

## Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DI<sup>in</sup> Angelika Lingenhölle-Kohlbach

BerichterstellerIn: GR EBER

GZ.: A 14-089556/2019/0012

Graz, 8. Juli 2020

### 03.26.0 Bebauungsplan

„Theodor-Körner-Straße - Grabenstraße“

III. Bez., KG Geidorf

### 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

Auf der Liegenschaft Gste. Nr. 640/2, KG Geidorf soll eine Wohn- und Geschäftsbebauung durch die P&G Immobilienerrichtungs GmbH errichtet werden.

Für diese Liegenschaft wurde ein geladener, einstufiger Wettbewerb nach dem Grazer Modell durchgeführt um ein möglichst qualitätsvolles Projekt als Grundlage zur Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten.

Preisträger dieses Wettbewerbes ist das Architekturbüro GS architects ZT-GmbH.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan 2018 (rechtskräftig mit 22.03.2018) liegt das Bebauungsplangebiet im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichtewert von 0,4 - 1,0. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aufbauend auf das Wettbewerbsergebnis wurde in Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen der Bebauungsplan ausformuliert. Das nördlich angrenzenden und ebenso mit Bebauungsplanpflicht belegten Grundstücke Nr. 645/2, 645/3 wurden dabei einbezogen.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 2.868 m<sup>2</sup> auf.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung der geordneten Siedlungsentwicklung im Gebietsbereich.

Es liegen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Planungen / Studien / Stellungnahmen vor:

- Wettbewerbsentwurf Architekturbüro GS architects ZT-GmbH
- Schalltechnische Begutachtung – PLANUM – Fallast Tischler & Partner – 09/2017
- Stellungnahme A10/8 - Abteilung für Verkehrsplanung vom 4.07.2019

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung der geordneten Siedlungsentwicklung im Gebietsbereich.

## Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 12. Februar 2020 über die beabsichtigte Auflage des 03.26.0 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 26. Februar 2020.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit von Donnerstag, dem 27. Februar 2020 bis Donnerstag, den 30. April 2020 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010)

Die öffentliche Auflage des Entwurfes des 03.26.0 Bebauungsplanes „Theodor-Körner-Straße - Grabenstraße“ wurde aufgrund des Steiermärkischen Covid-19-Fristengesetz LgBl. 35/2020 bis zum Freitag, den 12. Juni 2020 zur allgemeinen Einsicht und zur Anhörung für die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke verlängert. Eine zusätzliche Kundmachung wurde im Amtsblatt vom 27. Mai 2020 veröffentlicht.

Aufgrund der COVID 19 – Regelungen (bundesweiten Verbots von Veranstaltungen) konnte ab Mitte März das Zusatzangebot der Bürgerinformationsveranstaltungen nicht aufrecht erhalten werden. Da die Einladungen zur Veranstaltung jedoch schon verteilt waren, wurden zusätzliche Postwurf-Sendungen im gegenständlichen Gebiet verteilt, um einerseits auf die Absage der Veranstaltung zu informieren und andererseits um über die Informationsangebote und die Einwendungsmöglichkeit zu informieren.

## Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 27. Februar 2020 bis zum 12. Juni 2020 langte 1 Nullmeldung der A 13 – Umwelt und Raumordnung – Steiermärkische Landesregierung, 1 Einwendung der A14 – Referat Wasserwirtschaftliche Planung, 1 Einwendung der A16 – Verkehr und Landeshochbau - Steiermärkischen Landesregierung und 1 Stellungnahme des Straßenamtes ein.

### Nullmeldung (A15 - Umwelt und Raumordnung – Steiermärkische Landesregierung)

*„Entsprechend den Bestimmungen im § 40 i.V. mit § 38 Abs. 6 - 8 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.g.F teilt die Fachabteilung Energie und Wohnbau, Referat Bautechnik und Gestaltung - Bau- und Landschaftsgestaltung - mit, dass gegen den vorliegenden Bebauungsplan aus unserer Fachsicht **kein Einwand** besteht.“*

### Einwendung 1 (OZ 0012 – A14 - Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit - Land Steiermark)

*„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Februar 2020 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 03.26.0 „Theodor-Körner-Straße - Grabenstraße“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung darauf hingewiesen, dass grundsätzlich auf eine geordnete Oberflächenentwässerung bzw. Regenwasserverbringung zu achten ist. Des Weiteren wird, wie*

*dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf aufmerksam gemacht, dass sichergestellt werden muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, um die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.*

#### Einwendungsbehandlung 1:

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.

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten und nimmt zur gegenständlichen Einwendung bzgl. Kapazität der Abwasserreinigungsanlage wie folgt Stellung:

*„Wie in beiliegendem Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH<sub>4</sub>-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen. [...] Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen. Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen. Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“*

#### Einwendung 2 (A16 – Verkehr und Landeshochbau – Steiermärkische Landesregierung)

*„...Der Bauplatz befindet sich unmittelbar südlich der stark befahrenen B67a und liegt somit innerhalb des durch Lärm und Luftschadstoffe belasteten Bereiches der Landesstraße. Eine Wohnbebauung innerhalb des Immissionsbereiches wird beeinträchtigt, zumal die Errichtung von Lärmschutzwänden im Bebauungsplan ausgeschlossen wird. Darüber hinaus ist die Bebauung bis unmittelbar an die Grundstücksgrenze zur Landesstraße vorgesehen, wobei mit §4 Ausnahmen für die Einhaltung der Baugrenzlinien für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen ermöglicht werden. Das bedeutet, dass unter Umständen sogar Landesstraßengrund unmittelbar beansprucht wird. Dies wird keinesfalls gestattet, die Ausnahmen in §4 sind zu eliminieren.*

Außerdem ist entlang der B67a längerfristig eine Radroute der Kategorie B geplant. Dafür ist in jedem Fall der erforderliche Platz freizuhalten. Zudem werden die Regelungen betreffend Werbeanlagen zur Landesstraße hin beeinträchtigt.

Inwieweit die Höhenbeschränkung der Stützmauern mit geotechnischen Erfordernissen übereinstimmt, ist durch ein Gutachten zu untermauern. Das Erfordernis und der Abstand von Stützmauern von der B67a sind mit der Abteilung 16 nachweislich abzuklären.

### Einwendungsbehandlung 2:

#### Ad Immissionen / Lärmschutzwand

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan in einem „Allgemeinen Wohngebiet“. Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung.

Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Der Planungsgebiet liegt gemäß 1.0 Räumlichen Leitbild in der Gebietskategorie: „Blockrandbebauung“. Der Bereichstyp „Blockrandbebauung“ ist wie kein anderer geeignet, strukturell den Lärmschutz zu gewährleisten. Durch den durch den Bebauungsplan vorgegebenen baulichen Rahmen wird eine geschlossene und durchgehende Bebauung vorgegeben, welche die straßenseitigen Lärmimmissionen abschirmt und rückwärtig ruhige Gartenzonen bildet. Der Straßenraum wird durch straßenbegleitende und belebten Fassaden aufgewertet.

Eine Lärmschutzwand konterkariert daher sowohl die Charakteristik des Bereichstyps als auch das gebietstypische und angestrebte Straßen- und Ortsbild und ist daher laut Festlegungen für den Bereichstyp „Blockrandbebauung“ auszuschließen.

#### Ad Ausnahmen Bauungen vor Baugrenzlinie

Entlang der Landesstraße verläuft eine Baufluchtlinie. Der §4 (2) der Verordnung gilt nur für Baugrenzlinien. D. h. die Beanspruchung von Landesstraßengrund für Tiefgaragenrampen, Liftzubauten, Kellerabgänge und dergleichen ist auszuschließen.

#### Ad Radroute der Kategorie B

Die Festlegung der Baufluchtlinie entlang der Grabenstraße erfolgte unter Berücksichtigung der vorhandenen Planungsgrundlagen und Einbeziehung der verschiedenen Fachabteilungen der Stadt Graz und des Landes Steiermark. Planungsvorgaben für den Bedarf von zusätzlichen Straßenregulierungsflächen sind derzeit nicht existent und können daher nicht als Planungsgrundlage herangezogen werden.

Zur Verbesserung des Fußwegverlaufes entlang der Grabenstraße sollen Flächen im Ausmaß von ca. 135 m<sup>2</sup> über vertragliche Regelungen in das öffentliche Gut übertragen werden. Damit kann die Fläche zwischen Gebäude und Fahrbahnrand der Grabenstraße mit mind. 6,0 – ca. 7,0 m Breite für Gehweg bzw. gegebenenfalls auch für Geh- und Radfahrweg sowie Grünstreifen mit Baumreihe genutzt werden. Die detaillierte Planung dieser vorwiegend außerhalb des Planungsgebietes des Bebauungsplanes liegenden Fläche ist in nachfolgenden gesonderten Verfahren unter Einbeziehung der Fachabteilungen der Stadt Graz und des Landes Steiermark zu regeln.

Ergänzt wird, dass der Bebauungsplan nur Festlegungen innerhalb des Planungsgebietes treffen kann, für Flächen außerhalb gibt es keinen zu beschließenden Rechtsinhalt.

#### Ad Werbeanlagen zur Landesstraße

Laut Verordnung im Bebauungsplan sind Werbeanlagen ausschließlich an der Fassade montiert möglich. Diese Vorgabe entspricht dem „Räumlichen Leitbild“ für den Bereichstyp „Blockrandbebauung“. Diese Festlegung gilt innerhalb des Planungsgebietes. Für außerhalb des Planungsgebietes liegenden Flächen, wie Verkehrsflächen, gibt es für Regelungen zu Werbeanlagen keinen zu beschließenden Rechtsinhalt.

#### Ad Höhenbeschränkung Stützmauern

Im Bebauungsplan wurden Festlegungen für die maximal mögliche Höhe von Stützmauern getroffen. Die bautechnische Ausführung von Stützmauern ist in nachfolgenden Verfahren (Baubewilligungsverfahren) zu regeln. Im Nahbereich zur Grabenstraße (B67) ist zudem um Ausnahme aus dem Bauverbot gem. Stmk. LStVG bei der A 16 Amt der Steiermärkischen Landesregierung) anzusuchen.

#### Stellungnahme (Straßenamt):

*„Nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplanes „03.26.0 Theodor-Körner-Straße - Grabenstraße“ wird von Seiten des Straßenamtes folgende Stellungnahme abgegeben:*

- *Da es sich bei der Grabenstraße um eine Landesstraße handelt ist beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau, Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum um die Ausnahme aus dem Bauverbot gem. Stmk LStVG anzusuchen. Für die Theodor-Körner-Straße ist dafür das Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen zuständig.*
- *Die Zufahrt in der Theodor-Körner-Straße ist in Hinblick auf Lage und Ausbildung mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen abzustimmen. In weiterer Folge ist planbelegt um Zufahrtsgenehmigung anzusuchen.*
- *Es ist sicherzustellen, dass die Sichtbeziehungen eingehalten und nicht durch Objekte eingeschränkt werden.*
- *Die Wartepositionen für die Tiefgaragenzu- und abfahrt sind abseits des fließenden Verkehrs sowie der Flächen für den Fußgängerverkehr auf Privatgrund vorzusehen. Sie sind derart anzuordnen, dass wartende Kraftfahrzeuge weder den Fußgänger- noch den Fahrzeugverkehr im öffentlichen Straßenraum beeinträchtigen.*
- *Die Zufahrt ist mit einer durchlaufenden Leiste (abgesenkt auf 3cm) auszuführen.*
- *Die Straßenquerschnittsbreiten entlang der Theodor-Körner-Straße sind im Zuge des Gehsteigausbaus im Einvernehmen mit der Abteilung für Verkehrsplanung und dem Straßenamt zu definieren, wobei eine Mindestbreite von 2,00m vorzusehen ist. Entlang des Gehsteigs ist eine normgerechte Straßenbeleuchtung vorzusehen.*
- *Es ist davon auszugehen, dass die künftig im öffentlichen Gut der Stadt Graz bzw. auf Landesstraßengrund geführten Verkehrsflächen durch den Projektwerber ausgebaut werden. Die Ausführungsplanung, insbesondere die Planung der Gehsteigflächen, ist vorab mit der Stadt Graz bzw. der Holding Graz und dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 abzustimmen.*
- *Bzgl. der Rekultivierung von Gehsteigflächen bzw. der Anordnung von Baumstandorten entlang der Landesstraße ist Einvernehmen mit dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 herzustellen.“*

**Behandlung der Stellungnahme:**

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

**Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 03.26.0 Bebauungsplan „Theodor-Körner-Straße - Grabenstraße“ nicht geändert.

**Inhalt**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

**Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.**

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

Die Verständigung der Einwenderin 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 03.26.0 Bebauungsplan „Theodor-Körner-Straße - Grabenstraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Sachbearbeiterin:

DI<sup>in</sup> Angelika Lingenhölle-Kohlbach

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

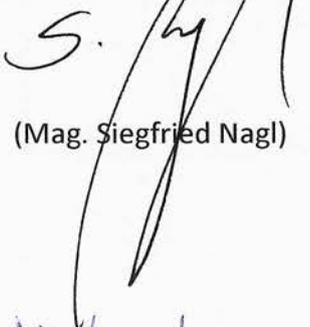
(elektronisch unterschrieben)

Der Stadtbaudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

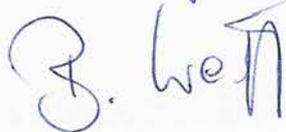
(elektronisch unterschrieben)

Für die Stadt Graz  
Der Bürgermeister  
als Stadtsenatsreferent:



(Mag. Siegfried Nagl)

Vorberaten u. einstimmig angenommen  
in der Sitzung d. Ausschusses f. Stadt- u.  
Grünraumplanung am 8.7.2020




- Der Antrag wurde in der heutigen  öffentlichen  nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
- bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen
- einstimmig  mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.
- Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 9.7.2020

Der/die Schriftführerin:



## Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: 25.10.2019
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt.  
Aufgrund der COVID 19 – Regelungen (bundesweiten Verbots von Veranstaltungen) konnte ab Mitte März das Zusatzangebot der Bürgerinformationsveranstaltungen nicht aufrecht erhalten werden. Da die Einladungen zur Veranstaltung jedoch schon verteilt waren, wurden zusätzliche Postwurf-Sendungen im gegenständlichen Gebiet verteilt, um einerseits auf die Absage der Veranstaltung zu informieren und andererseits um über die Informationsangebote und die Einwendungsmöglichkeit zu informieren.

Die Kundmachungen über die Auflagen 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 Geidorf wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 03.26.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag keine Stellungnahme abgegeben.

	<b>Signiert von</b>	Lingenhöle-Kohlbach Angelika
	<b>Zertifikat</b>	CN=Lingenhöle-Kohlbach Angelika,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2020-06-29T09:57:34+02:00
	<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>	2020-06-29T11:14:42+02:00
	<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>	2020-06-29T12:57:21+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

## VERORDNUNG

GZ.: A 14-089556/2019/0012

### 03.26.0 Bebauungsplan

„Theodor-Körner-Straße - Grabenstraße“

III. Bez., KG Geidorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 09.07.2020, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 03.26.0 Bebauungsplan „Theodor-Körner-Straße - Grabenstraße“, III. Bez., KG Geidorf beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 06/2020 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs. 4 (Abstellflächen und Garagen) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 11/2020 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, BAUPLÄTZE, MINDESTWOHNGRÖSSE

- (1) Gekuppelte Bebauung an der Grenze der Grundstücke Nr.: 645/2 und 645/3
- (2) In den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.
- (3) Bauplatz A besteht aus dem Grundstücken Nr.: 640/2  
Bauplatz B besteht aus dem Grundstücken Nr.: 645/2, 645/3
- (4) Wohnungen haben eine Nutzfläche von mind. 30 m<sup>2</sup> aufzuweisen.

#### § 3 BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Für den Bauplatz A gilt: höchstens 1,55
- (2) Für den Bauplatz B gilt:  
Eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Zuge eines Dachraumausbaues zulässig.

#### § 4 BAUFLUCHTLINIEN, BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baufluchtlinien, Baugrenzlinien sowie Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

## § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

- (1) Im Plan sind für den Bauplatz A die jeweils maximal zulässigen Geschossanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschossanzahl	Gebäudehöhe
4 G	15,0 m
5 G	18,0 m

- (2) Im Plan ist für den Bauplatz B die zulässige traufseitige Gebäudehöhe und Gesamthöhe für Hauptgebäude eingetragen.
- (3) Höhenbezugspunkt: 358,60 laut Luftbildauswertung der Stadt Graz, Stadtvermessung (Oberkante Schachtabdeckung lt. Eintragung im Plan, Theodor-Körner-Straße).
- (4) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Bei Neubauten sind Dächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (7) Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10° sind Haustechnikanlagen mindestens 2,00 m von der Fassade zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

## § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitig sind offene Laubengänge und Balkone nicht zulässig.
- (2) Balkone dürfen über Baugrenzlinien maximal 2,5 m vortreten. Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (3) Für das Erdgeschoß des Bauplatzes A gilt: Offene Durchgänge oder Zufahrten von der Verkehrsfläche in den Hofbereich sind unzulässig.

## § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (3) Bei Neubauten ist je 60 - 70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze. Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (4) Für Bauplatz A gilt: Zusätzlich zu den für eine Wohnnutzung erforderlichen Stellplätzen sind 30 Stellplätze in einer separaten Tiefgaragenebene zulässig.
- (5) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen und in das Hauptgebäude zu integrieren.

- (6) Für Neubauten ist je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bzw. je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume und Erschließungsflächen zählen nicht dazu. Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.
- (7) Müllplätze sind innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

### **Pflanzungen, Bäume**

- (3) Je 250 m<sup>2</sup> unbebauter Bauplatzfläche ist min. ein Laubbaum auf dem Bauplatz zu pflanzen.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (6) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen.
- (7) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen.
- (8) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt im Innenhof mind. 6,0 m, außerhalb mind. 4,5 m.

### **PKW-Abstellflächen**

- (9) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe zu überdecken, wobei bereichsweise Abminderungen im Bereich von Böschungen oder für Terrassen zulässig sind.
- (10) Bei Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung ist punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m Höhe zu überdecken.
- (11) Bei Pflanzung von Bäumen 2. und 3. Ordnung ist punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe zu überdecken.

### **Geländeveränderungen**

- (12) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- (13) Für Böschungen ist eine Neigung von höchstens 30° zulässig.
- (14) Die Anbindung an das Gelände der angrenzenden Grundstücke – ausgenommen Verkehrsflächen - hat in einer Breite von mind. 0,8 m niveaugleich zu erfolgen.

## Sonstiges

- (15) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.
- (16) Lärmschutzwände sind unzulässig.

## § 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert (maximale Oberkante 6,0 m) zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 2,75 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

## § 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 23.07.2020 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

