1.436m <sup>2</sup> netto):	2,65
Bauplatz 4a (ca. 3.108m <sup>2</sup> netto):	2,15
Bauplatz 4b (ca. 2.088m <sup>2</sup> netto):	2,90
Bauplatz 4c (ca. 4.691m <sup>2</sup> netto):	2,85
Bauplatz 4d (ca. 5.173m <sup>2</sup> netto):	2,66
Bauplatz 4e (ca. 2.593m <sup>2</sup> netto):	3,99
Bauplatz 5a (ca. 4.087m <sup>2</sup> netto):	2,20
Bauplatz 5b (ca. 2.796m <sup>2</sup> netto):	2,64
Bauplatz 5c (ca. 1.466m <sup>2</sup> netto):	4,67
Bauplatz 6a (ca. 3.174m <sup>2</sup> netto):	2,28
Bauplatz 6b (ca. 1.721m <sup>2</sup> netto):	3,26
Bauplatz 6c (ca. 1.358m <sup>2</sup> netto):	3,65
Bauplatz 6d (ca. 2.512m <sup>2</sup> netto):	4,40
Bauplatz 6e (ca. 2.615m <sup>2</sup> netto):	2,42

- (3) Im Planwerk sind die Bauplätze eingetragen. Weitere Teilungen sind zulässig.
- (4) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

#### § 4 BAUFLUCHT- und BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Bauflucht- und Baugrenzlinien gelten nicht für Einfriedungen, Lärmschutzwände, Freitreppenanlagen und dergleichen, Unterbauungen bzw. Einschüttungen für die Errichtung von PKW Abstellplätzen innerhalb des Bauverbotsbereiches nach § 42 Abs.1 des Eisenbahngesetzes 1957.
- (3) Im Rahmen der Baugrenzlinien ist eine Überbauung des öffentlichen Gutes auf Bauplatz 3 zulässig.

#### § 5 GESCHOSSANZAHL, TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximalen traufseitigen Gebäudehöhen eingetragen, davon abgesehen gilt für Bauplatz 3:  
maximale Fußbodenoberkante 48,00m  
maximale Gesamthöhe 60,00m
- (2) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen gem. § 2 Abs 3 (Bereiche mit dem Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 4,50m zu betragen. Ausgenommen davon ist Bauplatz 3, sowie Flächen zur Schaffung von Hochgaragen, Kellerersatzräumen, Fahrradräumen, Technikräumen, Kindergartenräumen, Betreuungseinrichtungen und Sozialräumen. Die Höhen der jeweiligen Fußbodenoberkanten dieser Räume dürfen im Zugangsbereich maximal 30cm vom angrenzenden Niveau abweichen.
- (3) Höhenbezugspunkte für die im Planwerk eingetragenen traufseitigen Gebäudehöhen:  
Baufeld Süd (Bauplatz 1): 367,00m im Präzisionsnivellement  
Baufeld Mitte (Bauplätze 2,3 und 4a-e): 367,70m im Präzisionsnivellement  
Baufeld Nord (Bauplätze 5a-c und 6a-e): 367,90m im Präzisionsnivellement
- (4) Für Stiegen - und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Flachdächer sind bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 7,00m intensiv, darüber mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 70cm (intensiv) bzw. 12cm (extensiv) vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer (bis 50m<sup>2</sup>), Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, jeweils im untergeordneten Ausmaß.
- (6) Dachneigungen von 7° bis max. 13° sind auf Bauplatz 1 und Bauplatz 2 zulässig. Davon ausgenommen ist die Bebauung entlang der Bahntrasse (Flachdach) auf Bauplatz 2. Auf allen übrigen Bauplätzen sind ebenso Flachdächer auszuführen.

- (7) Die Firstrichtung der unter Abs. 6 genannten Dächer hat parallel zur Firstrichtung der Helmut List Halle (Bauplatz 2) zu erfolgen.
- (8) Technik- und Lüftungsgeräte u. dgl. über der letzten Geschossdecke sind von Fassaden mindestens 3,50m zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.  
Photovoltaikanlagen u. dgl. auf flachgeneigten Dächern bis 13° haben dieselbe Neigung der Dachneigung aufzuweisen und sind ins Dach zu integrieren.

## § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge entlang der Waagner-Biro-Straße und Peter-Tunner-Gasse sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinien hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Balkone dürfen die Höhenzonierung um maximal 2,0m überragen.

## § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW – Abstellplatzobergrenze für das gesamte Bebauungsplangebiet wird mit max. 1.210 PKW – Abstellplätzen begrenzt. Diese umfassen sowohl oberirdische (Hochgarage und freie PKW – Abstellplätze) als auch allenfalls PKW – Abstellplätze in Tiefgaragen.
- (2) Bezogen auf die die Festlegungen in § 2 Abs. 2, Spalte B, ist folgender PKW – Stellplatzschlüssel pro m<sup>2</sup> Bruttogeschosßfläche einzuhalten:

	mindestens [m <sup>2</sup> BGF/Stpl.]	maximal [m <sup>2</sup> BGF/Stpl.]	Mindest- Anzahl	Maximal- Anzahl
Bauplatz 1	100	160	-	-
Bauplatz 2	-	-	150	300
Bauplatz 3	100	160	-	-
Bauplätze 4a,b,c,d,e,	100	160	-	-
Bauplätze 5a,b,c	100	160	-	-
Bauplätze 6a,b,c,d,e,	100	160	-	-
SUMME				1.210

