

# Bericht an den Gemeinderat

BerichterstellerIn: AK EGGER

GZ: A 14-085750/2018/0014

Graz, 12.12.2019

## 17.09.1 Bebauungsplan

„Triester Straße – Grenzgasse“, 1. Änderung  
XVII. Bez., KG 63122 Straßgang

## 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 17.09.0 Bebauungsplan „Triester Straße - Grenzgasse“, GZ: A14\_K\_800\_2003 zu ändern.

Die Änderung des (derzeit rechtswirksamen) 17.09.0 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 17.09.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung und des Planwerkes.

Im 4.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,5 ausgewiesen.

Im Kerngebiet sind gemäß dem steiermärkischen Raumordnungsgesetz folgende Nutzungen möglich:

*Kerngebiete, das sind Flächen mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für bauliche Anlagen für*

- *Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke,*
- *Handels- und Dienstleistungseinrichtungen,*
- *Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten,*
- *Verwaltung und Büros*

*und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe*

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 08. Mai 2019 über die Auflage des 17.09.0 „Triester Straße – Grenzgasse“ 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 22. Mai 2019.

#### **AUFLAGE**

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 23. Mai 2019 bis zum 25. Juli 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 11. Juni 2019 im Brauhaus Puntigam in der Triester Straße 361 durchgeführt.

#### **Einwendungen**

Während der Auflagefrist vom 23. Mai 2019 bis zum 25. Juli 2019 langten 7 Einwendungen und 1 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

Der Wortlaut der Einwendungen und der Stellungnahme wird jeweils kursiv übernommen, in der Einwendungserledigung werden Zitate ebenso kursiv verfasst.

**Stellungnahme 1 (OZ 0008)**  
**Energie Graz GmbH & Co KG**  
**Schönaugürtel 65**  
**8010 Graz**

*Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 17.09.1 keine Einwände.*

#### *Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas*

*Der Bereich Erdgas hat keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan.  
Prinzipiell ist eine Erdgasversorgung möglich (Versorgungsgebiet Erdgas).*

*Es ist jedoch darauf hinzuweisen dass das bestehende Objekt Grenzgasse 4 zur Zeit mit einer Hausanschlussleitung versorgt wird, welche über das Grundstück 175/15, KG Straßgang verläuft.*



Anlässlich eines Vorgesprächs im April 2018 wurde eine Verkehrsuntersuchung und mehrere Maßnahmen zum Erhalt der Funktionsfähigkeit sowohl an der Gemeinde- als auch an der Landesstraße gefordert, konkrete Berechnungen oder Verkehrsplanungen liegen der Abteilung 16 jedoch nicht vor.

Folgende Bedingungen sind einzuhalten:

- Vor Beschlussfassung ist ein Leistungsfähigkeitsnachweis über den Kreuzungsbereich einschließlich Ampelprogramm vorzulegen.  
Die Ampelschaltung darf nicht zum Nachteil des höherrangigen Netzes geändert werden.
- Der bestehende Linksabbiegestreifen in der Grenzgasse ist auf das neue Verkehrsaufkommen zu adaptieren und zu verlängern.
- Für den Erhalt der Verkehrsflüssigkeit ist die Errichtung eines Rechtsabbiegestreifens in der Triesterstraße erforderlich. Die dafür notwendigen Straßenbreiten sind mit dem Land, Abteilung 16, DI Wolfgang Feigl, festzulegen und durch Abtretungsverträge rechtlich abzusichern.
- Im Einzugsbereich der Grenzgasse befindet sich zusätzliches Baulandpotential erheblichen Ausmaßes, das weitere Ausbaumaßnahmen im gegenständlichen Bereich erwarten lässt. Diese Verkehrsströme sind überschlägig zu berechnen und zumindest dahingehend zu berücksichtigen, dass Platzvorsorge für künftige Kreuzungsunterlagen getroffen sind.
- Entlang der Triester Straße ist die Errichtung eines Geh- und Radweges vorzusehen. Das bedeutet, dass ausreichende Freiflächen sowohl an der Grenzgasse als auch zur Triester Straße vorzuhalten sind, ein Bauverbot von 10m ist in die Verordnungsunterlagen (Wortlaut und Plan) aufzunehmen.  
In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass die in der Verordnung zugelassene Ausnahme von den einzuhaltenden Bauplatzgrenzen für Tiefgaragen, Kellerabgänge und deren Einhausungen aus dem Text und den Erläuterungen zu entfernen ist (§§ 4 und 7).  
Zur Triester Straße ist darüber hinaus die Ausnahme von Vordachauskragungen zu entfernen.
- Das Bebauungsplangebiet liegt zwar innerhalb der zulässigen Bahnhofentfernung (850m zum NVK Puntigam), allerdings ist die sonstige ÖV-Anbindung schlecht. Eine Verbesserung auf eine gute städtische Bedienqualität ist herzustellen.  
Gleichzeitig ist nachzuweisen, dass die Busbucht erforderlichenfalls verlegt werden kann (Flächensicherung).
- Bepflanzungen entlang der B67 dürfen nur im nachweislichen Einvernehmen mit der Abteilung 16 (Ing. Lanner) vorgenommen werden.

Für den Wettbewerb wurde bereits entlang der Triester Straße gemäß der zuständigen Abteilung des Landes Steiermark (A16) eine Baufreihaltezone angegeben, diese Angabe wurde im Bebauungsplan entsprechend eingehalten.

In der Freihaltzone kann die künftige Errichtung eines Rechtsabbiegestreifens, die Neusituierung der Bushaltestelle, ein Grünstreifen sowie ein künftiger Geh- und Radweg ermöglicht werden.

- Ad Ausnahme Bauplatzgrenzen für Tiefgaragen etc. entfernen sowie die Ausnahme von Vordachauskragungen zur Triester Straße entfernen

Die Ausnahmeregelung gemäß der Verordnung des Bebauungsplanes § 7 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze (3) *Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten* betrifft die Regelung, dass Tiefgaragen auch den Bereich der oberirdisch gültigen Bauplatzgrenze überschreiten können. Damit ist eine den südlichen oder nördlichen Bauplatz übergreifende Tiefgaragennutzung möglich.

Der Bereich des Planungsgebietes kann jedoch mit dieser Regelung nicht überschritten werden.

Die Ausnahmeregelung gemäß § 4 Baugrenzlinien, Höhenzonierungslinien (4) *Vordächer dürfen über die Höhenzonierungslinien bis max. 2,0 m hinausragen* gilt für Bereiche innerhalb des Planungsgebietes und innerhalb der Baugrenzlinien. Vordachauskragungen sind nur im Bereich der Höhenstaffelung entlang der Gebäudetrakte möglich, z. B. Abstufung vom 6. Geschoß zum 5. Geschoß.

Vordachkonstruktionen können mit dieser Regelung demnach nicht zur Triester Straße hin und nicht außerhalb der Baugrenzlinien errichtet werden.

- Ad Verbesserung der städtischen Bedienqualität und Verlegung der Busbucht (Flächensicherung)

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass im Zusammenhang mit der Bebauungsplanerstellung keine Änderung des Flächenwidmungsplanes einhergegangen ist. Zur Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Verkehr kann mitgeteilt werden, dass der gegenständliche Bebauungsplan für das Bebauungsplangebiet eine Änderung zum bereits rechtskräftigen darstellt. Im nun vorliegenden Bebauungsplan werden hinsichtlich der PKW-Abstellflächen sowie der Radabstellflächen verbesserte Vorsorgen getroffen. Die Änderung des Bebauungsplanes sichert städtebauliche Qualitäten für die neue Nutzung. Neue Regulierungen hinsichtlich einer zusätzlichen Flächenvorsorge für Verkehrsflächen, Geh- und Radwege sowie zusätzliche Abbiegestreifen für den MIV tragen ebenso zur Verbesserung bei.

Hinsichtlich der Neusituierung bzw. Verlegung der Bushaltestelle kann festgehalten werden, dass bereits für den Wettbewerb entlang der Triester Straße gemäß der zuständigen Abteilung des Landes Steiermark (A16) eine Baufreihaltezone angegeben im Bebauungsplan entsprechend eingehalten wurde.



## Ad Höhe der Gebäude

Bezugnehmend auf die Einwendung darf auf die raumordnungsrechtlichen Planungsgrundlagen für den Gebietsbereich hingewiesen werden.

Beim Bebauungsplanareal handelt es sich gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan um ein „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 - 1,5. Diese Ausweisung mit der Nutzung und der Dichteangabe ermöglicht eine entsprechende Ausnutzung der max. zulässigen Dichte bezugnehmend auf die Fläche des Planungsgebietes und damit einen entsprechenden Ausbau.

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes, im Bereich zur ÖBB Bahntrasse beträgt die mögliche Geschoßanzahl 5 Geschoße (max. Gesamthöhe 18,5 m) sowie 6 Geschoße (max. Gesamthöhe 21,5 m) mit einem Abstand zur Bahntrasse von 12,0 m. Damit sind die Grenzabstände größer als der geforderte Mindestabstand lt. dem Steiermärkischen Baugesetz.

Hinsichtlich der Lärmbelastung im Nahebereich der Bahntrasse durch den Bahnverkehr ist die genannte eventuell gesteigerte Lärmbelastung durch Reflexion nicht Gegenstand des raumordnungsrechtlichen Bebauungsplanverfahrens.

Der 17.09.0 Bebauungsplan, der noch aktuell rechtskräftige Bebauungsplan, würde eine höhere Bebauung und geringere Abstände zur Bahnstrecke gegenüber dem 17.09.1 Bebauungsplan 1. Änderung vorsehen.

Das bedeutet, dass der 17.09.1, also der neu erstellte, geringere Höhen und größere Abstände der zukünftigen Bebauung nach Westen zur Bahnstrecke vorschreibt.

## Einwendung 3 (OZ 0006)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung**  
**Abteilung 14 – Referat Wasserwirtschaftliche Planung**  
**Wartingergasse 43**  
**8010 Graz**

*Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Mai 2019 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 17.09.1 „Triester Straße - Grenzgasse“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung als notwendig erachtet, 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, die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.*

## Einwendungserledigung:

Zu dem angeführten Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept muss auf das zukünftige Bauverfahren hingewiesen werden.

***deshalb erheben wir dagegen Einspruch.***

*Da ich täglich von meinem Grundstück am Wagrain 342 auf dem Weg zu meiner Arbeitsstätte nach Raaba die Grenzgasse benützen muss und außerdem die Grenzgasse von, von der Mitterstraße einfahrenden Kfz blockiert werden würde und außerdem kaum ein Angebot für öffentliche Verkehrsmittel in der Triester Straße besteht, ist die Situation völlig indiskutabel!*

*Weiters lehnen wir einen bis zu 8 Stöckigen Bau ab, da wir als gegenüberliegendes Einfamilienhaus mit dieser geplanten Geschoßhöhe kaum Morgensonne haben, die Schattenwirkung des Gebäudes wäre über das ganze Jahr zu berechnen, sowie Einschränkung unserer Privatsphäre im eigenen Garten und Grund.*

***deshalb erheben wir Einspruch gegen die Höhe.***

*Ein weiterer Punkt für eine Ablehnung wäre, das Vorhaben bei den 6 stöckigen Häusern am Dach eine Pergola zu errichten ab. (Lärmbelästigung ab 22 Uhr*

***deshalb erheben wir Einspruch***

Einwendungserledigung:

Ad Verkehrsplanung Triester Straße / Grenzgasse

Für den dem Bebauungsplan vorangegangenen Wettbewerb wurde vom Büro PLANUM Fallast Tischler & Partner GmbH im Jahr 2018 ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses Verkehrsgutachten betrachtet die Auswirkungen der Bebauung für das Prognosejahr 2030, und berücksichtigt zudem die Bebauung von derzeit noch unbebauten, weiter westlich gelegenen Flächen.

Eine Einreichplanung zum Verkehrsprojekt für den Gemeindestraßenteil der Grenzgasse und eine Einreichplanung für den Landesstraßenteil der Triester Straße wird seitens des Büros PLANUM Fallast Tischler & Partner GmbH gemäß den Festlegungen der Abteilung für Verkehrsplanung und dem Land Steiermark erstellt.

Ad Schattenwirkung und Höhe der Gebäude

Bezugnehmend auf die Einwendung darf auf die raumordnungsrechtlichen Planungsgrundlagen für den Gebietsbereich hingewiesen werden.

Beim Bebauungsplanareal handelt es sich gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan um ein „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 - 1,5. Diese Ausweisung mit der Nutzung und der Dichteangabe ermöglicht eine entsprechende Ausnutzung der max. zulässigen Dichte bezugnehmend auf die Fläche des Planungsgebietes und damit einen entsprechenden Ausbau.



### Einwendungserledigung:

Eine Einreichplanung zum Verkehrsprojekt für den Gemeindestraßenteil der Grenzgasse und eine Einreichplanung für den Landesstraßenteil der Triester Straße wird seitens des Büros PLANUM Fallast Tischler & Partner GmbH gemäß den Festlegungen der Abteilung für Verkehrsplanung sowie nach Abstimmung mit dem Straßenamt erstellt.

Die genehmigte Planung wird im Bebauungsplan in weiterer Folge berücksichtigt.

### **Einwendung 6 (OZ 0010)**

**REPRO:** Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Bereich, der überraschenderweise

- nicht in einer Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung liegt,
- als Nutzungsbeschränkungen sowohl die Sicherheitszone des Flughafens
- als auch die Zone mit über 60 dB für den Fluglärm aufweist,
- allerdings kommt noch Straßenverkehrslärm L A,eq auf über 75 dB (Nacht) dazu
- und auch noch der Schienenverkehrslärm mit über 50 dB (Nacht),  
(nach Fertigstellung der Koralmbahn kommen dazu noch große Steigerungen).
- Die ÖV-Erreichbarkeit ist weder für die innerstädtischen Verkehrsmittel gut und auch für den regionalen Öffentlichen Verkehr besonders schlecht,
  - und dies trotz Lage direkt an der Bahn und an der Triesterstraße.

**Räumliches Leitbild:** Im Räumlichen Leitbild ist dieser Bereich dzt. generell als „Straßenrandbebauung“ dargestellt, obwohl im RLB auch eine Klassifizierung mit einer Kombination von Straßenrandbebauung mit Geschosßbau, mit Betriebsgebieten und auch mit Wohnanlagen bzw. verdichtetem Flachbau möglich wäre. Auch eine Ausweisung als Blockrandbebauung wäre prinzipiell möglich gewesen, doch gab es bei der gemeinsamen Erstellung von STEK, Flächenwidmungsplan und RLB offensichtlich diese Priorität für eine reine Blockrandbebauung **nicht**.

**Erstellung dieses Bebauungsplanes:** Für die Erstellung eines Bebauungsplanes sind im StROG ja nähere Bestimmungen in §§ 40 und 41 enthalten. In § 40 Abs. 6 sind einerseits die Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke anzuhören und innerhalb der Auflagefrist können sowohl diese als auch die Gemeindebürger/innen zum Entwurf Stellung nehmen.

- Bei der Informationsveranstaltung zum vorliegenden Entwurf wurde von Bewohner/inne/n der näheren Umgebung darauf hingewiesen, dass es
- + in der näheren Umgebung als Wohngebäude primär Einfamilienhäuser gibt,
  - + es für die Errichtung der Gebäude Beschränkungen durch den Flugverkehr gab
  - + und dass die Erschließung durch den Öffentlichen Verkehr dzt. ungenügend ist.

Im vorliegenden Entwurf dieses Bebauungsplanes wird offensichtlich primär die Errichtung von Wohngebäuden angestrebt, wobei die Nicht-Wohnnutzung gemäß Verordnung mindestens 5 % zu betragen hat.

Somit wird um Überarbeitung dieses Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Raumordnungsgrundsätze und mit Berücksichtigung des Klimaschutzes für künftige Entwicklungen ersucht.

Beilagen: ÖV-Erreichbarkeit  
Sicherheitszone Flughafen  
Mehrfache Lärm-Belastungen  
Schutz durch Alleen ?  
Raumordnungsgrundsätze

#### Einwendungserledigung:

##### *Ad Repro, Räumliches Leitbild und Erstellung dieses Bebauungsplanes*

Der Bebauungsplan „Triester Straße – Grenzgasse“, 1. Änderung entspricht den inhaltlichen Anforderungen des Steiermärkisches Raumordnungsgesetzes und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

Der Bebauungsplan regelt unter Berücksichtigung der Raumordnungsgrundsätze eine künftige bauliche Entwicklung nach städtebaulichen Maßstäben (siehe die oben angeführten Planungsinstrumente).

##### *Ad Berücksichtigung der Raumordnungsgrundsätze*

Die Planungsinstrumente der Stadt Graz, das 4.0 Stadtentwicklungskonzept, das 1.0 Räumliche Leitbild (Beschluss), der 4.0 Flächenwidmungsplan beinhalten Zielsetzungen über die eine große gesellschaftliche und politischer Übereinstimmung besteht.

Rechtsverbindliche Verordnungen regeln vorausschauend eine geordnete Siedlungsentwicklung und gelten für das gesamte Stadtgebiet für jedermann der in Graz plant und baut.

##### *Ad Mindestabstände und Überschreitung der maximal zulässigen Dichte*

Gemäß der Verordnung des gegenständlichen Bebauungsplanes § 3 Bauplätze, Nettobauplatz, Bebauungsdichte (1) sind innerhalb des Planungsgebietes Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände gemäß den Festlegungen der Baugrenzlinien, innerhalb des Planungsgebietes zulässig. Damit sind entsprechend der Festlegung im Bebauungsplan baugesetzliche Abstandsunterschreitungen, soweit sie innerhalb der Baugrenzlinien sind, möglich.

Gemäß § 3 Bauplätze, Nettobauplatz, Bebauungsdichte (3) wird die Bebauungsdichte mit Höchstwerten je Bauplatz festgelegt.

Laut § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBl. Nr. 58/2011 „können die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters



Zusammenfassend kann gesagt werden, dass mit diesem Bebauungsplan nicht nur die rechtlichen und städtebaulichen Grundlagen für die zukünftige Nutzung, sondern auch die Grundlage für die Gestaltung der Außenräume geschaffen wird.

#### **Einwendung 7 (OZ 0011)**

*Wir wurden kürzlich über oben erwähntes Bauvorhaben bzw. Bebauungsplan informiert und möchten uns, da wir Anrainer sind, hier einige unsere Einwendungen und Einsprüche in schriftlicher Form darlegen.*

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

*Die hier angedachte **Höhe** wird uns in unserer Lebensqualität beeinträchtigen. Durch die Höhe ist es gegeben, dass es zu einer **massiven Abschattung der Sonne** (Früh bis Mittag) und damit unseres Grundstückes kommen wird. Das bedeutet eine großen **Beeinträchtigung unserer Lebensqualität** und einen zu erwartenden **Wertverlust** unseres Grundstückes.*

#### **Punkt § 8 ZUFAHRTEN**

*Die hier angedachte **Zufahrt über die Grenzgasse** würde einen massiven **Verkehrsanstieg** bedeuten. Das alleine ist zu erwarten, aber da die Kreuzung Grenzgasse - Mitterstrasse bereits heute problematisch ist – so kann z.B. kein Auto von der Mittergasse kommend in die Grenzgasse einbiegen wenn dort bereits ein Auto wartet um in die Mittergasse einzubiegen (zu wenig Platz) – muss erwartet werden, dass der **Verkehr durch die Siedlung ausweicht** (am Wagrain, Etrichgasse, Passinigasse, etc.) und hier sich durch kleine Gassen winden muss. Das wird **Staus** und eine **Erhöhung der Umweltbelastung (Feinstaub)** nach sich ziehen. Weiter verfügen die angesprochenen Straßen über **keine Gehsteige** verfügen und somit ist es z.B. für **Kinder** nicht mehr möglich von uns und unseren Nachbarn aus gesichert (Gehsteig) in die Schule zu gehen. Das kann so nicht gehen!*

*Eine weitere Einwendung nicht nur von unserer Seite, sondern auch von unseren Nachbarn ist, dass es durchaus üblich ist, das Trinkwasser über einen Brunnen am Grundstück zu beziehen. Durch die Bauarbeiten (Tiefgarage usw.) ist zu erwarten dass sich die **Grundwasserflüsse ändern** bzw. es auch zu **Verschmutzungen** kommen wird was wiederum uns in unserer Lebensqualität beeinträchtigt.*

*Zusammengefasst ist das Projekt bzw der Bebauungsplan nur wenig durchdacht, weißt schwere Mängel auf und stellt keine nachhaltige Entwicklung des Bezirkes Puntigam dar.*

*Wir ersuchen Sie daher höflichst von der jetzigen Form Abstand zu nehmen und hier nachzubessern. Weiter ersuchen wir Sie im Sinne der Transparenz solche Großprojekte in Zukunft ordentlich und geordnet den Anrainern vorzustellen, was in diesem Fall nicht geschehen ist.*

Regelungen zu etwaigen geänderten Grundwasserflüsse oder Verschmutzungen des Grundwassers sind ebenso nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, diesem Einwand kann also nicht gemäß dem Steiermärkischem Raumordnungsgesetz nachgekommen werden, auch hier muss auf den privatrechtlichen Weg sowie auf das konkrete Bauverfahren verwiesen werden.

#### Ad Zusammenfassung

Der 17.09.0 Bebauungsplan, der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan, sieht eine höhere Bebauung und geringere Abstände zur Bahnstrecke gegenüber dem neuen 17.09.1 Bebauungsplan 1. Änderung vor.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sieht der 17.09.1 Bebauungsplan, 1. Änderung nicht nur eine Verbesserung durch geringere Höhen und größere Abstände der zukünftigen Bebauung zur Bahnstrecke vor, sondern verordnet auch Grünstreifen mit vorgeschriebenen Baumpflanzungen und einem Geh- und Radweg an der Triester Straße und an der Grenzgasse.

Eine Verbesserung hinsichtlich der Parkierung kann in diesem Zusammenhang auch erwähnt werden, entlang der Triester Straße ist keine oberirdische Parkierung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig, auch wird hier keine Zufahrt mehr möglich sein. Die künftige Zufahrt wird von der Grenzgasse aus stattfinden, oberirdische Parkplätze sind hier nur in geringem Ausmaß möglich, der Großteil der PKW-Stellplätze befindet sich unterirdisch in der Tiefgarage.

Um ein möglichst qualitätsvolles Projekt für die zukünftige städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet sicherzustellen wurde ein geladener, einstufiger Realisierungswettbewerb nach dem Grazer Modell durchgeführt.

Das Ergebnis des Wettbewerbes war mit einer Adaptierung hinsichtlich der Fassadengestaltung und der Freiraumplanung Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf.

Der Bebauungsplan „Triester Straße – Grenzgasse“, 1. Änderung entspricht den inhaltlichen Anforderungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

Der Bebauungsplan regelt unter Berücksichtigung der Raumordnungsgrundsätze eine künftige bauliche Entwicklung nach städtebaulichen Maßstäben (siehe die oben angeführten Planungsinstrumente).

#### **Einwendung 8 (OZ 0015)**

*Gestern wurde im Brauhaus Puntigam der Bebauungsplan Grenzgasse/Triesterstraße vorgestellt. Im Zuge dieser Präsentation wurde auch erwähnt, dass es ein positives Gutachten der Verkehrsplanung zum Thema zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die 720 zusätzlichen Bewohner/Innen und den daraus resultierenden Individualverkehr, gibt. Da dem Bezirksrat Puntigam aus persönlicher Erfahrung das tägliche Verkehrsaufkommen der*



### *Ad Ausfahrt nach Osten*

Die Grundstückszufahrt an der Grenzgasse wurde in Abstimmung mit der Verkehrsplanung und dem Land Steiermark festgelegt. Eine mögliche Ausfahrt auf die Triester Straße ist nach diesen Abstimmungen ebenso wie eine Zufahrt von der Triester Straße ausgeschlossen worden.

Entlang der Triester Straße ist gemäß der Abstimmung mit der zuständigen Abteilung des Landes Steiermark (A16) eine Freihaltezone für die künftige Errichtung eines Rechtsabbiegestreifens in die Grenzgasse, einer Neusituierung der Bushaltestelle, eines Grünstreifens sowie für einen künftigen Geh- und Radweg einzuhalten.

Hinsichtlich der konkreten Planung der Zufahrt und dem Ansuchen um Zufahrtsgenehmigung ist auf das nachfolgende Bauverfahren hinzuweisen.

### *Ad öffentlicher Verkehr*

Zur Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Verkehr kann mitgeteilt werden, dass der gegenständliche Bebauungsplan für das Bebauungsplangebiet eine Änderung zum bereits rechtskräftigen darstellt.

Im nun vorliegenden Bebauungsplan werden hinsichtlich der PKW-Abstellflächen sowie der Radabstellflächen verbesserte Vorsorgen getroffen. Die Änderung des Bebauungsplanes sichert städtebauliche Qualitäten für die neue Nutzung.

Neue Regulierungen hinsichtlich einer zusätzlichen Flächenvorsorge für Verkehrsflächen, Geh- und Radwege sowie zusätzliche Abbiegestreifen für den MIV tragen ebenso zur Verbesserung bei.

## **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Der 17.09.1 Bebauungsplan „Triester Straße – Grenzgasse“, 1. Änderung hat sich in folgendem Punkt gegenüber dem Auflageentwurf geändert:

### **PLANWERK:**

Nach fachlich vertiefter Prüfung wurde im Plan die Straßenfluchtlinie entlang der Grenzgasse gemäß dem Verkehrsprojekt neu eingetragen, ein größere Abtretungsfläche ist notwendig, um die späteren Straßenum- und ausbauten (Geh- und Radweg, Verlegung der Bushaltestelle, zusätzliche Abbiegespuren, ...) umzusetzen.

Die gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan mit 1,5 festgelegte maximale Bebauungsdichte ist dabei bezogen auf die möglichen maximalen Bruttogeschoßflächen und bezogen auf den Bruttobauplatz eingehalten.

Diese Änderung hat keine Rückwirkung auf Dritte.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

**Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 17.09.1 Bebauungsplan „Triester Straße – Grenzgasse“, 1. Änderung, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. den Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin:

DI<sup>in</sup> Eva Maria Traschler

*(elektronisch unterschrieben)*

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

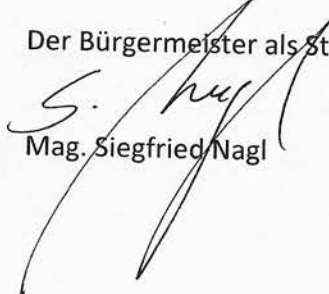
*(elektronisch unterschrieben)*

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

*(elektronisch unterschrieben)*

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:

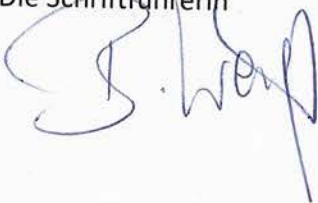
  
Mag. Siegfried Nagl

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am...11.12.2011...

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:






Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja, Datum: 01.08.2018
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz [www.graz.at/bebauungsplanung](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.


Bezirksrat

Dem Bezirksrat VXII. – Puntigam wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 17.09.1 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat eine Stellungnahme abgegeben.

	<b>Signiert von</b>	Traschler Eva Maria
	<b>Zertifikat</b>	CN=Traschler Eva Maria,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2019-11-28T08:01:13+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>	2019-11-29T16:46:13+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>	2019-12-02T14:05:35+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: A14-085750/2018/0014

### 17.09.1 Bebauungsplan

„Triester Straße – Grenzgasse“, 1. Änderung  
XVII. Bez., KG 63122 Straßgang

**Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 12.12.2019, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 17.09.1 Bebauungsplan „Triester Straße – Grenzgasse“, 1. Änderung beschlossen wird.**

**Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2017 in Verbindung mit den § 8, § 11 und § 89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 63/2018 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:**

#### § 1 ALLGEMEINES

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

#### § 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Es wird eine gekuppelte bzw. geschlossene Bauweise festgelegt.
- (2) Ausschluss der Wohnnutzung entlang der beiden Straßenzüge: Triester Straße und Grenzgasse im Erdgeschoß.
- (3) Der Anteil der Nichtwohnnutzung hat mindestens 5 % der maximalen oberirdischen Bruttogeschoßfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idGF. zu betragen. Zur Nichtwohnnutzung zählen die Flächen der anders als zum Wohnen genutzten Flächen, Erschließungsfläche je Geschoß anteilig, sowie die anteiligen Flächen der Müll- und Technikräume, sowie Gemeinschaftsräume gem. § 2 (5).
- (4) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m<sup>2</sup> zu betragen.
- (5) Werden pro Bauplatz mehr als 50 Wohneinheiten errichtet, so müssen mindestens zwei (z.B. in Grundrissgröße, Zimmeranzahl etc.) unterschiedliche Wohnungstypen vorgesehen werden; darunter müssen auch Wohnungen mit mehr als 90,0 m<sup>2</sup> Nutzfläche sein. Der Anteil der Wohnungen mit mehr als 63,0 m<sup>2</sup> Nutzfläche muss mindestens 15% pro Bauplatz betragen.  
Insgesamt dürfen im Planungsgebiet höchstens 510 Wohneinheiten errichtet werden.
- (6) Werden pro Bauplatz mehr als 50 Wohneinheiten errichtet und liegt deren durchschnittliche Nutzfläche unter 50,0 m<sup>2</sup>, so ist pro Bauplatz mindestens ein Gemeinschaftsraum mit einer Nutzfläche von mind. 45,0 m<sup>2</sup> vorzusehen.



- (7) Pro Wohneinheit mit einer Nutzfläche von über 63,0 m<sup>2</sup> ist je ein Lagerraum (z.B. Keller- oder Kellerersatzraum) im Ausmaß von mind. 4,0 m<sup>2</sup> herzustellen.  
Pro Wohneinheit mit einer Nutzfläche von unter 63,0 m<sup>2</sup> ist je ein Lagerraum im Ausmaß von mind. 2,0 m<sup>2</sup> herzustellen.
- (8) Pro Bauplatz ist mindestens eine Gemeinschafts-Dachterrasse mit einer Mindestgröße von je 300,0 m<sup>2</sup> vorzusehen.
- (9) Müllsammelstellen, Müllräume bzw. Müllplätze sind innerhalb der Baugrenzl原因en vorzusehen. Unterflurcontainer sind außerhalb der Baugrenzl原因en möglich.

**§ 3 BAUPLÄTZE, NETTOBAUPLATZ, BEBAUUNGSDICHTE**

- (1) Innerhalb des Planungsgebietes sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände gemäß den Festlegungen der Baugrenzl原因en zulässig.
- (2) Die Bauplätze sind folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	Nettobauplatzfläche
Bauplatz A	ca. 9.225,29 m <sup>2</sup>
Bauplatz B	ca. 9.003,40 m <sup>2</sup>

- (3) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit folgenden Höchstwerten festgelegt:

Bauplatz	Bebauungsdichte
Bauplatz A	max. 1,53
Bauplatz B	max. 1,68

**§ 4 BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN**

- (1) Im Plan sind die Baugrenzl原因en für Hauptgebäude und Nebengebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzl原因en gelten nicht für Kellerabgänge und deren Einhausungen sowie für Tiefgaragen Zuluftbrunnen und dgl.
- (3) Über die Baugrenzlinie hervortretende Bauteile (Rankhilfen für vertikalen Bewuchs, Fassadenteile, Balkone, Loggien, Vordächer etc.) sind nicht zulässig.
- (4) Vordächer dürfen über die Höhenzonierungsl原因en bis max. 2,0 m hinausragen.

**§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER**

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

Geschoßanzahl:	Gesamthöhe:
1 G	max. 6,50 m
4 G	max. 15,50 m
5 G	max. 18,50 m
6 G	max. 21,50 m
7 G	max. 24,50 m
8 G	max. 27,50 m

- (2) Der Höhenbezugspunkt: +344,75 ü. A. lt. Eintragung im Plan.
- (3) In Gebäudebereichen zur Triester Straße sowie zur Grenzgasse hin muss die Raumhöhe in der Erdgeschoßzone im Bereich der Nicht-Wohnnutzung mindestens 3,50 m und maximal 5,00 m betragen.
- (4) Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen sind für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten in einem geringen Ausmaß zulässig.
- (5) Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- (6) Haustechnikanlagen sind auf Flachdächern mit einem Niveau von mind. + 18,0 m anzuordnen, mindestens 3,0 m vom Dachsaum zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall oder ähnliches) zu versehen.

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

- (1) Eine vertikale, bodengebundene Fassadenbegrünung ist entlang aller Fassaden vorzusehen.
- (2) Ein Fassadenschnitt im Maßstab 1:20 ist mit den Einreichunterlagen beizubringen.
- (3) Eine Balkon-/Erschließungs-/Pufferzone ab dem 1. Obergeschoß ist als frei auskragende Konstruktion mit mindestens 1,20 m Tiefe an mindestens zwei Seiten der Wohnungen auszuführen.  
Punktuelle Unterschreitungen der Tiefe der Pufferzone sind zulässig.  
Vor diese Pufferzone ist eine Konstruktion auszuführen, welche straßenseitig die Gebäudefront bildet. Diese Konstruktion darf die Baugrenzlinien nicht überschreiten.
- (4) Als Baumaterialien für diese Gebäudefront sind ausschließlich zulässig:
  - Metall- oder Stahlwerkstoffe
  - Glaswerkstoffe
- (5) Die Erdgeschoßzone entlang der straßenseitigen Fassade ist zu mind. 50 % als raumhohe, transparente Verglasung auszuführen.
- (6) Dachflächen ab einem Niveau von + 24,0 m sind nicht begehbar auszuführen. Ausgenommen davon sind Dachflächen der innenliegenden Baukörperstruktur welche den Innenhof bildet.
- (7) Es sind maximal 6 Stiegehäuser mit Dachausstiegen auf Dachflächen zulässig.
- (8) Je Stiegenhausausgang auf eine Dachfläche ist jeweils 1 Pergolakonstruktion oder dergleichen im Ausmaß von max. 20,0 m<sup>2</sup> zulässig. Diese Pergola ist 3,0 m vom jeweiligen Dachsaum zurückversetzt anzuordnen.

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

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) sowie am Bauplatz A innerhalb der Baugrenzlinien zulässig.
- (2) Die PKW-Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (3) Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (4) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist bei Wohnungen mit mehr als 45,0 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz je 50,0 – 65,0 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche herzustellen.



Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist bei Wohnungen mit weniger als 45,0 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatzschlüssel von 0,7 bis 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit einzuhalten.

Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

- (5) Bei Neubauten mit Nutzungen für Industrie-, Gewerbe, Handel, Lagerhäuser, Büro-/Verwaltungsnutzung, Ladengeschäften, Geschäftshäusern, EKZ, Gastgewerbe oder Beherbergungsbetrieben sind auf dem Bebauungsplangebiet zwischen 1,5 und 4 PKW-Stellplätze je 100,0 m<sup>2</sup> Nutzfläche zu errichten. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (6) Als Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken zu berücksichtigen. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht miteinzurechnen.
- (7) Tiefgaragenrampen sind ins Hauptgebäude zu integrieren.
- (8) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, bzw. je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche für andere Nutzungen gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen, davon sind ca. 15% für Besucherinnen und Besucher frei zugänglich auszuführen.

## § 8 ZUFAHRTEN

- (1) Für das gesamte Planungsgebiet ist nur eine Zufahrt von der Grenzgasse zulässig (siehe Darstellung im Plan). Diese Erschließung dient der Zufahrt zu den oberirdischen PKW-Abstellflächen sowie der Zufahrt zur Tiefgarage.

## § 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen, welche nicht als PKW-Abstellflächen oder der Erschließung und dergleichen dienen, sind als Grünflächen auszubilden.

### Dachbegrünung, Pflanzungen und Bäume

- (2) Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind extensiv bzw. intensiv zu begrünen. Bei einer extensiv begrüneten Dachfläche ist eine Substrathöhe von mindestens 10 cm vorzusehen. Bei einer intensiv begrüneten Dachfläche ist eine Substrathöhe von mind. 40 cm zu vorzusehen.

Es gelten folgende Begrünungen für die jeweils angeführten Dachflächen:

Dachfläche	Dachbegrünung
Dachfläche über 8. OG	extensiv
Dachflächen über 7. OG	extensiv
Dachflächen über 6. OG	extensiv / mind. 30 % intensiv
Dachflächen über 5. OG	extensiv / mind. 30 % intensiv
Dachfläche über 4. OG	intensiv
Dachfläche über 1. OG	extensiv

Von einer Dachbegrünung ausgenommen sind Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.

- (3) Die im Plan dargestellten Freiflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.

- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in Baumschulqualität zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m<sup>2</sup> zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat
 

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

 zu betragen.  
 Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (7) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (8) Für groß- und mittelkronige Bäume (Bäume 1. und 2. Ordnung) ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> vorzusehen. Baumscheiben sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m von Leitungen und unterirdischen Einbauten frei zu halten.
- (9) Für kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung) ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m<sup>2</sup> vorzusehen. Baumscheiben sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m von Leitungen und unterirdischen Einbauten frei zu halten.
- (10) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70,0 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.  
 Bei Baumpflanzungen (klein- bis mittelkronige Bäume) muss die Vegetationstragschicht im Bereich der Bäume 1,0 m Höhe aufweisen.
- (11) Mindestens pro 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung ist ein Laubbaum in Baumschulqualität, Hochstamm, Mindeststammumfang 18|20, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen: bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Leistungsangaben der Freiflächen sowie der Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

## § 10 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich in Form von Einzelbuchstaben bis zu einer Oberkante von +6,50 m an der Fassade montiert zulässig. Die Gesamtansichtsfläche der Einzelbuchstaben ist mit einer Summe von 10,0 m<sup>2</sup> begrenzt. Diese Angabe gilt je Bauplatz.  
 Im gesamten Planungsgebiet sind 2 freistehende Werbepylone bis zu einer Höhe von je 5,0 m möglich.
- (2) Einfriedungen sind ausschließlich an den Außengrenzen des Planungsgebietes, in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

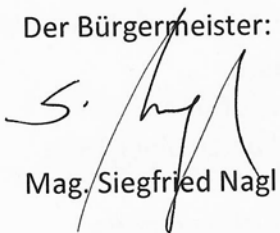


Ausgenommen davon sind Schallschutzmaßnahmen welche den Eisenbahnverkehr betreffen.

**§ 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

GZ: A 14-115840/2018/0016

Bearbeiterin: DI<sup>in</sup> Eva Maria Traschler

### **17.23.0 Bebauungsplan**

„Tiergartenweg“

XVII. Bez., KG Rudersdorf

Graz, 12.12.2019

Dok: Bebauungsplanung/17.23.0

### **Auflage des Entwurfs**

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Mit dem Schreiben vom 25.06.2018 ersucht Frau Katharina Reiterer als Eigentümerin der Liegenschaften 18/2, 18/227, 18/228 und .76 KG 63118 Rudersdorf vertreten durch Der Tonweber Projektentwicklungs- und Beteiligungs Ges.m.b.H um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 8.083 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig) liegen die Liegenschaften im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 0,6 im „Aufschließungsgebiet XVII.15“.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Grundlagenuntersuchung Vorentwurf „Wohnen Tiergartenweg 32“ von Kadletz Architektur

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

- Industrie, Gewerbe / Wohnen geringer Dichte: Gewerbe und Mischgebiet gem. § 19 STEK

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

### **2. Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 5. Juni 2019 über die beabsichtigte Auflage des „Tiergartenweg“ Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt 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 werden 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).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wird innerhalb des Auflagezeitraumes durchgeführt.

### **3. Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Teil der Stadt, im Bezirk Puntigam westlich der Mur sowie westlich der Puchstraße und östlich der Herrgottwiesgasse. Das Planungsgebiet wird nördlich vom Tiergartenweg begrenzt, südlich von einem Gebiet Erwerbsgärtnerei im Freiland mit zeitlicher Nachfolgenutzung „Allgemeines Wohngebiet“ im Bauland, westlich von einem „Allgemeinen Wohngebiet“ an der Laubgasse.

Östlich wird das Planungsgebiet von einem Gebiet Erwerbsgärtnerei im Freiland mit zeitlicher Nachfolgenutzung Gewerbegebiet im Bauland an der Puchstraße begrenzt.



Luftbild 1: Schrägluftbild (2015) #: 101248 Vogelperspektive, Aufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung  
Der gelb strichlierte Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.



## Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

### 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

„Industrie, Gewerbe / Wohnen“



Auszug aus dem  
Entwicklungsplan  
des 4.0  
Stadtentwicklungs-  
konzeptes (idgF)

Die rot strichlierte  
Umrandung  
kennzeichnet das  
Planungsgebiet.

### **Gewerbe und Mischgebiet § 19: Industrie, Gewerbe / Wohnen geringer Dichte**

(1) *Abgestimmte Entwicklung von Dienstleistungs-, Verwaltungs- und verträglichen Gewerbenutzungen, wobei bei entsprechender Eignung insbesondere hinsichtlich der Immissionen (Lärm, Luft und Erschütterungen) auch Wohngebiete zulässig sind.*

(2) *Festlegung geeigneter Bauungsweisen (z. B. der geschlossenen) entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinterliegende Wohngebiete in Bauverfahren und Bauungsplänen unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen.*

(3) *Beschränkung der Bodenversiegelung.*

### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Lage innerhalb der Kernstadt
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):  
Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr (Deckplan 3):  
Lage außerhalb des 300 m – Einzugsbereiches (Luftlinie) des innerstädtischen öffentlichen Verkehrsmittels.



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

Bereichstyp § 4 Abs. 6/10 „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau/Betriebsgebiete“

Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:

*Die Bebauung zeichnet sich durch eine mäßige Höhenentwicklung und eine gute Durchgrünung aus. Sie stellt eine flächensparende Alternative zu Einfamilienhausgebieten dar. Sie verfügt über eine aufgelockerte, aber doch kompakte Struktur, wodurch sie speziell geeignet ist, unternutzte Gebiete baulich zu ergänzen.*

*In der Regel wird der Bereichstyp durch die Wohnfunktion geprägt.*

Charakteristik:

*Bebauung mit mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung (...)*

Festlegungen:

*Geschoßzahl: max. 2-4G*

*Zulässige Formen des Parkierens: Tiefgarage (im Neubaufall) bzw. ins Gebäude integriert; bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatz-größe zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar.*

*Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße und mit entsprechender Begrünung anzuordnen.*

*Die Anordnung von Laubengängen über die gesamte Fassade und die in der Regel damit einhergehende Bündelung von Nebenräumen beispielsweise entlang eines Laubengangs würde zu einem massiven Bruch mit dem Bestand führen.*

Ziele für den Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:

- Gewährleistung eines verträglichen Umbruchs im Bereich von bisher unternutzten Gebieten
- Beachtung einer ansprechenden Raumbildung und Schaffung unterschiedlicher Raumabfolgen, Vermeidung von gestalterischer Eintönigkeit und monotonen Strukturen
- Beachtung der Maßstäblichkeit und der Höhenentwicklung der Umgebung, gegebenenfalls abtreppe Bebauung zu angrenzenden Bereichstypen
- Erhöhung der Funktionsdurchmischung bei Anlagen, Planung nutzungsöffener Grundrisse in Teilbereichen der Erdgeschoßzone
- Erhalt und Entwicklung von Freiraumqualitäten. Schaffung eines abgestuften Freiraumkonzepts (öffentliche – siedlungsöffentlich - privat)
- Beschränkung der Versiegelung
- Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der Nachbarschaft bei Großanlagen
- (ab 10 Wohneinheiten) durch gemeinschaftlich genutzte Räume und Ergänzung von Funktionen des Alltags je nach Lage/ Bedarf (z.B. Kindertagesbetreuung) inkl. Erhöhung des Angebotes entsprechender Frei- und Grünräumen
- Gewährleistung einer öffentlichen fußläufigen Durchlässigkeit, Vermeidung von

Barrieren und eines introvertierten abwendenden Gebietscharakters

Teilraumgliederung § 8 Festlegungen zu den Bereichstypen (Teilräume)

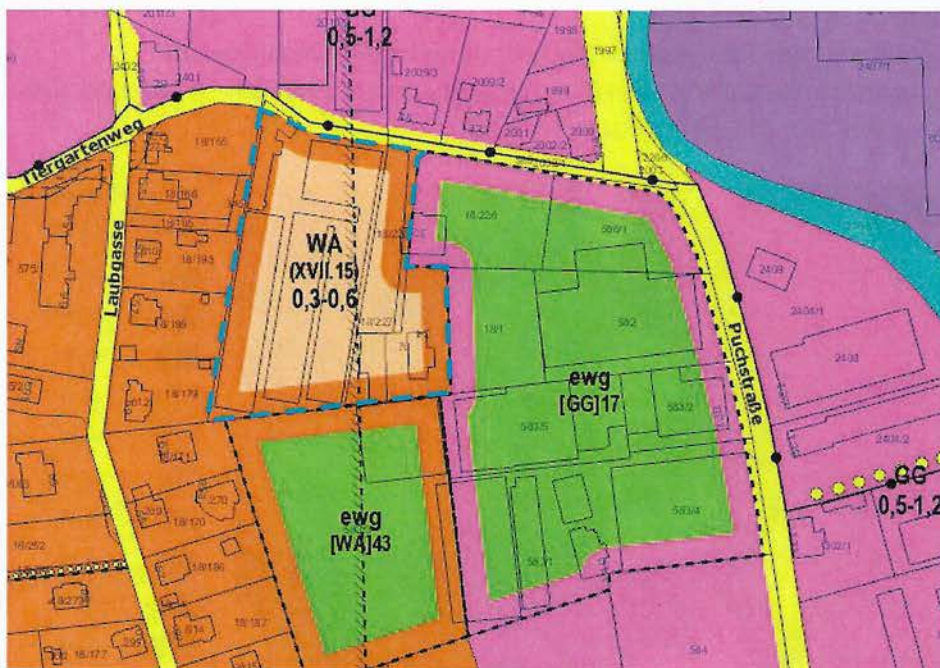
„Teilraum 10: Puntigam Nord - Karlau“

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Der Bauplatz befindet sich im mittel-, langfristig geplante Erweiterungsbereich Fernwärme (ab ca. 2025).

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Planungsbereich ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan als „Aufschließungsgebiet XVII.15 – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 bis 0,6 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blau strichlierte Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.

Als Aufschließungserfordernisse wurden festgelegt:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben.
- Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild



Deckpläne:

Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1): Bebauungsplanpflicht

Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):

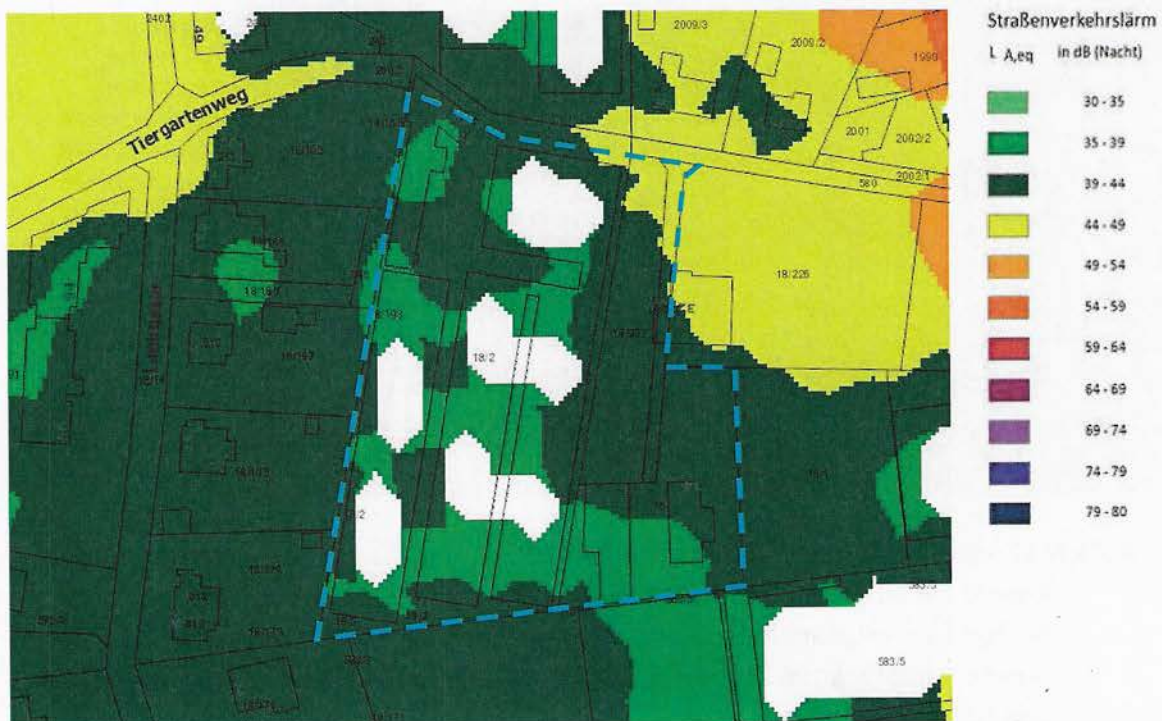
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.

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 Baufeld liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Das Planungsgebiet wird zentral entsorgt.
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):  
Darstellung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich.  
Gemäß Verkehrslärmkataster ist das Planungsgebiet nachts mit 39 – 44 dB und zum Teil auch geringer (30 – 35 dB) belastet angeführt.



Auszug aus der Karte 2a zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Der blau strichlierte Rahmen kennzeichnet den Bauplatz

Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte: Industrie- und Gewerbeflächen mit starker Erwärmung tagsüber, Emission (auch von Kunden und Angestellten/Verkehr).
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse: Begrünung von Parkplätzen.



weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Der Bauplatz befindet sich im Gebiet der Baumschutzverordnung.

▪ Bauplatz

Der Bauplatz umfasst die Grundstücke 18/2, 18/227, 18/228 und .76 der KG 63118 Rudersdorf und nimmt laut Plan eine Fläche von 8.083 m<sup>2</sup> ein.

▪ Situierung und Umgebung

Die großräumige Umgebung ist nördlich des Tiergartenweges durch großmaßstäbliche Gebäudekomplexe mit gewerblicher und industrieller Nutzung bestimmt.

Dies trifft auch für die östlich der Puchstraße gelegenen Gebiete mit den Niederlassungen der Unternehmen Magna Steyr Aerospace, Schagerl GmbH und dem Tenne Zentrallager sowie CPA Building & Factory Technologies uvm. zu.

Südwestlich des Tiergartenweges und entlang der Herrgottwiesgasse Richtung Süden befinden sich Wohnanlagen und verdichtete Flachbauten im Allgemeinen Wohngebiet.

Die kleinräumige Umgebung ist im Norden ebenso geprägt von Betrieben im Gewerbegebiet (z.B. Obermurtaler Brauereigenossenschaft, r&r Objekttschlerei GmbH und ACP IT Solutions).

Kleinmaßstäbliche Strukturen im Allgemeinen Wohngebiet mit Einfamilienhausbebauungen und geringen Bebauungsdichten an der Laubgasse schließen direkt im Westen an das Planungsgebiet an.

Die unmittelbar angrenzenden Gebiete im Süden und Osten, umfassen Gebiete mit der Festlegung einer zeitlichen Nachfolgenutzung von Erwerbsgärtnerei zu einer Folgenutzung Gewerbegebiet im Osten und Südosten. Die Flächen im Süden umfassen Gebiete mit der Festlegung einer zeitlichen Nachfolgenutzung von Erwerbsgärtnerei zu einer Nachfolgenutzung Allgemeines Wohngebiet.

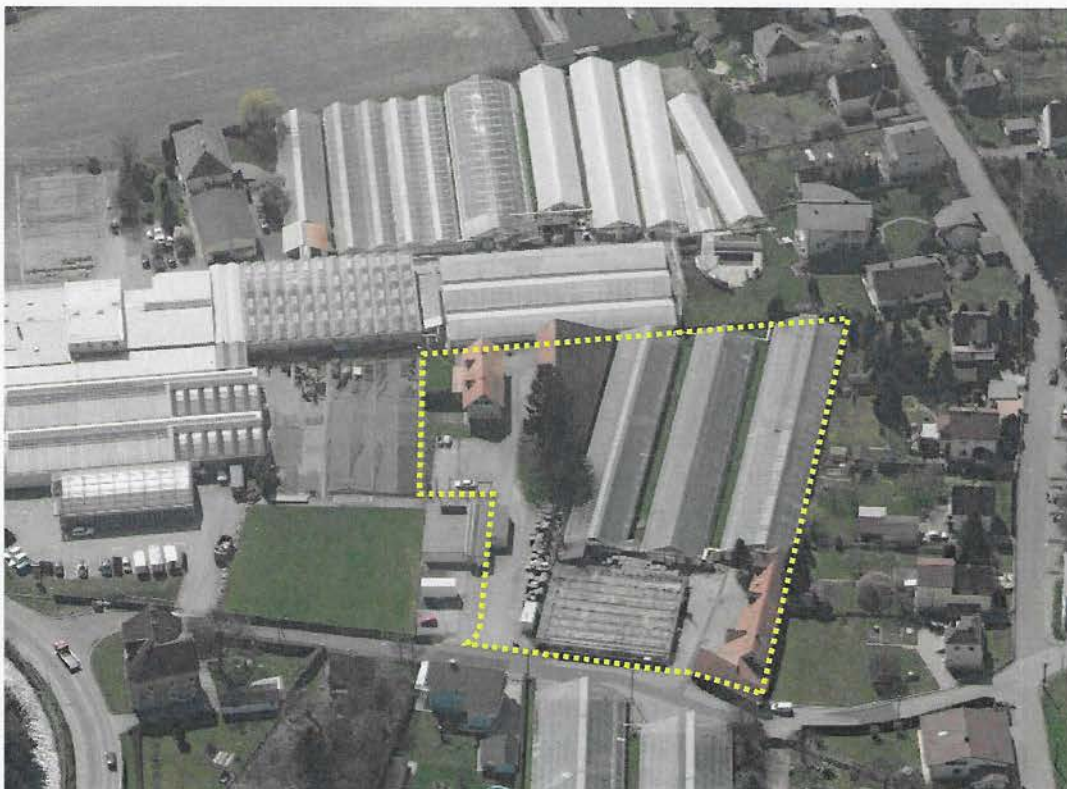


Luftbild 1 Orthofoto, Quelle: Digitaler Atlas Steiermark. Die gelben Felder kennzeichnen das Bebauungsplangebiet. Ganz links im Bild verläuft in Nord-Süd Richtung die Herrgottwiesgasse, rechts, ebenso in Nord-Süd Richtung verläuft die Puchstraße mit Gewerbegebiet beiderseits der Puchstraße. Nördlich des Planungsgebietes verläuft in Ost-West Richtung der Tiergartenweg.





Luftbild 2, Quelle: Schrägluftbild #: 101248, Vogelperspektive © Stadt Graz – Stadtvermessung  
Die gelb gepunktete Einrahmung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.



Luftbild 3, Quelle: Schrägluftbild #: 101542, Süden © Stadt Graz – Stadtvermessung. Blickrichtung Süden.  
Die gelb gepunktete Einrahmung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.





Foto 1: Blick in östliche Richtung entlang des Tiergartenweges. Rechts befindet sich das Planungsgebiet.



Foto 2: Blick in südliche Richtung auf die derzeitige Einfahrt in das Planungsgebiet vom Tiergartenweg aus.



Foto 3: Blick in östliche Richtung entlang des Tiergartenweges. Rechts im Bild das Planungsgebiet mit Gewächshäusern.



Foto 4: Blick in südliche Richtung. Rechts das Planungsgebiet, links das Nachbargrundstück im Gebiet Erwerbsgärtnerei mit zeitlicher Nachfolgenutzung Gewerbegebiet



Foto 5: Blick in südöstliche Richtung auf das Gebiet Erwerbsgärtnerei mit zeitlicher Nachfolgenutzung Gewerbegebiet am Tiergartenweg



Foto 6: Blick in östliche Richtung, links im Bild ist das Gewerbegebiet nördlich des Tiergartenweges sichtbar.





Foto 7: Blick in nördliche Richtung von der Kreuzung Tiergartenweg / Puchstraße. Links das Gewerbegebiet, rechts im Bild ist der Mühlgang sichtbar.



Foto 8: Blick in westliche Richtung entlang des Tiergartenweges. Im Hintergrund befinden sich die Gewächshäuser des Bebauungsplanungsgebietes



Foto 9: Blick in westliche Richtung entlang des Tiergartenweges mit der Einfahrt, die Einfahrt für die zukünftigen Wohnbauten wird wieder an dieser Stelle sein.



Foto 10: Blick in nördliche Richtung entlang der Laubgasse im Allgemeinen Wohngebiet

#### ▪ Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß Neigungskarte annähernd eben.

Das Planungsgebiet weist Bestandsgebäude auf. Es handelt sich dabei neben Wohngebäuden vorwiegend um Gewächshäuser der ehemaligen Erwerbsgärtnerei. Diese Gebäude werden allesamt abgebrochen. Nennenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

#### ▪ Infrastruktur

Die infrastrukturelle Anbindung an Kindergärten, Schulen, Allgemeinmediziner und Apotheken ist in der Umgebung des Bauplatzes als nicht sehr ausgeprägt zu bezeichnen. Eine komfortable fußläufige Nahelage ist besonders bezgl. Nahversorgung, Kindergärten und Schulen ist nicht gegeben.

Entfernungen des täglichen Bedarfs (Angabe Entfernung: Radius)

Handel:

- Hofer Supermarkt, Karlauergürtel 4, Entfernung ca. 1700 m

#### Gesundheit:

- Allgemeinmediziner, Herrgottwiesgasse 149, Entfernung ca. 520 m
- Helios Apotheke, Lauzilgasse 21, Entfernung ca. 515 m

#### Kindergärten, Kinderkrippen und –horte:

- Verein "Kindergruppe Hatschipuh", Triester Straße 172, Entfernung ca. 670 m
- Allgemeiner Hort der Stadt Graz, Dornschneidergasse 39, Entfernung ca. 870 m
- Kinderkrippe, Dornschneidergasse 45, Entfernung ca. 930 m
- Allgemeiner Kindergarten, Dornschneidergasse 45, Entfernung ca. 930

#### Schulen, Bildung:

- Volksschule Graz-Triester, Reiherstadlgasse 48, Entfernung ca. 800 m
- Stadtbibliothek Graz Süd, Lauzilgasse 21, Entfernung ca. 515 m

#### ▪ Erschließung/Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die Zufahrtsstraße vom Tiergartenweg aus.

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Herrgottwiesgasse bzw. über die Puchstraße in den Tiergartenweg.

Die Lage befindet sich außerhalb des 300 m – Einzugsbereiches (Luftlinie) des innerstädtischen öffentlichen Verkehrsmittels.

#### • Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Im Zuge des Bauverfahrens 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

(siehe dazu §§ 2 bis 6 und § 10 der VO)

Als Grundlage für das Gestaltungskonzept dient die Grundlagenuntersuchung Vorentwurf „Wohnen Tiergartenweg 32“ von Kadletz Architektur. Das Konzept sieht längliche Baukörper mit einer Orientierung nach Westen vor, diese sind im östlichen Bereich des Planungsgebietes situiert und bilden zu den Nachbarflächen mit zeitlicher Nachfolgenutzung Gewerbegebiet einen Lärmschutzriegel. Im westlichen Planungsgebiet sind kleinere Baukörper in lockerer Bebauung mit fast quadratischen Grundrissen und einer Orientierung nach Osten, Süden und Westen vorgesehen.

Die im östlichen Bereich des Planungsgebietes von Norden nach Süden verlaufende Verkehrsfläche (Servitutsstraße) erschließt nicht nur das Planungsgebiet im Inneren, sondern zukünftig das südliche Grundstück mit Nachfolgenutzung Allgemeines Wohngebiet.

##### Zu § 2 Bebauungsweise

Dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gestaltungskonzept legt die offene Bebauungsweise fest.

##### Zu § 3 Nettobauplatz, Bebauungsdichte, Bebauungsgrad

Innerhalb des Planungsgebietes sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände gemäß den Festlegungen der Baugrenzl原因en zulässig. Gemäß dem steiermärkischen Baugesetz sind die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen einzuhalten.

Flächenaufstellung					
ca. Bauplatzgröße m <sup>2</sup> (Baulandausweisung)	ca. maximal mögliche BGF bei 0,6	ca. Verkehrsfläche m <sup>2</sup>	ca. Nettobauplatz m <sup>2</sup>	Bebauungsdichte maximal (BGF/ Nettobauplatz)	ca. BGF bezogen auf Nettobauplatz
8.083	4.850	555	7.528	0,644	4.848

Laut § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBl. Nr. 58/2011 „können die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung [...], der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen [...] in Betracht.“

Der Bebauungsgrad ist mit 0,4 begrenzt. Zur Berechnung werden nur die oberirdischen Gebäude und Bauteile herangezogen. Die unterirdischen Bauteile (Tiefgaragen, Kellerräume, etc.) bleiben in der Berechnung unberücksichtigt.

##### Zu § 4 Baugrenzl原因en

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzl原因en festgelegt.

Es wurde darauf geachtet, dass die Baugrenzenlinien so festgelegt sind, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Baugrenzenlinien gelten für Haupt- und Nebengebäude sowie für Gebäudeteile wie Laubengänge, Balkone und untergeordnete Bauteile.

Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Fahrradabstellplätze und Müllsammelstellen sind ebenso innerhalb dieser definierten Grenzen anzuordnen. Außerhalb der Baugrenzenlinien können Kellerabgänge und deren Einhausungen sowie Tiefgaragenentlüftungsschächte angeordnet werden.

Für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Gebäudetiefen, Erschließungssysteme, etc. berücksichtigt werden.

Ebenfalls ist ein sparsamer Flächenverbrauch und ein sinnvoller Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

#### Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan ist die maximal zulässige Geschossanzahl mit 4 Geschossen (4G) eingetragen und in der Verordnung ist die maximale Gebäudehöhe begrenzt.

Diese festgelegte Gebäudehöhe bezieht sich auf den Höhenbezugspunkt: +340,45 am Tiergartenweg gemäß Eintragung im Plan.

Die Gebäudehöhen können durch Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten geringfügig überschritten werden. In diesem Fall kann durch die aufgezählten untergeordneten und punktuell auftretenden Gebäudeteile eine Überschreitung in geringem Ausmaß zulässig sein.

Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° sind extensiv mit einer Mindestsubstrathöhe von 8,0 cm zu begrünen. Die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte ist auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt.

#### Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Mit der Festlegung, dass Laubengänge nur in einem untergeordneten Ausmaß zulässig sind, sowie Balkone mit einer jeweiligen maximalen Länge von 10 m und frei auskragend über max. 70 % der jeweiligen Gebäudefront je Geschoss zulässig sind, wird die gestalterische Qualität des Erscheinungsbildes gesichert. Damit verbunden ist die Sicherung der Einfügung in den Gebietscharakter.

### **5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

#### Zu § 7 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze

PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien gemäß Eintragung im Plan sowie im Anschluss an die Abstellflächen im Freien innerhalb der Baugrenzenlinien zu errichten.

Seitens der Verkehrsplanung ist ein Stellplatzschlüssel für PKW-Abstellplätze sowie für Fahrradabstellplätze festgelegt. Diese Werte sind als Ober- und Untergrenze zu verstehen.

Je 55 – 65 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein PKW-Abstellplatz herzustellen.

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmende und witterungsgeschützte Abstellflächen für Fahrräder im Nahebereich der Eingänge zu errichten. Werden mehrere Baukörper geplant, ist eine



Verteilung der Abstellanlagen im Projektgebiet anzustreben, um den NutzerInnen den kürzesten Weg zu den Abstellanlagen zu ermöglichen.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.

#### Zu § 8 Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt ausschließlich vom Tiergartenweg aus.

Die innere Erschließung des gegenständlichen Planungsgebietes sowie für die Nachbarliegenschaft im Süden wird durch die eingetragene Verkehrsfläche (Servitutsweg) hergestellt.

#### Für verkehrsplanerische Ausbauvorhaben sind in folgenden Bereichen Abtretungsflächen erforderlich:

Eine Abtretung am Tiergartenweg ist erforderlich. Diese Fläche ist bereits als Verkehrsfläche im 4.0 Flächenwidmungsplan idgF. ausgewiesen.

Im Zuge des Bauverfahrens ist der Querschnitt nach Vorgaben der Stadt Graz vom Bauwerber zu errichten und anschließend ins öffentliche Gut abzutreten.

Eine vertragliche Vereinbarung wird bis zur Beschlussfassung von Seiten der Bauwerber und der Stadt Graz vorbereitet und unterfertigt.

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

(siehe dazu § 9 Freiflächen, Grüngestaltung der VO)

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind nicht bebaute Flächen welche nicht als PKW-Abstellflächen oder der Erschließung dienen, als Grünflächen auszubilden. Im Bebauungsplan werden großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung sowie Bäume 2. Ordnung) als Mindestanzahl festgelegt. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist.

Die planliche Festlegung der „ungefähren Lage“ der Baumpflanzungen kann in der Planung entsprechend reagiert bzw. gegebenenfalls optimiert werden.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Entlang des Tiergartenweges soll eine straßenbegleitende Baumreihe entstehen.

Bei den erforderlichen Laubbäumen (1 je 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung) gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW Abstell- und Manipulationsflächen möglichst überdecken sollen.

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.

Der Außenanlagenplan hat folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung zu beinhalten: bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangeben der Freiflächen sowie der Spielflächen und der Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

## 7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.


- Der 17.23.0 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:

(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>	2019-11-29T16:47:58+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.



A 8/4 – 084111/2019

Bebauungsplan 17.09.1

Triester Straße- Grenzgasse

Gdst. Nr. 175/15, Nr. 171/18, KG 63122 Straßgang

Unentgeltlicher Erwerb einer insgesamt ca. 1.214 m<sup>2</sup> großen Teilfläche zur Errichtung einer Verkehrsfläche für das Öffentliche Gut der Stadt Graz

## PRÄAMBEL

Die Stadt Graz beabsichtigt den rechtswirksamen 17.09.0 Bebauungsplan „Triester Straße-Grenzgasse“ zu ändern. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde für einen Baustoffhandel erstellt. Die grundbücherliche Eigentümerin C&P beabsichtigt nunmehr Wohnungen mit kleineren Gewerbeflächen zu errichten. Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist der Bereich als „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,5 ausgewiesen. Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von 19.446 m<sup>2</sup> auf. Für die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist es notwendig, Grundstücksflächen zu sichern. Die Grundeigentümerin übereignet hierfür unentgeltlich Grundstücksflächen im Ausmaß von insgesamt rund 1.214 m<sup>2</sup> in das Eigentum der Stadt Graz.

## Vereinbarung

abgeschlossen zwischen:

der **Stadt Graz** Rathaus, Hauptplatz 1, 8010 Graz, vertreten durch die A 8/4 – Abteilung für Immobilien, Tummelplatz 9, 8010 Graz und deren Rechtsnachfolger einerseits

und

der **TS432 der IR2016 der C&P KG & Co KG**, mit der Geschäftsadresse Brauquartier 2 in 8055 Graz –Puntigam (FN 475814b), im Nachfolgenden kurz „**C&P**“ genannt

und unter Beitritt des

**Amtes der Steiermärkischen Landesregierung**, vertreten durch die Abteilung 16 - Verkehr und Landeshochbau, Referat Straßeninfrastruktur, Stempfergasse 7, in 8010 Graz, im Folgenden kurz „**Land Stmk**“,

andererseits wie folgt:

- 1) Diese Vereinbarung wird seitens der Stadt Graz vorbehaltlich der Zustimmung durch das zuständige Organ der Stadt Graz abgeschlossen, während **C&P** nachstehend angeführte Bedingungen rechtsverbindlich annimmt. Die Rechtsgültigkeit dieser Vereinbarung tritt nur mit Beschluss des 17.09.1 Bebauungsplanes „**Triester Straße- Grenzgasse**“ durch den Gemeinderat der Stadt Graz und seiner Kundmachung in Kraft.

Die für die Errichtung der Verkehrsfläche erforderlichen Grundstücksflächen sind in der Planbeilage 1 Bebauungsplanentwurf A 14 – 085750/2018 vom Mai 2019/ September 2019 und in der Planbeilage 2 vom 28.11.2019, erstellt von Planum Fallast Tischler & Partner GmbH, ersichtlich gemacht.

Die Planbeilagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung.

## 2) Grundbuchsauszug Stand 28.11.2019

KATASTRALGEMEINDE 63122 Straßgang  
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 919

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 5579/2019  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
171/2		GST-Fläche	*	4299	
		Bauf.(10)		1290	
		Gärten(10)		96	
		Sonst(50)		2913	
171/18	G	GST-Fläche	*	8403	
		Bauf.(10)		2024	
		Gärten(10)		1660	
		Sonst(50)		4719	Triester Straße 432a Triester Straße 432
175/3		Sonst(50)	*	1774	
175/15	G	GST-Fläche	*	4970	
		Bauf.(10)		952	
		Gärten(10)		459	
		Sonst(50)		3559	Grenzgasse 4
GESAMTFLÄCHE				19446	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 20863/1964 Sicherheitszone Flughafen Graz hins Gst 171/2
- 4 a 839/2001 Superädifikat auf Gst 171/2 (Uh 1/01)
- 5 a 33703/2001 Kaufvertrag 2000-05-05 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 165/2

aus EZ 8 Einbeziehung in 171/2



- 7 a 9799/1964 8816/1985 Sicherheitszone des Flughafens Graz hins Gst  
171/2  
b 33703/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 8
- 11 a 10827/2004 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 175/3 aus EZ 1195  
Einbeziehung in 171/19
- 14 a 4754/2007 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren Ver- und  
Entsorgungsleitungen  
an Gst 171/18 für 171/2
- 15 a 4362/2019 Zuschreibung Gst 175/15 aus EZ 1544  
b 4362/2019 Zuschreibung Gst 175/3 aus EZ 1195  
c 4362/2019 Zuschreibung Gst 171/18 aus EZ 1265
- 16 a 9848/1964 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 175/3  
b 4362/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1195
- 17 a 4754/2007 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren Ver- und  
Entsorgungsleitungen  
an Gst 171/18 für 175/3  
b 4362/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1195
- 18 a 20863/1964 Sicherheitszone Flughafen Graz hins Gst 171/18  
b 4362/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1265
- 19 a 9848/1964 10891/1969 15154/1984 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst  
171/18  
b 4362/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1265
- 20 a 9799/1964 8816/1985 Sicherheitszone des Flughafens Graz hins Gst  
171/18  
b 4362/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1265
- 21 a 20863/1964 Sicherheitszone Flughafen Graz hins Gst 171/18  
b 4362/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1265
- 22 a 22984/1990 Grunddienstbarkeit des Gehens und Fahrens an EZ 8  
b 4362/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1265
- 23 a 839/2001 Superädifikat auf Gst 171/2 (hier 171/18) (Uh 1/01)  
b 4362/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1265
- 24 a 16933/1962 Verpflichtung zur Abtretung hins eines Teiles des Gst  
171/18  
gem Bescheid Magistrat Graz 1962-06-26, A 3-G 205/2-1962  
b 4362/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1265
- 25 a 9799/1964 8816/1985 20863/1964 Sicherheitszone des Flughafens Graz  
hins  
Gst 171/18  
b 4362/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1265
- 26 a 839/2001 Superädifikat auf Gst 171/2 (hier 171/18) (Uh 1/01)  
b 4362/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1265
- 27 a 9848/1964 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 171/18  
b 4362/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1265
- 28 a 9848/1964 Sicherheitszone Flughafen Graz hins Gst 171/18  
b 4362/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1265
- 29 a 20863/1964 9799/1964 Sicherheitszone Flughafen Graz hins Gst 171/18  
b 4362/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1265
- 30 a 9848/1964 Sicherheitszone Flughafen Graz Gst 171/18  
b 4362/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1265

\*\*\*\*\* B  
\*\*\*\*\*

5 ANTEIL: 1/1

TS432 der IR2016 der C&P KG & Co KG (FN 475814b)

ADR: Brauquartier 2, Graz-Puntigam 8055

a 6140/2018 IM RANG 7871/2017 Kaufvertrag 2017-08-18 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 11 a 6141/2018 4362/2019 Rangordnung für Pfandrecht EUR  
25.680.000,-- bis 2019-07-04 für Steiermärkische Bank und  
Sparkassen Aktiengesellschaft (FN 34274d)
- 12 a 26443/2003

Dienstbarkeit Duldung Errichtung Bestand Ausgestaltung  
Instandhaltung Instandsetzung Umbau Überprüfung Erneuerung  
Betrieb Kanalanlage auf Gst 175/15 für

7  
A

- Österreichische Bundesbahnen
- b 4362/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 1544
- 13 a 4754/2007  
DIENSTBARKEIT Gehen Fahren mit Fahrzeugen aller Art  
Errichtung Verbleib Ver- und Entsorgungsleitungen welcher  
Art auch immer auf Gst 171/18 gem PKT 8. 21. Urkunde  
2007-06-28 für 171/2 175/3
- b 4362/2019 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 1265
- 14 a 5579/2019 IM RANG 6141/2018 Pfandurkunde 2017-08-28  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR  
15.390.000,--  
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft  
(FN 34274d)
- 15 a 5579/2019 IM RANG 6141/2018 Pfandurkunde 2017-08-28  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR  
5.640.000,--  
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft  
(FN 34274d)
- \*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

### 3) Eigentumsverhältnisse

C&P ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 919, bestehend unter anderem aus dem Gdst. Nr. 171/18 im Ausmaß von 8.403 m<sup>2</sup> und dem Gdst. Nr. 175/15 im Ausmaß von 4.970 m<sup>2</sup>, KG 63122 Straßgang.

### 4) Vertragsgegenstand

#### Öffentliches Gut

Für zukünftige Verkehrsflächen sollen insgesamt rund 1.214 m<sup>2</sup> große Teilflächen in das Öffentliche Gut der Stadt Graz übertragen werden.

Gdst. Nr.	Fläche lt. GB	unentgeltliche Übereignung	ÖG
171/18	8.403 m <sup>2</sup>	857 m <sup>2</sup> (F 1)	ÖG
175/15	4.970 m <sup>2</sup>	357 m <sup>2</sup> (F2)	ÖG
		1.214 m <sup>2</sup>	ÖG



**C&P** übergibt unentgeltlich und lastenfrei in das öffentliche Gut der Stadt Graz und diese übernimmt in ihr Eigentum eine ca. 857 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Gdst. Nr. 171/18 und eine ca. 357 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Gdst. Nr. 175/15, EZ 919, KG 63122 Straßgang, somit eine Gesamtfläche von rund 1.214 m<sup>2</sup> mit allen Rechten und Pflichten, Rainen, Grenzen und Befugnissen, mit denen **C&P** diese Grundfläche bisher besessen und benützt hat, oder aber zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wäre.

Gemäß dem Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan und den im November 2019 erfolgten Abstimmungen zwischen der Stadt Graz und der **C&P** bzw. Büro Planum sind im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Änderungen der Verkehrsinfrastruktur im Bereich Grenzgasse und Triester Straße notwendig. Alle Baumaßnahmen in der Grenzgasse stehen im direkten Zusammenhang mit der Adaptierung der Zufahrt und dem Bauvorhaben selbst. Die Detail- und Einreichplanung sowie die Baukosten im Bereich Grenzgasse sind von **C&P** zu tragen. Die Planungskosten im Bereich Triester Straße und teilweise die Baukosten sind ebenfalls von **C&P** zu tragen.

Im Bereich der Grenzgasse ist durch und auf Kosten der **C&P**

- der Geh- und Radweg zu errichten
- die Beleuchtung inkl. Versetzung des bestehenden Beleuchtungsmastes in der Grenzgasse zu adaptieren und
- die Adaptierung der KFZ-Fahrstreifen vorzunehmen

Festgehalten wird, dass die Errichtung des Rechtsabbiegestreifens im Bereich der Triester Straße zwischen dem Land Steiermark, der Stadt Graz und der **C&P** gemäß beiliegender Planunterlage 2 aufgeteilt wird.

Im Bereich der Triester Straße ist durch und auf Kosten der **C&P**

- der Geh- und Radweg inkl. Beleuchtung zu errichten
- die Beleuchtung des Rechtsabbiegestreifens, allerdings gedeckelt mit einem Kostenbeitrag von max. 4.000,- netto zu adaptieren. Darüber hinaus gehende Kosten werden von der Stadt Graz getragen.
- ein Grünstreifen zwischen den Fahrstreifen und dem Geh- und Radweg herzustellen
- die teilweise Errichtung des Rechtsabbiegestreifens inkl. Zugang-/Wartefläche für die Bushaltestelle von der Triester Straße von Norden in die Grenzgasse nach Westen gemäß beiliegender Planunterlage 2 vorzunehmen.

**C&P** verpflichtet sich daher zur Kostenübernahme der baulichen Maßnahmen auf einer rund 32 m<sup>2</sup> großen Grundstücksteilfläche – in der Planbeilage 2 türkis lasiert - dargestellt.

Das **Land Stmk** verpflichtet sich zur Kostenübernahme der baulichen Maßnahmen auf einer rund 96 m<sup>2</sup> großen Grundstücksteilfläche – in der Planbeilage 2 blau lasiert - dargestellt.

Die **Stadt Graz** verpflichtet sich zur Kostenübernahme der baulichen Maßnahmen auf einer rund 33 m<sup>2</sup> großen Grundstücksteilfläche – in der Planbeilage 2 grün lasiert - dargestellt.

Darüber hinaus sind von **C&P** die Kosten für den Umbau der VLSA zu tragen. Sämtliche Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrsinfrastruktur sind bereits zum Zeitpunkt der Bebauung einer der beiden Bauplätze durchzuführen. Der Ausbau erfolgt entsprechend den Vorgaben der Stadt Graz bzw. der Holding Graz.

#### 5) Oberflächenwässer

Die Oberflächenwässer sind auf der Projektliegenschaft zur Versickerung zu bringen.

#### 6) Lastenfreistellung

Allfällige derzeit im Vertragsgegenstand befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden von der Stadt Graz mit übernommen. Für alle im Zuge der geplanten Bebauung notwendigen, neu zu errichtenden Ver- und Entsorgungsleitungen, ist vor Errichtung die Gestattung des künftigen Verwalters des Öffentlichen Gutes, A 10/1-Straßenamt, einzuholen.

**C&P** sichert ausdrücklich zu und leistet der Stadt Graz dafür Gewähr, dass der Vertragsgegenstand frei von Geldlasten, insbesondere auch rückständigen Abgaben und öffentlich - rechtlichen Beiträgen aller Art, allen sonstigen bürgerlichen und außerbürgerlichen Lasten, sofern sie den Vertragsgegenstand betreffen - insbesondere auch Besitz- und Bestandsrechte Dritter, in das Eigentum der Stadt Graz übergeht.

**C&P** erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, sämtliche für die Freilassung erforderlichen Erklärungen – sofern sie die gegenständlichen Grundübereignungen betreffen – bei Schad- und Klagloshaltung der Stadt Graz auf eigene Kosten über Verlangen der Stadt Graz zu erbringen.



## 7) Allgemeine Bestimmungen

- a) Festgehalten wird, dass die gegenständlichen Grundstücke nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet sind.
- b) Festgestellt wird, dass die Grundübereignungen unentgeltlich erfolgen.
- c) **C&P** verpflichtet sich – falls erforderlich – alle notwendigen Erklärungen abzugeben und Behördenansuchen als grundbücherliche Eigentümerin unverzüglich über Aufforderung durch die Stadt Graz zu unterfertigen.
- d) **C&P** verpflichtet sich, die Stadt Graz, insbesondere die A 8/4- Abteilung für Immobilien und das A 14 Stadtplanungsamt rechtzeitig über den Baubeginn zu informieren.

## 8) Übergabe und Übernahme

Die tatsächliche physische Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes gemäß Punkt 4 mit Übergang von Besitz, Nutzen, Vorteil, Last, Gefahr und Zufall auf die Stadt Graz erfolgt, sofern nichts anderes vereinbart wird, nach Baufertigstellung, längstens mit Benützungsbewilligung bzw. Inbetriebnahme. Der Termin zur formalen Übergabe wird gesondert zwischen den Parteien akkordiert. Die Stadt Graz kann daher den Vertragsgegenstand zu diesem Zeitpunkt insbesondere durch Begehung, Vermarkung, Bearbeitung und Veränderung in Besitz nehmen. Alle laufenden öffentlichen Abgaben betreffend diesen Vertragsgegenstand gehen bis zum letzten Tag jenes Monats, in dem die tatsächliche physische Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes erfolgt ist, jeweils zu Lasten von **C&P**, ab dem darauffolgenden Monatsersten zu Lasten der Stadt Graz.

## 9) Sonstige Bestimmungen

- a) Die Bestimmungen dieser Vereinbarung gelten sowohl für die Einzel- als auch Gesamtrechtsnachfolger im Grundeigentum sowie Miteigentum. **C&P** verpflichtet sich, alle mit diesem Vertrag begründeten Rechte und Verpflichtungen ihren Rechtsnachfolgern zu überbinden und diese wiederum zu verpflichten, sie auch ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.
- b) Die allfällige Veräußerung des Vertragsgegenstandes an einen Dritten zu einem Termin nach Abschluss der gegenständlichen Vereinbarung sowie die Begründung von obligatorischen und dinglichen Rechten, welcher Art auch immer sowie ein allfälliger exekutiver Zugriff auf den Vertragsgegenstand ist der Stadt Graz unverzüglich mitzuteilen. Die Stadt

Graz ist für alle daraus allenfalls entstehenden Nachteile vollkommen klag- und schadlos zu halten.

- c) **C&P** verpflichtet sich, die nach Baufertigstellung und nach erfolgter Endvermessung für die Herstellung der Grundbuchsordnung eventuell notwendigen Verträge, welche von der Stadt Graz errichtet werden, grundbücherlich zu unterfertigen.
- d) Als Stichtag für die Verrechnung der Steuern, Abgaben und Gebühren wird der dem Übergabetag nachfolgende Monatserste bestimmt.
- e) Die grundbücherliche Durchführung erfolgt nach §§ 15 ff LiegTeilG. Wenn dies nicht möglich sein sollte, dann ist ein grundbuchsfähiger Kaufvertrag samt allfälligen Nebenurkunden, der inhaltlich dieser Vereinbarung zu entsprechen hat, von und auf Kosten der Stadt Graz zu errichten und von allen Vertragspartnern in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen.
- f) Sämtliche mit der Errichtung, Unterfertigung und der grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren einschließlich der Grunderwerbsteuer, gehen zu Lasten der Stadt Graz.
- g) Ertragsteuern, insbesondere eine allfällige Immobilienertragsteuer, gehen zu Lasten von **C&P**. Die Stadt Graz wird hinsichtlich einer dafür bestehenden Mithaftung von **C&P** vollkommen klag- und schadlos gehalten.
- h) Festgestellt wird, dass der unter Punkt 4 angeführte Vertragsgegenstand gemäß § 30 Abs. 2 EStG zur Abwendung eines sonst notwendigen behördlichen Eingriffs erworben wird. Die Errichtung dieses Vertrages erfolgt demnach zwingend notwendig.
- i) Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil für sich allein zu tragen.
- j) Die Vermessung, die Errichtung des Teilungsplanes und die Herstellung der Grundbuchsordnung erfolgt durch die Mag. Abt. 10/6 – Stadtvermessungsamt auf Kosten der Stadt Graz.
- k) Jeder Vertragspartner ist verpflichtet, dem anderen Vertragspartner schriftlich eine Anschriftsänderung bekannt zu geben, widrigenfalls Sendungen an die in diesem Vertrag angeführte bzw. zuletzt bekannt gegebene Adresse als zugekommen gelten.



- l) Die Vertragspartner nehmen zur Kenntnis, dass sich die Stadt Graz im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung einer automationsunterstützten Datenverarbeitungsanlage bedient und erteilt unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen des Datenschutzgesetzes i.d.g.F. bzw. DSGVO die Zustimmung, dass die Stadt Graz für die Erfüllung dieser Aufgaben personenbezogene Daten des Vertragspartners ermitteln, verarbeiten und übermitteln kann.
- m) Alle Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung werden wechselseitig angenommen.
- n) Für alle aus dieser Vereinbarung etwa entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird gemäß § 104 JN einvernehmlich der Gerichtsstand des sachlich zuständigen Gerichtes in Graz bestimmt.
- o) Diese Vereinbarung wird in einem Original errichtet, das im Eigentum der Stadt Graz bleibt. **C&P** erhält eine Kopie.

Graz, am

02/12/2019

TS432 der IR2016 der C&P KG & Co KG  
 A-8065 Graz, Brauquartier 2  
 +43 5 0316 100 | fax +43 5 0316 106  
 e-Mail: [info@c-p-ag.at](mailto:info@c-p-ag.at) | [www.c-p-ag.at](http://www.c-p-ag.at)  
 UID: ATU72602285 | FN 475614 b LG ZRS Graz

TS432 der IR2016 der  
 C&P KG & Co KG

mit der STEIERMÄRKISCHEN Landesregierung  
 A16 Verkehr und Landeshochbau  
 8010 Graz, Stempfergasse 7

RAST Robert Land A16





### 17.09.1 BEBAUUNGSPLAN

1. Änderung  
 "TRIESTERSTRASSE - GRENZASSE"  
 A14\_085750/2018

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

#### INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

KG	Kerngebiet
0,6 - 1,5	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien	

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

--- (red dashed)	Baugrenzlinie	Bebauung
--- (red dashed)	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
--- (orange dashed)	Bauplatzgrenzen	
8G	max. Geschoßanzahl	
⊕344,75	Höhenbezugspunkt	
Ⓐ	Bauplatznummer	
↕ TG	Zu/Abfahrt Tiefgarage (ungefähre Lage)	
↔	Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)	
▨	Platz	
Ⓟ	Parkplatz (ungefähre Lage)	
---	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
(V)	Verkehrsfläche	
■ (green)	Freifläche	Freiflächen
⊗ (green)	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)	

#### DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

25a	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
25a	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

#### DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

⊗ (green)	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
⊗ (green)	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

#### STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 19.443 m<sup>2</sup>

Maßstab: 1:1.000

**17.09.1 BEBAUUNGSPLAN**  
 1. Änderung  
 "TRIESTERSTRASSE - GRENZASSE"  
 A14\_085750/2018

STADT  
**GRAZ**  
 STADTPLANUNG

Datum: Mai 2019, September 2019	FÜR DEN GEMEINDERAT:
Inhaltliche Bearbeitung: DI Eva Maria TRASCHLER	DI Bernhard INNINGER
Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLINSCHKE	
Digitale Bearbeitung: Armin LANG	
AUFLAGE VON BIS	
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:	
RECHTSWIRKSAM AB:	

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt