

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Andreas Roschitz

BerichterstellerIn: *CR Piffl - Percevic*

Graz, 12.12.2019

GZ.: A 14 - 094228/2018/0013

## 14.28.0 Bebauungsplan

„Königshoferstraße - Heinrich-Heine-Straße - Bauernfeldstraße –  
Gaswerkstraße“

XIV. Bez., KG: 63109 Baierdorf

## Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3  
Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit  
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches  
Raumordnungsgesetz 2010  
Mindestanzahl der Anwesenden: 25  
Zustimmung von mehr als der ½ der  
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

## Ausgangslage

Die Grundeigentümer der Liegenschaft Heinrich-Heine-Straße 46 Gst.Nr.: 328/10 und .279, KG 63109 Baierdorf haben um die Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.  
Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke: .251; 238/13; .271; .272; 328/12; .279; 328/10; .290; 325/16; 327/9; 327/17; .1028; 327/26; .798; 327/29; .644; 327/31 alle KG 63109 Baierdorf.  
Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 9.129 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,2 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes** idgF. liegt das Planungsareal im „Wohngebiet mit hoher Dichte“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegt eine Vorplanung des Architekturbüros Killinger Fink vor.

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

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

## Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 05. Juni 2019 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 14.28.0 Bebauungsplan „Königshoferstraße - Heinrich-Heine-Straße - Bauernfeldstraße – Gaswerkstraße“ 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 19. Juni 2019.

## Auflage

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 13 Wochen, in der Zeit vom 20. Juni 2019 bis zum 19. September 2019 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010)

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 03. Juli 2019 in der Greenbox, Eggenberger Allee 31, 8020 Graz durchgeführt.

## Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 20. Juni 2019 bis 19. September 2019 langten 3 Einwendungen von BürgerInnen, 1 Einwendung der A14 –Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit der Steiermärkischen Landesregierung, 1 Stellungnahme von der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG, 1 Stellungnahme des A10/1 - Straßenamt der Stadt Graz in der Stadtplanung ein.

### Einwendung 1 (OZ 0005 Bürger):

*„Sehr geehrte Damen und Herren,  
mit Schreiben vom 12.06.2019 teilen Sie mir den Entwurf der Verordnung des Bebauungsplanes [14.28.0 GZ: A14-094228/2018/0003] mit. Da ich mich durch diesen geänderten Bebauungsplan in meinen Rechten verletzt sehe lege ich dagegen Einspruch ein.  
Meinen Einspruch möchte ich wie folgt begründen:*

*Bei dem von Ihnen genehmigten Bebauung handelt es sich um ein Haus mit drei Stockwerken. Damit überragt es mein Wohnhaus deutlich und Haus und Garten würden komplett im Schatten des höheren Hauses liegen.*

*Die Bebauung an die Grundgrenze eine deutlich schlechtere Wohnsituation für mich ergeben, da sich Fenster in Richtung des Grundstückes 328/10 befinden und der Lichteinfall dadurch wesentlich gemindert wird.*

*Ebenfalls würde die Durchlüftung zwischen den Häusern wesentlich eingeschränkt werden. Sollte eine Bebauung an die Grundgrenze beabsichtigt werden, muß zur Kenntnis gebracht werden, dass der Abstand eines allfälligen neuen Gebäudes mindestens 2 m zum Nachbargrundstück betragen müsse, um den OIB-Richtlinien hinsichtlich der Vorbeugung einer Brandübertragung zu Nachbargrundstücken und -gebäuden zu entsprechen (OIB Richtlinie 2, 4). Zusätzlich ersuche ich um Wiedereintragung meiner Einfahrt bzw. meiner Autoüberdachung in den Bebauungsplan (Bewilligung GZ: A10/1-I-686/1-2001).“*

**Beantwortung:**

Das gegenständliche Bebauungsplangebiet ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,2 ausgewiesen. Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept idGF. liegt das Planungsgebiet in einem Wohngebiet mit hoher Dichte. Gemäß dem vom Gemeinderat am 06. Juni 2019 beschlossenen 1.0 Räumlichen Leitbild ist für das Planungsgebiet die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung festgelegt. In der Präambel zum 1.0 Räumlichen Leitbild ist festgelegt, dass das Räumliche Leitbild künftig insbesondere als Grundlage zur Erstellung von Bebauungsplänen und auch der gutachterlichen Tätigkeit im Bauverfahren dient.

Die Blockrandbebauung verfügt als kompakte straßenraumbildende Bebauung über ein klares Ordnungsprinzip. Dieses Prinzip folgt einer straßenbegleitenden und straßenraumbildenden geschlossenen oder gekuppelten Bebauung.

Gemäß §40 Abs. 2 Stmk. ROG (idGF.) ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen (z.B. Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen, Nachverdichtungen in bebauten Gebieten, Nutzung von Grundflächen unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauchs) entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.

Die Bebauung wurde entsprechend der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes für das Bebauungsplangebiet festgelegt und ermöglichen daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage und einem verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Gebiet.

Eine detaillierte, fachliche Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanareals und der langfristigen, städtebaulichen Entwicklungspotentiale im Gebietsbereich hat im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung stattgefunden und zum vorliegenden Ergebnis geführt.

Grundsätzlich können Veränderungen infolge der Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet, die für ansässige Bewohner als nachteilig empfunden werden, nicht ausgeschlossen werden. Im Sinne der zukünftigen Siedlungsentwicklung ist der im 1.0 Räumlichen Leitbild festgelegten Blockrandbebauung und der daraus resultierenden geschlossenen bzw. gekuppelten Bebauung im Planungsgebiet zu folgen.

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. Gemäß Verordnungstext § 3 Abs. 4 sind innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzl原因en Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände am Bauplatz zulässig.

Bei empfundenen Benachteiligungen hinsichtlich einer Verschlechterung der Wohnsituation, Belichtung, Besonnung und Durchlüftung und hinsichtlich Einhaltung der OIB Richtlinie 4 muss auf das nachgereichte Bauverfahren verwiesen werden.

Hinsichtlich des Brandschutzes sieht die OIB Richtlinie 2 (2015) unter Punkt 4.1 vor, dass bei Abstand eines Bauwerks von der Nachbargrundstücks- bzw. Bauplatzgrenze unter 2,00 m zur Nachbargrundstücks- bzw. Bauplatzgrenze gerichteten Seite des Bauwerks

eine brandabschnittsbildende Wand gemäß Tabelle 1b abzuschließen ist. Eine derart detaillierten Bearbeitungsgrad sieht der Bebauungsplan nicht vor, es muss auf das nachgereichte Bauverfahren verwiesen werden.

Hinsichtlich der Wiedereintragung der Einfahrt und der Autoüberdachung kann festgehalten werden, dass auf Grund der kleinteiligen Grundstücksverhältnisse, und dem Entwicklungspotential des Planungsgebiets wird von einer Eintragung der Grundstückszu- und Abfahrten seitens der Stadtplanung Abstand genommen. Generell ist je Grundstück bzw. zukünftigem Bauvorhaben maximal eine Zu- und Abfahrt zu errichten. Es wird auf das nachgereichte Bauverfahren verwiesen.

Die zukünftigen Zu- und Abfahrten sind im beim Straßenamt der Stadt Graz gesondert anzusuchen und mit den Planungsabteilungen der Stadt Graz abzustimmen.

Die bestehende Autoüberdachung wurde im Rahmen einer Aktualisierung der Luftbildauswertung des Planungsgebiets übernommen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Aufnahme eines Bauwerks in eine Luftbildauswertung keine Bestätigung eines konsentierten Bestandes abbildet.

### Einwendung 2 (OZ 0006 Bürger)

*„Sg. Damen und Herren!*

*Ich wohne in der Heinrich-Heine-Str. 50 in 8020 Graz und möchte Einspruch erheben gegen den Bebauungsplan 14.28.0 (Königshoferstraße - Heinrich-Heine-Straße - Bauernfeldstraße - Gaswerkstraße). Ich finde es sehr schade, dass Einfamilienhäuser verdrängt werden und nur mehr Siedlungen gebaut werden sollen. Weiters finde ich es ziemlich heikel, dass ohne uns vorab zu informieren über unsere Grundstücke hinweg geplant wird.*

*Besonders gilt mein Einspruch aber auf den Absatz, dass bei Bestandsgebäuden nichts mehr geändert werden darf (§10):*

*Vor zehn Jahren habe ich den Grund und das Haus von meiner Großmutter übernommen. Damals stand ich vor der Frage „neu bauen?“ oder „sanieren?“ Am liebsten hätte ich vorne bei der Heinrich-Heine-Straße neu gebaut. Jedoch wurde mir beim Bauamt damals erklärt, dass das unter Einhaltung der Abstände nicht möglich ist. Ich hätte nur in der Mitte des Grundstücks ein neues längliches Gebäude bauen können oder am gleichen Platz (also hinten, von der Straße entfernt) wo das Haus bereits stand. Nach langem hin und her überlegen, da ein Neubau nicht dort möglich war wo ich wollte (also vorne an der Straße), habe ich mich für eine Grundsanieung des Altbestandes entschieden. Es war dann damals schon die Überlegung irgendwann bei der Terrasse einen Wintergarten zu errichten oder eventuell dort auch noch aufzubauen. Nur wurde dies aus finanziellen Gründen auf später verschoben. Nun wurde mir bei der Infoveranstaltung am 3.7.2019 erklärt, dass ich einen solchen Zubau nicht mehr machen dürfte, wenn der Bebauungsplan beschlossen ist. Sollte der Bebauungsplan beschlossen werden, bitte ich somit um Sondergenehmigung mich in Richtung Heinrich-Heine-Straße noch erweitern zu dürfen. DENN damals wollte ich direkt an der Straße neu bauen und durfte nicht auf Grund der Einhaltung der Abstände bei den Grundstücksgrenzen, nun zehn Jahre später könnte bei Beschluss dieses Planes von Zaungrenze zu zaungrenze ein mehrstöckiges Gebäude hingestellt werden. Für mich absolut unverständlich! Und es wurde von mir in den Altbestand viel investiert und diesen möchte ich noch*

*ausbauen und erweitern können. Vor zehn Jahren habe ich darauf vertraut mein Vorhaben jederzeit umsetzen zu können. Für das Haus wäre das eine Wertminderung, wenn man es nicht mehr verändern darf. Somit bitte ich um Genehmigung der Erweiterung in Richtung Heinrich-Heine-Straße, sofern der Bebauungsplan doch beschlossen werden sollte.*

*Der Bauwerber in der Heinrich-Heine-Straße 46 in 8020 Graz sollte sich auch beim Errichten eines neuen Gebäudes an die Einhaltung der Abstände halten müssen, so wie auch ich mich damals an die Einhaltung der Abstände halten musste.“*

**Beantwortung:**

Das gegenständliche Bebauungsplangebiet ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,2 ausgewiesen. Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. liegt das Planungsgebiet in einem Wohngebiet mit hoher Dichte. Gemäß dem vom Gemeinderat am 06. Juni 2019 beschlossenen 1.0 Räumlichen Leitbild ist für das Planungsgebiet die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung festgelegt. In der Präambel zum 1.0 Räumlichen Leitbild ist festgelegt, dass das Räumliche Leitbild künftig insbesondere als Grundlage zur Erstellung von Bebauungsplänen und auch der gutachterlichen Tätigkeit im Bauverfahren dient.

Die Blockrandbebauung verfügt als kompakte straßenraumbildende Bebauung über ein klares Ordnungsprinzip. Dieses Prinzip folgt einer straßenbegleitenden und straßenraumbildenden geschlossenen oder gekuppelten Bebauung.

Gemäß §40 Abs. 2 Stmk. ROG (idgF.) ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen (z.B. Wachstum in infrastrukturell gut versorgten Lagen, Nachverdichtungen in bebauten Gebieten, Nutzung von Grundflächen unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauchs) entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.

Die Bebauung wurde entsprechend der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes für das Bebauungsplangebiet festgelegt und ermöglichen daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage und einem verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Gebiet.

Eine detaillierte, fachliche Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanareals und der langfristigen, städtebaulichen Entwicklungspotentiale im Gebietsbereich hat im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung stattgefunden und zum vorliegenden Ergebnis geführt.

Der Einwendung eine Regelung einzuführen, wonach es möglich sei bestehende, außerhalb der Bauflucht- und Baugrenzl原因 liegende Gebäude baulich erweitern zu können, wird bedingt gefolgt.

Der § 10 (BESTEHENDE GEBÄUDE) der Verordnung zum Bebauungsplan wird um den Absatz:

(2) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, ist im Erdgeschoss ein einmaliger Zubau mit max. 15 m<sup>2</sup> Bruttogeschosßfläche zulässig.

ergänzt.

**Einwendung 3 (OZ 0007 – A14 – Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit der Steiermärkischen Landesregierung)**

*„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Juni 2019 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 14.28.0 „Königshoferstraße – Heinrich-Heine-Straße - ...“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung vorgeschlagen, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird.*

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

**Beantwortung:**

**Ad Oberflächenentwässerung / 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.

**Ad Abwasserentsorgung:**

*„Wie die Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, mehrmals detailliert dargestellt hat, ist zwar die auf 500.000 EW bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH<sub>4</sub>-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasser-rechtsbescheid 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 4 (OZ 0008 - Bürger)**

*„Sehr geehrte Damen und Herren,*

*Im Zuge einer sehr informativen Veranstaltung wurde der Entwurf des 14.28.0 Bebauungsplanes vorgestellt. Als Eigentümerin und Anwohnerin einer Wohnung in der Wohnanlage Gaswerkstraße 47 möchte ich zum aktuellen Entwurf folgende Bedenken bzw. Einwendungen äußern:*

*Es sind auf einigen Grundstücken in der Königshoferstraße und in der Bauernfeldstraße, für einen Teil der zukünftig vorgesehenen Bauflächen, Gebäudehöhen von bis zu 5 Geschossen vorgesehen. Diese Gebäudehöhen übersteigen die aktuelle Bebauung im Gebiet deutlich und sollten auf die Höhen der bestehenden Gebäude von max. 4 Geschossen reduziert werden. Insbesondere in der Königshoferstraße sind die geplanten 5-geschoßigen Bauflächen sehr nahe an der Straßengrenze situiert, wodurch mit einer deutlich verringerten Belichtung der gegenüberliegenden Gärten, Balkone, Terrassen und Wohnungen zu rechnen ist. Die genannten 5-geschoßigen Bauflächen im Bebauungsplan befinden sich südlich der betroffenen Grundstücke in der Königshoferstraße. Zusätzlich ist, im Falle einer zukünftigen Bebauung, mit einer Einsicht in die Privatsphäre (insbesondere bei Gärten, Balkonen und Terrassen) aufgrund der geringen Distanz der Baukörper zu rechnen.*

*Aus diesen Gründen ersuche ich um Reduktion der Bebauungshöhen im Bebauungsplan auf max. 4 Geschosse und um Abrücken der Bauflächen in der Königshoferstraße von der Straßengrenze.“*

#### **Beantwortung:**

Das gegenständliche Bebauungsplangebiet ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,2 ausgewiesen. Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept idGF. liegt das Planungsgebiet in einem Wohngebiet mit hoher Dichte. Gemäß dem vom Gemeinderat am 06. Juni 2019 beschlossenen 1.0 Räumlichen Leitbild liegt das Planungsgebiet im Bereichstyp der Blockrandbebauung.

Die Blockrandbebauung verfügt als kompakte straßenraumbildende Bebauung über ein klares Ordnungsprinzip. Dieses Prinzip folgt einer straßenbegleitenden und straßenraumbildenden geschlossenen oder gekuppelten Bebauung um einen adäquaten grünen Freiflächenanteil im Innenhof zu ermöglichen.

Im gegenständlichen Bebauungsplangebiet wurde die Verteilung der Baumassen im Planwerk durch Bauflucht- und Baugrenzlinien sowie durch die Angabe von Geschossen festgelegt. Die Bebauung folgt dem Ordnungsprinzip der Blockrandbebauung wobei die Höhenentwicklung das Potential der verschiedenen großen Bauplätze widerspiegelt.

Die im vorliegenden Bebauungsplan in Teilbereichen getroffenen Festlegung von fünf Geschossen mit einer maximal zulässigen Gebäude- und Gesamthöhe von 16,50 m stellt keine Ausnahme im Gebietsbereich dar. Im Bebauungsplangebiet selbst als auch in der näheren Umgebung finden sich z.B. an der Ecke Gaswerkstraße – Bauernfeldgasse, westlich der Gaswerkstraße als auch im Kreuzungsbereich Gaswerkstraße – Königshoferstraße Gebäude mit ähnlichen Höhen und Geschosßzahlen – wobei generell zu erwähnen ist, dass gründerzeitliche Bauten mit vier Geschossen straßenseitig Traufhöhen bis zu 16,50 m vorweisen.

Bezugnehmend auf das Abrücken der Bauvolumina vom Straßenraum ist festzuhalten, dass ein erweiterter Straßenraum in der vorliegenden Bebauungsplanung bereits berücksichtigt wurde. Die Baufluchtlinien wurden im Planwerk - unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung - entlang der Gaswerkstraße, der Königshoferstraße und in Teilbereichen der Heinrich-Heine-Straße

drei Meter von der Straßenfluchtlinie zugunsten einer begrünten Vorgartenzone zurückversetzt. Speziell in der Königshoferstraße sind die Geschoße Vier und Fünf noch einmal um zwei Meter

---

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

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

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung  
stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010  
den

**Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 14.28.0 Bebauungsplan „Königshoferstraße - Heinrich-Heine-Straße - Bauernfeldstraße - Gaswerkstraße“ bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:

DI Andreas Roschitz

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

Mag. Siegfried Nagl

Stadtsenats- bzw. Ausschussantrag  
wurde in der heutigen öffentlichen -  
~~nicht öffentlichen~~ - GR.-Sitzung  
 *einstimmig*  angenommen.

Graz, am 12.12.2019

Der Schriftführer:

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am 11.12.2019

Die Schriftführerin

*B. Werle*

Der Vorsitzende:

*i. V. Nagl*

Mitteilung des Bürgermeisters  
wurde in der heutigen öffentlichen/  
nicht öffentlichen GR.-Sitzung angenommen/  
zur Kenntnis gebracht.

Graz, am .....

Der Schriftführer:

## Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja Datum: 02.05.2019
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von 13 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgt innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt veröffentlicht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz [www.graz.at/bebauungsplanung](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.

## Bezirksrat

Dem Bezirksrat des Bezirks Eggenberg wurde am 13. Juni 2019 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 14.28.0 Bebauungsplan „Königshoferstraße - Heinrich-Heine-Straße - Bauernfeldstraße - Gaswerkstraße“ zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	<b>Signiert von</b>	Roschitz Andreas
	<b>Zertifikat</b>	CN=Roschitz Andreas,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2019-11-25T08:30:43+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>	2019-11-29T08:57:33+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>	2019-11-29T16:11:51+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

### Beschluss

GZ.: A 14 - 094228/2018/0013

### 14.28.0 Bebauungsplan

„Königshoferstraße - Heinrich-Heine-Straße - Bauernfeldstraße - Gaswerkstraße“  
XIV. Bez., KG: 63109 Baierdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 12.12.2019, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.28.0 Bebauungsplan „Königshoferstraße - Heinrich-Heine-Straße - Bauernfeldstraße - Gaswerkstraße“ 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

- (1) offene Bebauung, gekuppelte und geschlossene Bebauung
- (2) Für die Grundstücke 327/17 und 327/26 wird eine offene Bebauung an der westlichen Grundgrenze festgelegt.

#### § 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (2) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:
 

Gst.Nr.: 327/26 gemeinsam mit .798	höchstens: 0,33
Gst.Nr.: 328/13 gemeinsam mit .251	höchstens: 0,42
- (3) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplans (Baufuchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen etc.) zulässig.
- (4) Unter Einhaltung der Baugrenz- und Baufluchtlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände am Bauplatz 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 2,0 m über die Baugrenzlinie vortreten.

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

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

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
3 G	max. 10,50 m	max. 13,50 m
4 G	max. 13,50 m	max. 13,50 m
5 G	max. 16,50 m	max. 16,50 m

- (2) Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.
- (3) Zulässige Dachformen: Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 41 Grad, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad.
- (4) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweiligen angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (5) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme, beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen, erteilt werden.
- (7) Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,0 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 sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie 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 Gebäuden mit einem zurückspringenden Geschoß im Dachbereich hat der Rückversatz des zurückspringenden Geschoßes straßen- und hofseitig mindestens 2,0 m zur jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschoßes zu betragen.

- (6) 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) Für die Grundstücke 327/17 und 327/26 sind im Bereich der offene Bebauung an der westlichen Grundgrenze Vordächer, Glasvordächer, Dachvorsprünge und Pergolen im Bereich von zurückspringenden Geschoßen mit einem Mindestabstand von 3,0 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 60 - 70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (4) Für Neubauten ist je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten.
- (5) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone, Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (6) 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.

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

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (2) Der Versiegelungsgrad wird mit 40% begrenzt.

#### **Pflanzungen, Bäume**

- (3) Bei Neubauten ist je angefangener Hofffläche von 250 m<sup>2</sup> ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität (Solitär, Hochstamm mit Ballen, 3 x verschult), mit einem Mindeststammumfang von 18/20, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Kugelformen sind nicht zulässig!
- (5) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 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.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat  
bei Laubbäumen in 1. Ordnung (großkronig) mind. 9,0 m  
bei Laubbäumen in 2. Ordnung (mittelkronig) mind. 6,0 m zu betragen.  
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.

- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.
- (8) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption der Hofniveaus im Ausmaß von max. 0,5m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
- (9) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen, Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächern, Kinderspielplätze.

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, zulässig.
- (2) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (3) 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 sowie Umbauten zulässig, nicht jedoch Zubauten.
- (2) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, ist im Erdgeschoss ein einmaliger Zubau mit max. 15 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche zulässig.

## **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 31.12.2019 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

  
Mag. Siegfried Nagl

## 14.28.0 Bebauungsplan

„Königshoferstraße - Heinrich-Heine-Straße - Bauernfeldstraße –  
Gaswerkstraße“

XIV. Bez., KG: 63109 Baierdorf

Graz, 12.12.2019

Dok: Bebauungsplanung/14.28.0

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Die Grundeigentümer der Liegenschaft Heinrich-Heine-Straße 46 Gst.Nr.: 328/10 und .279, KG 63109 Baierdorf haben um die Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke: .251; 238/13; .271; .272; 328/12; .279; 328/10; .290; 325/16; 327/9; 327/17; .1028; 327/26; .798; 327/29; .644; 327/31 alle KG 63109 Baierdorf. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 9.129 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,2 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes** idgF. liegt das Planungsareal im „Wohngebiet mit hoher Dichte“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegt eine Vorplanung des Architekturbüros Killinger Fink vor.

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

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan-Entwurf durch das Stadtplanungsamt erstellt.

### 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 05. Juni 2019 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 14.28.0 Bebauungsplan „Königshoferstraße - Heinrich-Heine-Straße - Bauernfeldstraße – Gaswerkstraße“ 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 19. Juni 2019.

## Auflage

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 13 Wochen, in der Zeit vom 20. Juni 2019 bis zum 19. September 2019 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. Juli 2019 in der Greenbox, Eggenberger Allee 31, 8020 Graz durchgeführt.

## Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 20. Juni 2019 bis 19. September 2019 langten 3 Einwendungen von BürgerInnen, 1 Einwendung der A14 –Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit der Steiermärkischen Landesregierung, 1 Stellungnahme von der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG, 1 Stellungnahme des A10/1 - Straßenamt der Stadt Graz in der Stadtplanung ein.

## Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung wurde der **§10 BESTEHENDE GEBÄUDE** der Verordnung zum Bebauungsplan 14.28.0 „Königshoferstraße - Heinrich-Heine-Straße - Bauernfeldstraße - Gaswerkstraße“ um einen Absatz ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt:

## VERORDNUNG

### **§10 BESTEHENDE GEBÄUDE**

- (2) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Umbauten zulässig, nicht jedoch Zubauten.
- (3) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, ist im Erdgeschoss ein einmaliger Zubau mit max. 15 m<sup>2</sup> Bruttogeschosßfläche zulässig.

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der Erläuterungsbericht wurde betreffend des geänderten Inhalts ergänzt und berichtigt.

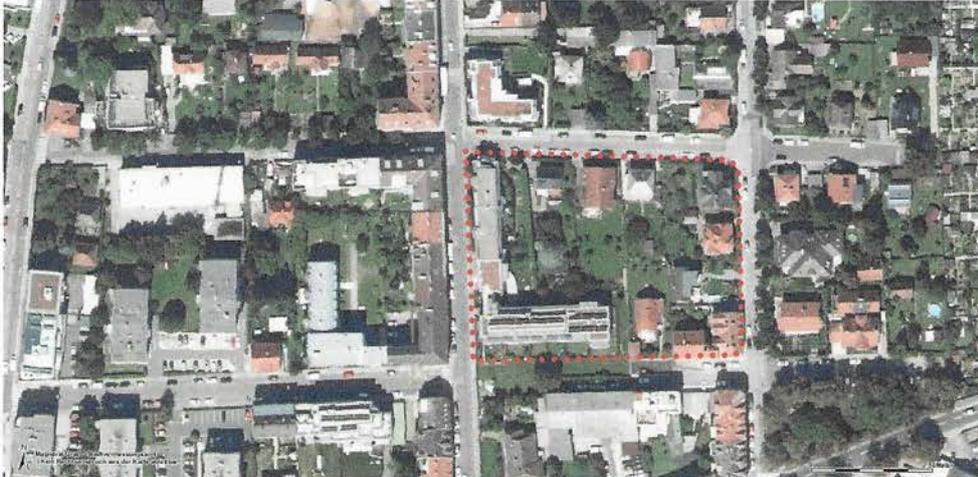
## Anhörung zum 2. Entwurf

Auf Grund der vorgenommenen Änderungen im Planwerk und in der Verordnung wurden die betroffenen Eigentümer des Bebauungsplangebiets angehört.

Während der Anhörungsfrist von ca. zwei Wochen in einem Zeitraum von 04. Oktober 2019 bis 18. Oktober 2019 langten keine Einwendungen in der Stadtplanung ein.

### 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Eggenberg. Das Gebiet ist im Norden von der Königshoferstraße, im Osten von der Heinrich-Heine-Straße, im Süden von der Bauernfeldstraße sowie im Westen der Gaswerkstraße umgeben.



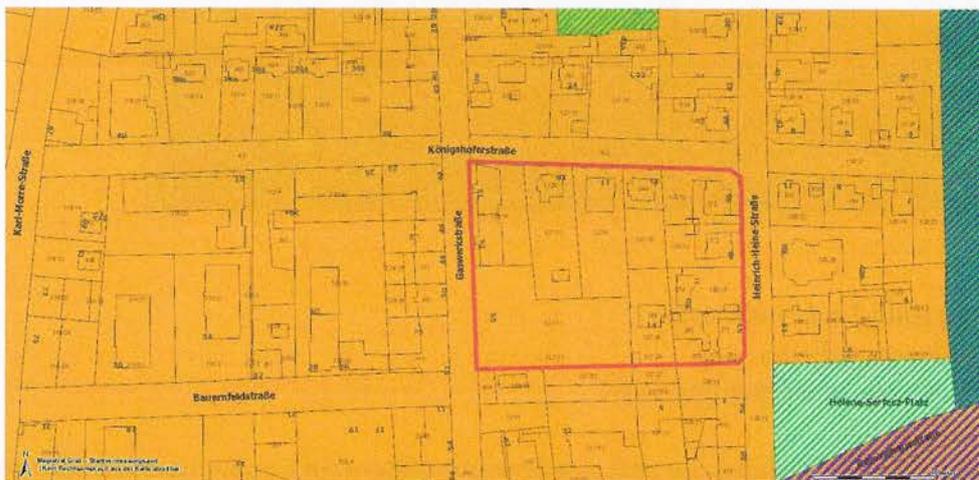
Luftbild 1 (2018): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz  
© Stadtvermessung Graz.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

#### Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

- **Stadtentwicklungskonzept**

Das Planungsgebiet liegt laut 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. im Funktionsbereich „Wohngebiet mit hoher Dichte“.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

§ 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:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Lage innerhalb der Kernstadt  
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):  
Der Bauplatz liegt innerhalb des Grundwasserschongebiets Nr. 1.  
Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr (Deckplan 3): Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“ Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende. Das Planungsgebiet liegt im 1000 m Einzugsbereich der Eisenbahn.

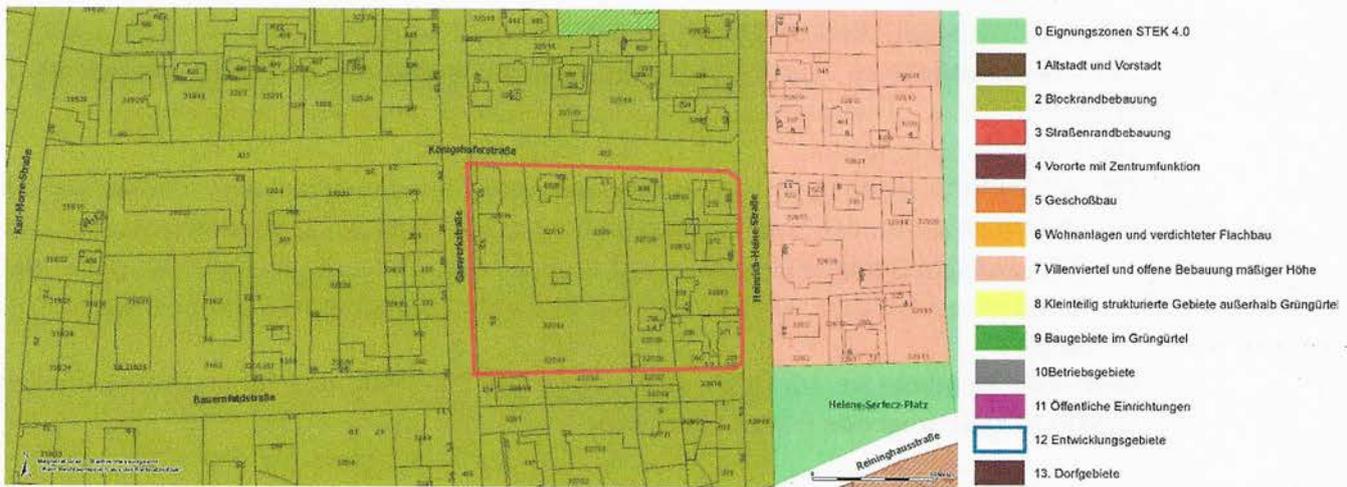


Auszug aus dem Deckplan 3 Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- **Räumliches Leitbild 1.0 (Beschluss):**  
Bereichstyp: Blockrandbebauung  
Teilraum 12 – Wetzelsdorf, Reininghaus

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



Auszug aus der Karte Bereichstypenplan zum Räumlichen Leitbild 1.0 (Entwurf – 2. Auflage)  
Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

### §6 Festlegungen Gesamtstadt (Blockrandbebauung):

- **Geschoßanzahl:** -
  - **Bebauungsweise:** geschlossen
  - **Lage zur Straße:** straßenraumbildend, straßenbegleitend
  - **Funktionsdurchmischung:** Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen
  - **Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz:** Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe
  - **Zulässige Formen der Parkierung:** Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten
  - **Sonstige Festlegungen:** Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden.
- **Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:**  
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) bzw. kurz- mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025)
  - **Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:**  
Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2.  
Lage teilweise im Sanierungsgebiet Lärm.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

## § 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.

- (1) 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:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):  
Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich.



Auszug aus dem Deckplan 1 Baulandzonierungsplan des 4.0 Flächenwidmungsplan

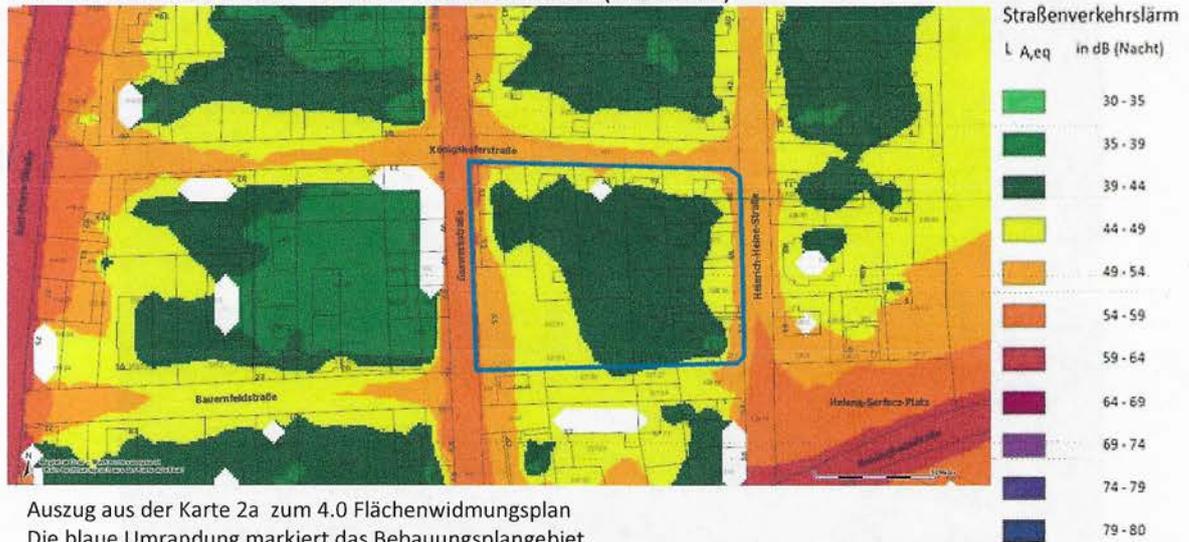
Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- Beschränkungen 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. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.

- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):



- Stadtklimaanalyse:

Klimatopkarte: „Heterogene Blockbebauung im Nordwesten mit Rotoreffekt und Luftstagnation im Inneren der Zone (6)“

Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse: „Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad beachten, Gebäudeausrichtung (Nordwest-Ost)“

#### Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF: Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.

#### • **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Eggenberg. Das Gebiet ist im Norden von der Königshoferstraße, im Osten von der Heinrich-Heine-Straße, im Süden von der Bauernfeldstraße sowie im Westen der Gaswerkstraße umgeben.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches wird durch das annähernd orthogonal angeordnete Straßennetz mit Elementen aus der Gründerzeit geprägt. Die einzelnen Gevierte weisen straßenbegleitend angefangene Blockrandbebauungen, als auch offenen Bebauungen mit mehrgeschossigen Wohnbauten und kleinteilig strukturierte Wohnhäuser auf.



Schrägluftbild 1 (2015):  
Auszug aus dem Geo-Daten-  
Graz © Stadtvermessung Graz.  
(300078\_W-Right)

Blick in Richtung Norden.  
Die rote Umrandung markiert  
das Bebauungsplangebiet.

#### Kleinräumige Umgebung:

Im Norden: Nördlich der Königshoferstraße - straßenbegleitende Bebauung als auch Wohnhäuser in offener Bebauung.

Im Osten: Östlich der Heinrich-Heine-Straße - Wohnhäuser in offener Bebauung.

Im Süden: Südlich der Bauernfeldstraße – straßenbegleitender Bebauung mit Wohngebäuden und teilweise Gewerbenutzung. Die Bauernfeldstraße ist in diesem Bereich nicht ausgebaut.

Im Westen: Westlich der Gaswerkstraße - straßenbegleitende Bebauung.



Foto 1: Kreuzung Gaswerkstraße - Bauernfeldstraße:  
Blick Richtung Osten.



Foto 2: Kreuzung Gaswerkstraße - Bauernfeldstraße:  
Blick Richtung Norden.



Foto 3: Kreuzung Gaswerkstraße - Königshoferstraße:  
Blick Richtung Süden.



Foto 4: Kreuzung Gaswerkstraße - Königshoferstraße:  
Blick Richtung Osten.



Foto 5: Kreuzung Königshoferstraße – Heinrich-Heine-Straße:  
Blick Richtung Süden.



Foto 6: Kreuzung Königshoferstraße – Heinrich-Heine-Straße:  
Blick Richtung Westen.



Foto 7: Kreuzung Heinrich-Heine-Straße –  
Bauernfeldstraße: Blick Richtung Süden.



Foto 8: Kreuzung Heinrich-Heine-Straße –  
Bauernfeldstraße: Blick Richtung Westen.

- **Topographie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung nahezu eben.

- **Baumbestand**

In den Hofbereichen der Grundstücke sind vereinzelt Bäume vorhanden.

- **Gebäudebestände**

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände:

(Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbildauswertung der Stadtvermessung 2015, Höhenbezug straßenseitig).

Gaswerkstraße 55

An der Gaswerkstraße:

4-geschossiges Wohngebäude

Gebäudehöhe: 12,10 m

An der Bauernfeldstraße:

4-geschossiges Gebäude mit Penthouse

Gebäudehöhe: 12,10 m

Gesamthöhe: 14,70 m

Gaswerkstraße 53

3-geschoßiges Wohngebäude mit Penthouse

Gebäudehöhe: 10,00 m

Gesamthöhe: 12,00 m

Gaswerkstraße 51

3-geschoßiges Wohngebäude mit Penthouse

Gebäudehöhe: 10,00 m

Gesamthöhe: 12,00 m

Königshoferstraße 19

1-geschoßiges Einfamilienhaus mit Satteldach

Gebäudehöhe: 4,30 m

Gesamthöhe: 9,60 m

Königshoferstraße 17

1-geschoßiges Einfamilienhaus mit Satteldach

Gebäudehöhe: 4,30 m

Gesamthöhe: 9,70 m

Königshoferstraße 15

2-geschoßiges Einfamilienhaus mit Walmdach

Gebäudehöhe: 7,60 m

Gesamthöhe: 11,80 m

Heinrich-Heine-Straße 46

2-geschoßiges Wohnhaus mit verschnittenen Walmdächern

Gebäudehöhe: 5,80 m

Gesamthöhe: 11,40 m

Heinrich-Heine-Straße 48

2-geschoßiges Wohnhaus mit verschnittenen Walmdächern

Gebäudehöhe: 6,40 m

Gesamthöhe: 11,00 m

Heinrich-Heine-Straße 50

1 bis 2-geschoßiges Einfamilienhaus mit Satteldach und Schleppgaube

Gebäudehöhe: 1G 5,20 m; 2G 7,50 m

Gesamthöhe: 8,80 m

Heinrich-Heine-Straße 52 / Bauernfeldstraße 10

2-geschoßiges Wohngebäude mit straßen- und hofseitigen Gauben

Gebäudehöhe: 8,50 m

Gesamthöhe: 13,10 m

Bauernfeldstraße 12

3-geschoßiges Wohngebäude

Gebäudehöhe: 10,00 m

Gesamthöhe: 15,40 m

Bauernfeldstraße 14

1-geschoßiges Einfamilienhaus mit Satteldach

Gebäudehöhe: 3,30 m

Gesamthöhe: 9,10 m

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

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.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca.300 m.

- Nächstgelegene Schulen: Volksschule und Neue Mittelschule Graz-Karl Morre, Karl-Morre-Straße 58, Entfernung ca. 300m
- Nächstgelegener Kindergarten: Städtischer Kindergarten, Gaswerkstraße 13, Entfernung ca. 330 m sowie Kindergarten GiP Eckertstraße, Eckertstraße 30, Entfernung ca. 450 m.

- **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Königshoferstraße, im Osten von der Heinrich-Heine-Straße, im Süden von der nur teilweise ausgebauten Bauernfeldstraße sowie im Westen der Gaswerkstraße begrenzt.

Öffentlicher Verkehr

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

- Straßenbahnlinie 7, Haltestelle „Karl-Morre-Straße“ in der Karl-Morre-Straße Ecke Eckertstraße, ca.10 Minuten Takt, inkl. Abendverkehr.
- Buslinie 33, Haltestelle „Eckertstraße“ in der Hauseggerstraße Ecke Gaswerkstraße, ca.10 Minuten Takt, inkl. Abendverkehr.
- Das Planungsgebiet liegt im 1000 m Einzugsbereich der Eisenbahn (Hauptbahnhof Graz).

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßen (Gaswerkstraße, Königshoferstraße, Heinrich-Heine-Straße. Die Bauernfeldstraße ist im Bereich des Bebauungsplangebiets nicht vollständig ausgebaut und nicht durchgängig.

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind entlang der Bebauung vorhanden. Über die Gaswerkstraße und die weiterführende Reininghausstraße bestehen sehr gute Anbindungen an das städtische Radwegenetz.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich gem. 4.0

Flächenwidmungsplan – Karte 1 (Abwasserplan) in sämtlichen Straßenzügen des Bebauungsplangebietes. Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden, sondern sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Im Zuge etwaiger Bauverfahren ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

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>

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Zu §2 Bebauungsweise

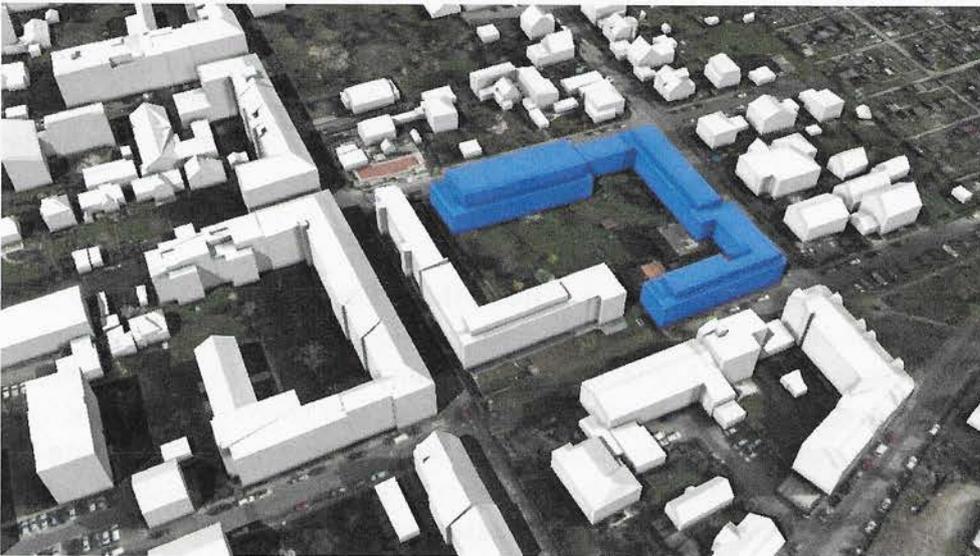
Die städtebauliche Intention besteht darin, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren und die bestehenden Hofbereiche bestmöglich zu entkernen und langfristig als Grünoasen zu revitalisieren. Daher erfordert Bebauungsplan die Festlegung der geschlossenen, der gekuppelten und der offenen Bebauung an der Grundgrenze.



3D Darstellung Nr. 1.  
© Stadtplanungsamt Graz.

Ist-Situation des  
Bebauungsplangebiets.

Blick Richtung Nordosten.



3D Darstellung Nr. 2.  
© Stadtplanungsamt Graz.

Mögliche Bebauung im  
Planungsgebiet.  
(WA 0,6 -1,2).

Blick Richtung Nordosten.

### Zu §3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Bei Grundstücken die hofseitig eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzlinien aufweisen, die sich gegen die Intention der Hoffreihaltung richtet, wird ein Bebauungsgrad festgelegt.

Nach § 4 Z. 17. der Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes 1995 idF LGBl. Nr. 63/2018 definiert der Begriff „Bebauungsgrad“ das Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche. Diese Begriffsbestimmung ist seit der am 1. September 1995 in Kraft getretenen Stammfassung des Baugesetzes unverändert.

Im Gegensatz zur Bestimmung des § 43 (1) BauG, der hinsichtlich der Regeln der Technik eine dynamische Verweisung enthält, ist der Begriff des Bebauungsgrades so auszulegen, wie sie der Gesetzgeber zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Baugesetzes am 1.9.1995 verstehen wollte, also statisch, allenfalls unter Zuhilfenahme der zum damaligen Zeitpunkt als Stand der Technik in Verwendung stehenden ÖNORM B 1800, Stand 01.02 1992.

Untergeordnete Bauteile sowie Tiefgaragenrampen, deren Einhausungen oder –zugänge bleiben bei der Ermittlung der bebauten Fläche unberücksichtigt.

Um eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung der straßenbegleitenden Bebauung zu gewährleisten, wird die Nachverdichtung durch den im Plan durch Bauflucht- und Baugrenzzlinie, begrenzten Bebauungsrahmen, ermöglicht.

Aufgrund der Konzeption dieser Baumassen entlang der Straßen und der teilweise verhältnismäßig kleinen Grundstücksflächen sind teilweise Bebauungsdichteüberschreitungen zu erwarten. Diese Überschreitungen können mit dem sparsamen Umgang mit der vorhandenen Baulandressource, der guten öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung begründet werden.

Bestehende Hofeinbauten sind zu entfernen und dürfen auf keinen Fall für eine Überschreitung der Bebauungsdichte oder des Bebauungsgrades herangezogen werden – siehe dazu auch die Bebauungsgradfestlegung oben.

#### **Zu §4 Baugrenzzlinien, Baufluchtlinien**

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzzlinien festgelegt. Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzzlinien 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 Baugrenzzlinien beschrieben.

#### **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 Stadtentwicklungs-konzept- 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. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von straßen-seitigen, offenen Laubengängen und über die Straßen- und Baufluchtlinie vortretenden Balkonen und Erkern daher nicht zulässig. Entlang der Königshoferstraße und der Heinrich - Heine - Straße wird durch die um 3,0 m rückversetzte Baufluchtlinie eine Vorgartenzone ausgebildet.

Die Vorgartenzone ist im Sinne des zukünftigen Straßen- und Ortsbildes von Überbauungen durch Balkone, Erker freizuhalten. Die Ausbildung von straßenseitigen Loggien ist im Bebauungsplangebiet hingegen möglich.

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 (Penthouse) im Dachbereich auszuführen.

Die Festlegung zur Einhaltung einer Balkontiefe als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen gründet ebenso auf dem hofseitigen Erscheinungsbild einer gebietstypischen Blockrandbebauung. Ebenso werden auskragende Terrassen und Balkone über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen ausgeschlossen.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

### Abtretungsflächen:

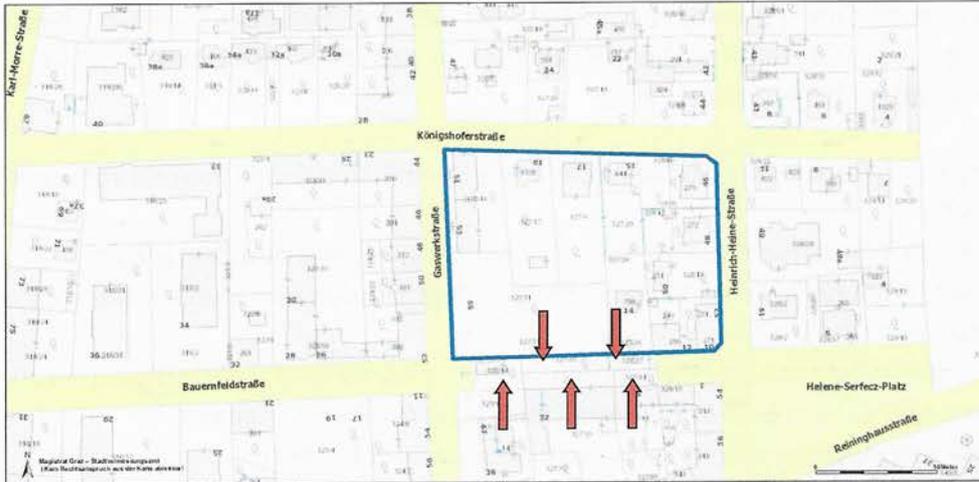
Entsprechend der Vorgabe der Verkehrsplanung wird die Straßenfluchtlinie im Kreuzungsbereich der Königshoferstraße – Gaswerkstraße an dem bestehenden Gehsteig angepasst. Dies betrifft das Grundstück 325/16. Größenordnung ca. 2 m<sup>2</sup>.

Im zukünftigen Kreuzungsbereich der Bauernfeldstraße – Gaswerkstraße wird der zukünftige Kreuzungsbereich angepasst. Dies betrifft das Grundstück 327/31. Größenordnung ca. 3 m<sup>2</sup>.

### Bauernfeldstraße:

Zwischen der Gaswerkstraße und der Heinrich - Heine - Straße ist die Bauernfeldstraße mit den Grundstücken 325/14; 327/30; 327/27; 327/34 und Teile von 327/33 nicht im öffentlichen Gut.

Entsprechend der Vorgabe der Verkehrsplanung soll die im 4.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesene Verkehrsfläche von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Die Möglichkeit einer öffentlichen Durchwegung soll zukünftig für die Allgemeinheit gesichert werden.



Karte zur Darstellung des Öffentlichen Guts: Auszug aus den GeoDaten-Graz.

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Die roten Pfeile markieren jene Grundstücke die im 4.0 Flächenwidmungsplan als Verkehrsflächen ausgewiesen sind.

#### Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz:

Zu- und Abfahrten sind beim Straßenamt der Stadt Graz zu genehmigen. Generell ist je Grundstück bzw. Bauvorhaben maximal 1 Zu- und Abfahrt zu errichten. Sofern möglich sollte ein Mindestabstand zum Kreuzungsbereich mit 20 m eingehalten werden. Generell sind die Sichtbeziehungen zu überprüfen.

#### 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. Er wurde von vergleichbaren Bebauungsplänen aus letzter Zeit abgeleitet und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Je 60 - 70 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.

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 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 entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte. Beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für Besucherinnen und Besucher frei zugänglich auszuführen. Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen.

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. Die festgelegte Unterbringung der Fahrradabstellplätze innerhalb der Baugrenzl原因 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)

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. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Hinsichtlich der Freihaltungen von Hofbereichen vor Unterbauungen wird auf die Bestimmung im Stadtentwicklungskonzept verwiesen.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

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 der 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.

Bezüglich der Einwendungserledigung wurde der **§10 BESTEHENDE GEBÄUDE** der Verordnung zum Bebauungsplan 14.28.0 „Königshoferstraße - Heinrich-Heine-Straße - Bauernfeldstraße - Gaswerkstraße“ um einen Absatz ergänzt: Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, ist im Erdgeschoss ein einmaliger Zubau mit max. 15 m<sup>2</sup> Bruttogeschosßfläche zulässig.

## 7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 14.28.0 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>	2019-11-29T08:57:30+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.