- (3) Freie PKW – Abstellplätze sind nur im Bereich der im Planwerk gekennzeichneten Flächen (P) zulässig, mit Ausnahme des bestehenden Parkplatzes mit E-Ladestation.
- (4) Garagen sind als Sammelgaragen auszubilden. Auf Bauplatz 1 sind Hoch- und Tiefgaragen zulässig. Für die Bauplätze 2 bis 5 sind Hoch- und Tiefgaragen nur entlang der Bahntrasse zulässig. Im Bereich der Bauplätze 4c-e ist darüber hinaus die Unterbringung der PKW – Abstellplätze im Bereich der Blockbebauung möglich, wobei von der westlichen Baugrenzlinie der Blockbebauung in einer Tiefe von 22,0m (in östlicher Richtung) keine Hoch- und Tiefgaragen errichtet werden dürfen.  
Auf Bauplatz 6a, 6d, und 6e ist die Unterbringung der PKW – Abstellplätze im Bereich der östlichen Blockbebauung in Hoch- und Tiefgaragen möglich, wobei in einem Abstand von 15m parallel zur Bauflucht (südlich) bzw. von 10m parallel zur Baugrenzlinie (nördlich) und von der westlichen Baugrenzlinie der Blockbebauung ein Abstand von 58,6m (in östlicher Richtung) keine Hoch- und Tiefgarage errichtet werden dürfen.
- (5) Die PKW – Abstellplätze können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden (Sammelgarage bzw. Freie PKW – Abstellplätze).
- (6) Hoch- und Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (7) Im Planwerk sind Zu- und Abfahrten zu Garagen eingetragen (Pfeile). Weitere untergeordnete Kfz-Zufahrten in die Hoch- und Tiefgaragen sind zulässig. Eine zusätzliche Zufahrt zu Bauplatz 1 ist zulässig, wenn nachweislich sichergestellt ist, dass dadurch
  - Nachbarinteressen der anrainenden Wohnbevölkerung nicht nachteilig betroffen sind,
  - die Funktions- bzw. Leistungsfähigkeit sowie Sicherheit des Verkehrs ausreichend gewährleistet ist, und
  - eine städtegestalterische Aufwertung des Parkplatzes Helmut-List-Halle ermöglicht werden kann.
- (8) Für Wohnnutzungen ist je 30m<sup>2</sup> Netto-grundfläche gem. ÖNORM B1800 ein Fahrradabstellplatz zu errichten. Für alle anderen Nutzungen ist je 50m<sup>2</sup> Netto-Grundfläche gem. ÖNORM B1800 ein Fahrradabstellplatz zu errichten.
- (9) Die erforderlichen Fahrradabstellplätze gemäß § 7 Abs. 8 sind in die Gebäude zu integrieren. Abweichend davon können die auf Bauplatz 2 geforderten Fahrradabstellplätze ins Gebäude integriert oder auf den im Planwerk gekennzeichneten Flächen (P) errichtet werden.

## § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Planungsareal anzulegenden Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

- (2) Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität gem. ÖNORM L1110 (Pflanzen und Güteanforderungen), mit einem Mindeststammumfang von 18|20cm, gemessen in 1,0m Höhe, zu pflanzen und gem. ÖNORM L 1122 (Baumpflege und Baumkontrolle) auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
- (3) Die Mindestgröße der Baumscheibe beträgt 3,0m x 3,0m x 1,5m. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen oder durch eine ungebundene, wasserdurchlässige Ausführung zu sichern. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (z.B. Gitterroste, Baumschutzgitter).
- (4) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (5) Die Pflanzabstände vom Bäumen zum aufgehenden Mauerwerk haben für straßenraumwirksame Bäume mindestens 4,5m zum Stamm zu betragen.
- (6) Bei PKW-Stellflächen in freier Aufstellung ist nach jedem 5. Stellplatz zumindest ein mittel- großkroniger Laubbaum fachgerecht den Stellplätzen zugeordnet zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindestbedarf pro Baum ist bei einer Lage zwischen den Parkplätzen die Fläche eines Stellplatzes.
- (7) Die oberste Decke von freiliegenden Hochgaragen bzw. Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70cm Höhe (ausgenommen Wege) zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten. Im Falle von Baumpflanzungen von klein-mittelkronige Bäumen ist die Vegetationsschicht auf mindestens 1,0m zu erhöhen und bei großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht auf mindestens 1,5m zu erhöhen.
- (8) Geländeänderungen (Anschüttungen bezogen auf das natürliche Gelände) dürfen entlang der Bahntrasse zur Einschüttung für die Errichtung von PKW Abstellplätzen innerhalb des Bauverbotsbereiches nach § 42 Abs. 1 des Eisenbahngesetzes 1957 durchgeführt werden.  
Im Bereich von Innenhöfen können Geländeänderungen bis auf maximal Gebäudehöhe des zu begrünenden Daches erfolgen.
- (9) Stützmauern mit einer Gesamthöhe über 0,50m sind überwiegend zu begrünen.
- (10) Schallschutzwände sind beidseitig zu begrünen, ausgenommen etwaige Glasflächen.
- (11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Fläche, gewachsener Boden, unterbaute Flächen, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Leistungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführungen.

## § 9 SONSTIGES

- (1) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50m<sup>2</sup> Fläche, ausgenommen im Bereich von ÖV – Haltestellen, sind unzulässig. Werbeeinrichtungen in Form von, in die Fassade integrierte Schriftzüge (Einzelbuchstaben) sind zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich der Erdgeschossfassaden (maximale Oberkante 7,00m) zulässig.
- (3) Ausgenommen von Abs 1 und Abs 2 sind Ankündigungen für kulturelle Veranstaltungen und Einrichtungen.
- (4) Am Bauplatz 1, 3 und 6a-d ist je ein freistehender Werbeträger bis zu einer Höhe von maximal 6,00m zulässig und müssen mindestens einen Abstand von 2,0m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Werbeanlagen und Ankündigungseinrichtungen sind direkt an der Fassade zu montieren und dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- (5) Abstrahlende Werbeeinrichtungen sind so zu situieren, dass keine unzumutbaren Einwirkungen auf Wohnnutzungen erfolgen können.
- (6) Einfriedungen sind nicht zulässig. Im Falle eines besonderen Verwendungszweckes (z.B.: Kindergarten, etc.) sind diese ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50m zulässig.
- (7) In der im Planwerk gekennzeichneten Zone „Überplattung“ sind Übergänge zwischen den Gebäuden bis zur maximalen Gebäudehöhe von 7,00m mit einer maximalen Länge von jeweils 20m zulässig. In Summe dürfen diese Übergänge eine maximale Länge von 60m nicht überschreiten.

## § 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:



(Mag. Siegfried Nagl)

A 14\_043694\_2014\_0029

04.19.1 Bebauungsplan

„Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“

1. Änderung

IV. Bez., KG Lend

Bearbeiter: DI Michael Mayer

Mag. Oliver Konrad

Graz, 15.11.2018

**Beschluss**

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Der 04.19.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“, wurde am 17.12.2015 vom Gemeinderat beschlossen und am 30.12.2015 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz veröffentlicht.

Bei der Ausarbeitung des 04.19.0 Bebauungsplanes wurden folgende Vorplanungen berücksichtigt:

- Rahmenplan „Smart City Waagner-Biro Graz“  
Kleboth, Lindinger, Dollnig, Planungsbüro für Architektur und Stadtentwicklung
- Lärmgutachten Büro Rohde BeSB
- Stadtklimatische Stellungnahme Univ.Prof.Dr. Reinhold Lazar
- Stellungnahme Abteilung für Verkehrsplanung
- Wettbewerbsergebnisse
  - Baufeld Süd (Baukünstlerischer Wettbewerb)
  - Baufelder Mitte und Nord (Städtebaulicher Wettbewerb)

Seitens der Eigentümer bzw. neuen Eigentümern des gegenständlichen Bebauungsplanes – AVL List GmbH, Thymo Raiffeisen-Leasing Gesellschaft m.b.H, SOD Smart Office Development GmbH, SCM Wohnbau GmbH, SCM Parkview Living GmbH, Smart Quadrat Projektentwicklungs GmbH, Smart Stick Projektentwicklungs GmbH, Smart Tower Projektentwicklungs GmbH, SFL Technologies GmbH, WEGRAZ Haring Projektentwicklungs GmbH und der smart city living GmbH wurde nunmehr ein Antrag auf Änderung des 04.19.0 Bebauungsplanes gestellt.

In der 1. Änderung des 04.19.0 Bebauungsplanes werden die ursprünglichen Bauplätze 4a-f, 5a-c und 6a-g auf Grund der nunmehr durchgeführten baukünstlerischen Wettbewerbe in neue Bauplätze 4a-e, 5a-c und 6a-e aufgeteilt. Ebenso erfolgt eine geringfügige Änderung dreier Höhenzonierungslinien und einer Baufluchtlinie. Im Bereich der Zufahrten zu den Hochgaragen erfolgt ebenfalls eine Anpassung hinsichtlich der Lage und der Anzahl. Am Bauplatz 2 erfolgt eine geringe Erhöhung der zulässigen Bebauungsdichte und die Reduktion von oberirdischen Stellplätzen.

Die zum 04.19.0 Bebauungsplan errichtete Vereinbarung betreffend die *Übereignung von Teilflächen zur Errichtung von Verkehrsflächen in das öffentliche Gut der Stadt Graz* bzw. Erwerb

von Dienstbarkeiten des Gehens und teilweise Radfahrens zugunsten der Öffentlichkeit (GZ.: A8/4-63455/2014) und die „Smart City Graz Mitte Umsetzungsvereinbarung“ bleiben vollinhaltlich bestehen. In der „Smart City Graz Mitte Umsetzungsvereinbarung“ wurden die neuen Bauplätze und der Entfall von oberirdischen Stellplätzen bzw. ergänzende gestalterische Qualitäten hinsichtlich neu gewonnener Platzflächen entsprechend adaptiert.

## 2. Verfahren

### Anhörung

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist sind keine Einwendungen/Stellungnahmen eingelangt.  
Gegenstand der Änderung

Der 04.19.1 Bebauungsplan hat sich in folgenden Punkten geändert:

### VERORDNUNG:

#### **§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN**

Im Absatz 2 erfolgte eine Anpassung der neuen Bauplatzunterteilung (4a-d und 6a-e) im Zusammenhang mit Nutzungsmix und Bebauungsdichte.

#### **§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, TEILUNGEN**

Im Absatz 1 erfolgte eine Anpassung an den gültigen Flächenwidmungsplan.

Im Absatz 2 erfolgte eine Anpassung der zulässigen Nettobauplatzflächen und der maximalen Bebauungsdichtewerte an die neue Bauplatzunterteilung. Des Weiteren erfolgte eine Anhebung der maximalen Bebauungsdichte auf Bauplatz 2 von 0,95 auf 1,10.

#### **§ 5 GESCHOSSANZAHL, TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER**

Im Absatz 3 erfolgte eine Anpassung der Höhenbezugspunkte an die neue Bauplatzunterteilung.

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

Im Absatz 2 und Absatz 4 erfolgte eine Anpassung der neuen Bauplatzunterteilung (4a-d und 6a-e).

Im Absatz 3 erfolgte eine Anpassung:

- (3) Freie PKW – Abstellplätze sind nur im Bereich der im Planwerk gekennzeichneten Flächen (P) zulässig, mit Ausnahme des bestehenden Parkplatzes mit E-Ladestation.

### PLANWERK:

Folgende Änderungen wurden im Plan vorgenommen:

- Änderung der Bauplatzanzahl und Bauplatzgrenzen im Baufeld Mitte (Bauplätze 4a-e) und Baufeld Nord (Bauplätze 5a-c und 6a-e).

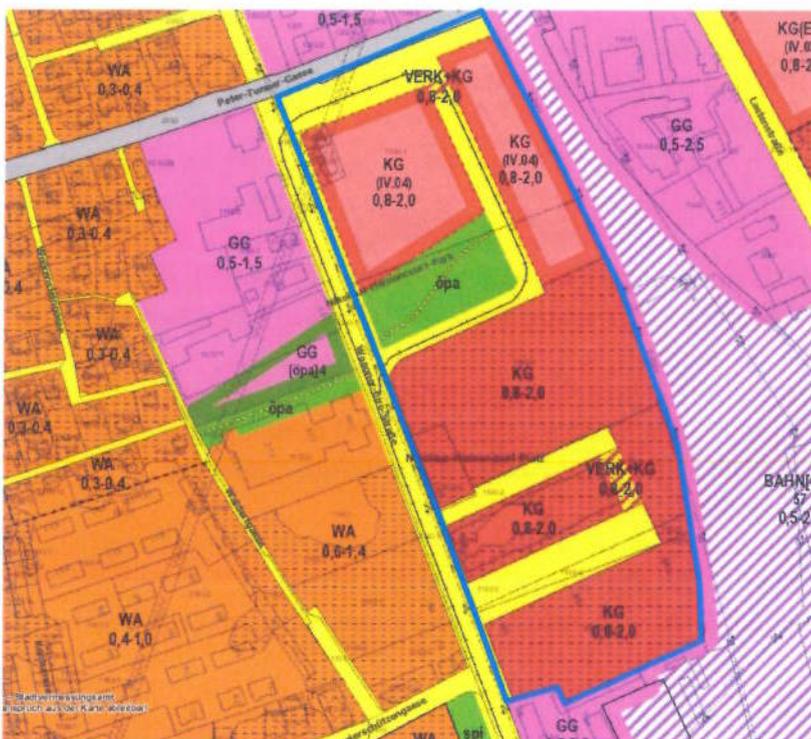
- Änderung der Baufluchtlinie in eine Baugrenzlinie zwischen den Bauplätzen 4a und 4b.
- Änderung der Höhenzonierungslinie im Bereich der nördlichen Durchgangslichte am Bauplatz 4c.
- Änderung der südlichen Höhenzonierungslinie zwischen den Bauplätzen 4c, 4d und 4e.
- Änderung der Bauplatzanzahl und Bauplatzgrenzen im Baufeld Nord (zwischen Bauplatz 5b und 5c und Bauplätze 6a-e).
- Änderung der Höhenzonierungslinie zwischen Bauplatz 5b und 5c.
- Änderung der Überbaumungsmöglichkeit (Höhenzonierungslinie) zwischen Bauplatz 5c und 6d an die Ausweisung im Flächenwidmungsplan (Nutzungsüberlagerung Verkehrsfläche mit Baulandüberlagerung).
- Anpassung der maximalen Bebauungsdichten auf den neu definierten Bauplätzen (4c-4e, 5b, 5c, 6a-6e) bzw. im Bereich der Lishalle (Bauplatz 2)
- Anpassung der zulässigen freien PKW – Abstellplätze im Planwerk gekennzeichneten Flächen (P).

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 17.12.2015 beschlossenen 04.19.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“ GZ.: A 14-043694/2014 bleiben aufrecht und unverändert.

### 3. Das Planungsgebiet

Mit der Verordnung des 04.19.0 Bebauungsplanes „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“ wurden Teilbereiche der formulierten Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet erfüllt; die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für diese Teilflächen wurde daher im vorangegangenen Verfahren aufgehoben.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan sind die Flächen innerhalb des Planungsgebietes als „Kerngebiet“ bzw. „Aufschließungsgebiet Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0  
Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung markiert  
das Planungsgebiet.

Bezüglich der Beschreibung der weiteren bestehenden Rechts- und Planungsgrundlagen sowie der grundlegenden städtebaulichen Festlegungen für den 04.19.1 Bebauungsplan wird auf den Erläuterungsbericht zum 04.19.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“ verwiesen.

Nachstehend werden die konkreten Änderungen im 04.19.1 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“ erläutert.

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Das gesamte Planungsgebiet ist in drei Baufelder mit sechs Bauplätzen aufgeteilt. Im nunmehr gegenständlichen 04.19.1 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“ bleibt die bestehende Einteilung der Baufelder bestehen. Die Bauplätze werden teilweise neu organisiert und in der Anzahl reduziert.

Baufeld Süd = Bauplatz 1

Baufeld Mitte = Bauplatz 2, 3 und 4a-e

Baufeld Nord = Bauplatz 5a-c und 6a-e

Die Änderungen des 04.19.1 Bebauungsplanes „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“ betreffen das Baufeld Mitte und Baufeld Nord.

Folgende Punkte wurden in der Verordnung geändert:

- Anpassung der Bauplatzunterteilung (§ 2 Abs 2) im Zusammenhang mit Nutzungsmix und Bebauungsdichte
- Anpassung der zulässigen Nettobauplatzflächen und der maximalen Bebauungsdichtewerte an die neue Bauplatzunterteilung (§ 3 Abs 2). Anhebung der maximalen Bebauungsdichte auf Bauplatz 2 von 0,95 auf 1,10
- Anpassung der Höhenbezugspunkte an die neue Bauplatzunterteilung (§ 5 Abs 3).
- Anpassung der zulässigen freien PKW – Abstellplätze (§ 7 Abs 3).

Folgende Änderungen wurden im Plan vorgenommen:

- Änderung der Bauplatzanzahl und Bauplatzgrenzen im Baufeld Mitte (Bauplätze 4a-e) und Baufeld Nord (Bauplätze 5a-c und 6a-e).
- Änderung der Baufluchtlinie in eine Baugrenzlinie zwischen den Bauplätzen 4a und 4b.
- Änderung der Höhenzonierungslinie im Bereich der nördlichen Durchgangslichte am Bauplatz 4c.
- Änderung der südlichen Höhenzonierungslinie zwischen den Bauplätzen 4c, 4d und 4e.
- Änderung der Bauplatzanzahl und Bauplatzgrenzen im Baufeld Nord (zwischen Bauplatz 5b und 5c und Bauplätze 6a-e).
- Änderung der Höhenzonierungslinie zwischen Bauplatz 5b und 5c.
- Änderung der Überbaumöglichkeit (Höhenzonierungslinie) zwischen Bauplatz 5c und 6d an die Ausweisung im Flächenwidmungsplan (Nutzungsüberlagerung Verkehrsfläche mit Baulandüberlagerung).
- Anpassung der maximalen Bebauungsdichten auf den neu definierten Bauplätzen (4c-4e, 5b, 5c, 6a-6e) bzw. im Bereich der Listhalle (Bauplatz 2)
- Anpassung der zulässigen freien PKW – Abstellplätze im Planwerk gekennzeichneten Flächen (P).

Inhalt der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung ist die Unterteilung des Planungsgebietes in neue Bauplätze bei gleichzeitigem Erhalt des städtebaulichen Grundkonzeptes (Wettbewerbsergebnisse als Basis für den 04.19.0 Bebauungsplan) sowie die erforderliche rechtliche Anpassung der entsprechenden Verordnung. Zum Zeitpunkt des Beschlusses des 04.19.0 Bebauungsplanes war für das Baufeld Mitte und Baufeld Nord der städtebauliche Wettbewerb abgeschlossen. Zur weiteren qualitätsvollen Entwicklung des Quartieres wurde in der „Smart City Graz Mitte Umsetzungsvereinbarung“ die Durchführung von baukünstlerischen Wettbewerben bzw. kooperativen Planungsverfahren vertraglich vereinbart. Für beide Baufelder wurden nunmehr die vereinbarten Verfahren durchgeführt. Durch die nunmehr daraus resultierenden genaueren Festlegungen von Gebäudeeingängen, Erschließungsflächen (Erschließungssystemen) und Nutzungen sind neue Bauplatzeinteilungen, geringfügige Verschiebungen von Höhenzonierungslinien bzw. Änderung einer Baufuchtlinie erforderlich und städtebaulich argumentierbar.

#### Baufeld Mitte (Bauplatz 2,3, 4a-e):

Am Bauplatz 2 erfolgt eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Bebauungsdichte. Am Bauplatz 2 sind für die Helmut-List-Halle im 04.19.0 Bebauungsplan im Planwerk freie PKW – Abstellplätze (im Planwerk gekennzeichnete Fläche P) ausgewiesen. Durch die bisherige Festlegung waren rund 160 freie Stellplätze möglich. Nunmehr ist am Bauplatz 2 entlang der Bahn ein Parkdeck für die Helmut-List-Halle geplant, wodurch sich die benötigte Anzahl an freien PKW – Stellplätzen deutlich reduziert. Statt der bisher möglichen 160 freien PKW – Abstellplätze werden nunmehr rund 85 freie PKW – Stellplätze vorhanden sein. Somit wird die Anzahl an oberirdischen Parkplätzen um rund 75 Stellplätze reduziert. Die maximale Stellplatzanzahl für den Bauplatz 2 bleibt unverändert. Durch die nunmehr geplante Errichtung eines Parkdecks für die Helmut-List-Halle ergibt sich eine geringfügige Erhöhung der maximal zulässigen Bebauungsdichte von 0,95 auf 1,11. Durch die Umsituierung der rund 75 freien Stellplätze in das geplante Parkdeck ergibt sich eine benötigte Bruttogeschossfläche von rund 1.875m<sup>2</sup>. Die somit bedingte Erhöhung der Bebauungsdichte ergibt eine zusätzliche Bruttogeschossfläche von 1.408m<sup>2</sup>, die jedoch in der städtebaulichen Aufwertung des Freiraumes und der Erhöhung der Außenraumqualitäten rund um den neuen Nikolaus-Harmoncourt-Platz, der Helmut-List-Halle und dem Science Tower in zentraler Lage des neuen Quartieres begründet werden kann. Dadurch wird aus städtebaulicher Sicht eine deutliche Verbesserung der Freiraumgestaltung ermöglicht.

Die Bauplätze 3, 4a und 4b bleiben unverändert.

Für die Bauplätze 4c und 4d wird die Bauplatzgrenze nunmehr mittig im Baufeld festgelegt bzw. wird ein Teil des alten Bauplatzes 4f nunmehr dem Bauplatz 4c hinzugefügt und eine Teilfläche des alten Bauplatzes 4e nunmehr dem Bauplatz 4d hinzugefügt. Dadurch wird eine zweckmäßige Nutzung der Bauplätze für Wohnungen ermöglicht. Der neue Bauplatz 4e besteht nunmehr aus Teilen des alten Bauplatzes 4e und 4f. Durch diese neue Festlegung kann am Bauplatz 4e eine eigenständige Büronutzung ermöglicht werden.

Auf Grund der neu festgelegten Bauplätze und der darin befindlichen Nutzungen ergeben sich Erschließungsflächen und Zugänge die eine geringfügige Verschiebung von Höhenzonierungslinien erfordern. Am Bauplatz 4c erfolgt die Verschiebung der Höhenzonierungslinie in Richtung Norden um 0,80m und am Bauplatz 4e in Richtung Norden um 2,0m. Durch diese geringfügige Verschiebung bleibt das städtebauliche Grundkonzept unverändert, ermöglicht jedoch eine deutlich bessere vertikale Erschließung. Die festgelegten maximalen Gebäudehöhen bleiben unverändert.

Wie die nachstehende Tabelle verdeutlicht, wurden die geänderten Bauplatzflächen und die entsprechenden Festlegungen der maximalen Bebauungsdichte derart ausgelegt, dass die daraus resultierenden Bruttogeschossflächen innerhalb der Bauplätze 3, 4a-e des Baufeldes Mitte unverändert bleiben. Eine geringfügige Erhöhung der maximalen Bebauungsdichte ergibt sich auf Grund der zuvor beschriebenen Parameter für den Bauplatz 2.

ALT:

04.19.0 BPL	Nettobauplatz [m <sup>2</sup> ]	Dichte	BGF Bauplatz [m <sup>2</sup> ]	BGF Baufeld [m <sup>2</sup> ]
Bauplatz 2	8.801	0,95	8.361	<b>62.369</b>
Bauplatz 3	1.436	2,65	3.805	
Bauplatz 4a	3.108	2,15	6.682	
Bauplatz 4b	2.088	2,90	6.055	
Bauplatz 4c	2.983	2,75	8.203	
Bauplatz 4d	2.546	3,00	7.638	
Bauplatz 4e	2.892	3,10	8.965	
Bauplatz 4f	3.956	3,20	12.659	

NEU:

04.19.1 BPL	Nettobauplatz [m <sup>2</sup> ]	Dichte	BGF Bauplatz [m <sup>2</sup> ]	BGF Baufeld [m <sup>2</sup> ]
Bauplatz 2	8.801	1,11	9.769	<b>63.700</b>
Bauplatz 3	1.436	2,65	3.805	
Bauplatz 4a	3.108	2,15	6.682	
Bauplatz 4b	2.088	2,90	6.055	
Bauplatz 4c	4.691	2,85	13.369	
Bauplatz 4d	5.173	2,66	13.760	
Bauplatz 4e	2.593	3,99	10.346	

#### Baufeld Nord (Bauplätze 5a-c und 6a-e):

Der Bauplatz 5a bleibt unverändert.

Zwischen Bauplatz 5b und 5c wird die Bauplatzgrenze in Richtung Norden verschoben (2,0m), sodass diese nunmehr parallel zur bestehenden Grundstücksgrenze Peter-Tunner-Gasse verläuft. Die bisher festgelegte Höhenzonierungslinie am Bauplatz 5c wird nunmehr ebenfalls parallel verlaufend festgelegt (Verschiebung um 2,0m).

Durch diese geringfügige Verschiebung bleibt das städtebauliche Grundkonzept jedoch unverändert.

Auch die festgelegten maximalen Gebäudehöhen bleiben unverändert.

Für die Bauplätze 6a-e erfolgt (alt 6a-g) erfolgt nunmehr eine neue Aufteilung. Die alten Bauplatz 6f und 6g wurde dem neuen Bauplatz 6e zugeordnet.

Wie die nachstehende Tabelle verdeutlicht, wurden die geänderten Bauplatzflächen und die entsprechenden Festlegungen der maximalen Bebauungsdichte derart ausgelegt, dass die daraus resultierenden Bruttogeschossflächen innerhalb des Baufeldes Nord unverändert bleiben.

ALT:

04.19.0 BPL	Nettobauplatz [m <sup>2</sup> ]	Dichte	BGF Bauplatz [m <sup>2</sup> ]	BGF Baufeld [m <sup>2</sup> ]
Bauplatz 5a	4.087	2,20	8.991	<b>58.407</b>
Bauplatz 5b	2.782	2,65	7.372	
Bauplatz 5c	1.593	4,30	6.850	
Bauplatz 6a	3.419	2,95	10.086	
Bauplatz 6b	1.203	2,45	2.947	
Bauplatz 6c	740	3,90	2.886	
Bauplatz 6d	2.608	3,30	8.606	
Bauplatz 6e	2.431	2,95	7.171	
Bauplatz 6f	405	4,30	1.742	
Bauplatz 6g	688	2,55	1.754	

NEU:

04.19.1 BPL	Nettobauplatz [m <sup>2</sup> ]	Dichte	BGF Bauplatz [m <sup>2</sup> ]	BGF Baufeld [m <sup>2</sup> ]
Bauplatz 5a	4.087	2,20	8.991	<b>58.404</b>
Bauplatz 5b	2.796	2,64	7.381	
Bauplatz 5c	1.466	4,67	6.846	
Bauplatz 6a	3.174	2,28	7.237	
Bauplatz 6b	1.721	3,26	5.610	
Bauplatz 6c	1.358	3,65	4.957	
Bauplatz 6d	2.512	4,40	11.053	
Bauplatz 6e	2.615	2,42	6.328	

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Folgende Punkte wurden in der Verordnung geändert:

- Anpassung der Festlegungen PKW – Stellplatzschlüssel an die neue Bauplatzunterteilung (§ 7 Abs 2).
- Anpassung der Zulässigkeit von Hoch- und Tiefgaragen an die neue Bauplatzunterteilung (§ 7 Abs 4).

Folgende Änderungen wurden im Plan vorgenommen:

- Verschiebung und Ergänzung der bisher eingetragenen Zu- und Abfahrt von der Erschließungsstraße in die Hoch- bzw. Tiefgarage von Bauplatz 5a zum Bauplatz 5b

Im Verordnungstext erfolgt lediglich die Anpassung an die neuen Bauplatzeinteilungen. An den Festlegungen hinsichtlich der PKW-Abstellplätze erfolgt keine Änderung.

Im Planwerk wird die Zu- und Abfahrt zu den Bauplätzen 1 und 2 nunmehr lagerichtig mit dem abgestimmten Straßenbahnprojekt geringfügig in Richtung Süden verschoben.

Bezüglich der Zu- und Abfahrt in die Sammelgarage entlang der Bahn erfolgt eine Verschiebung der nördlichen Zu- und Abfahrt am Bauplatz 5a in Richtung des Bauplatzes 5b. Diese Verschiebung beträgt rund 20m in Richtung Norden und befindet sich nunmehr am Bauplatz

5b gegenüber der Zu- und Ausfahrt des Bauplatzes 6e. Aus verkehrstechnischen Gesichtspunkten ist Ausbildung eines Knotenpunktes wie nunmehr ermöglicht zu bevorzugen. Zusätzlich werden am Bauplatz 5b und am Bauplatz 6e jeweils eine weitere Zu- und Ausfahrt ermöglicht.

Die erfolgte Verschiebung bzw. Ergänzung von neuen Zu- und Abfahrten wurde in Abstimmung mit der Einreichplanung Straßenbahn, der Baudirektion, dem Straßenamt und der Verkehrsplanung abgestimmt.

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

Innerhalb dieses Themenbereiches wurden keine Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen.

An dieser Stelle wird noch einmal auf den Entfall von ca. 75 freien PKW – Abstellplätzen wie zuvor beschrieben hingewiesen.

## 7. ALLGEMEINES

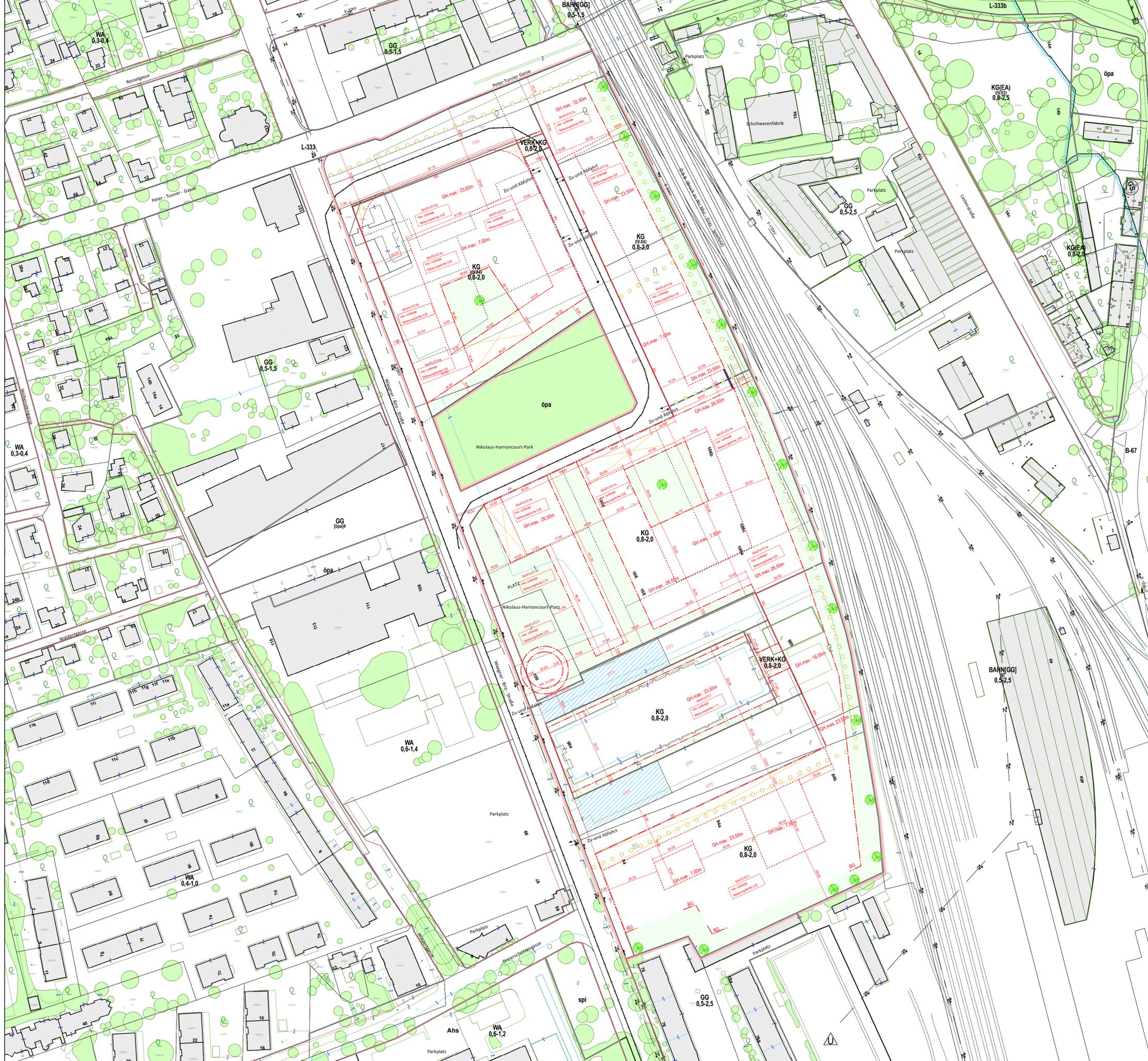
- Der 04.19.1 Bebauungsplan „Wagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“ besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1.000 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan 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.

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>	2018-10-31T12:00:22+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.



# 04.19.1 BEBAUUNGSPLAN

"WAAGNER BIRO STRASSE - PETER TUNNER GASSE"

A14 - 043694/2014

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

## INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

KG (IV.04)	Aufschließungsgebiet - Kerngebiet
KG	Kerngebiet
0,8 - 2,0	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

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

	Baufuchtlinie (BFL)	Bebauung
	Baugrenzlinie (BGL)	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
	mögliche Teilungslinie (Bauplätze)	
	Durchgangslichte mind. 4,50m	
	Baugesetzmäßiger Abstand	
	maximale traufseitige Gebäudehöhe	
	maximale Gesamthöhe	
	KFZ-Abstellfläche (ungefähre Größe)	
	Keine freien PKW-Abstellplätze zulässig	
	Gehweg (Servitut)	Freiflächen
	Lärmschutzwand	
	Straßenfuchtlinie	Verkehrsflächen
	Zu- und Abfahrt (ungefähre Lage)	
	Überplattung (Durchgangslichte mind. 6,00m)	
	Gemeindestraße	
	Verkehrsfläche	Freiflächen
	Freifläche	
	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)	

## DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

## DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umriss aus Luftbildauswertung)

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

## STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 76.443 m<sup>2</sup>

Maßstab: 1:1 000



**04.19.1 BEBAUUNGSPLAN**  
 "WAAGNER BIRO STRASSE - PETER TUNNER GASSE"  
 A14 - 043694/2014

DATUM: Dezember 2015/Oktober 2018	FÜR DEN GEMEINDERAT:
Inhaltliche Bearbeitung: Mag. Oliver KONRAD, DI. Michael MAYER	DI Bernhard INNINGER
Digitale Bearbeitung: Ing. Alexander REISENHOFER	
Digitale Bearbeitung: Armin LANG	
ANHÖRUNG VON 19.10.2018 BIS 02.11.2018	
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:	
RECHTSWIRKSAM AB:	
PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt	