

Bericht an den Gemeinderat

GZ.: A 14- 043121/2019/0027

02.18.0 Bebauungsplan

„Zwerggasse - Morellenfeldgasse - Schumannngasse - Obstgasse“

II. Bez., KG St. Leonhard

Mindestanzahl der Anwesenden: ____
Zustimmung von zumindest
_ _ Mitgliedern des Gemeinderates

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 23.Juli 2018 ersucht Frau Hooshmandi als Eigentümerin der Liegenschaft 460 KG St. Leonhard um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von 9.476m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,4 ausgewiesen. Der Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept festgelegt.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor.

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

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

- Wohngebiet mit hoher Dichte gem. §13 STEK 4.0

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 16. Oktober 2019 über die beabsichtigte Auflage des 02.18.0 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 30. Oktober 2019.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 31. Oktober 2019 bis zum 02. Jänner 2020 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Am 18. November 2019, um 18:00 wurde im BG und BRG Lichtenfels eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 15 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Einwendung 1 (OZ-0006)

„Ich bitte Sie den für das Grundstück Zwerggasse 8 im Bebauungsplanentwurf ausgeworfenen maximalen Bebauungsgrad von 0,44 zu überprüfen:

Die Naturmaßnahmen vor Ort zeigen für die trapezförmige künftige Baufläche folgende Maße:

Für die Straßenfassade eine max. Länge von 13,16 m gemessen an der Grundgrenze zur Straße.

Für die Hoffassade eine max. Länge von 12,53 m gemessen in einem Abstand von 12 m parallel zur Grundgrenze Straße.

Sowie für die max. 2m auskragenden Balkone eine max. Länge von 12,41 m gemessen in einem Abstand von 14m parallel zur Grundgrenze Straße.

Daraus ergibt sich für das Gebäude einem max. BGF von

$$\{13,16\text{m}+12,53\text{m}\}/2 \cdot 12\text{m} = 154,14\text{m}^2$$

$$12,41 \text{ m}/2 \times 2\text{m} = \frac{12,41 \text{ m}^2}{166,56 \text{ m}^2}$$

Sowie für die Balkone

$$166,56 \text{ m}^2 / 342 \text{ m}^2 = 0,487$$

Damit ergibt sich bei einer Grundstücksgröße von 342m² lt. Grundbuchsauszug ein max. Bebauungsgrad von: 0,49

Ich bitte den Wert zu berücksichtigen.

Weiters bitte ich meine Überlegung, den sehr schmalen Straßenraum im Bereich vor der künftigen Bebauung Zwerggasse 8, 10, 12, 14, 16 optisch durch einen 2 m breiten Grünstreifen mit Hecke zu verbreitern und die Straßenfluchtlinie um 2 m parallel Richtung SSW zu verschieben.

Dadurch ergibt sich ein Mehrwert für die Erdgeschosszonen.

Ein breiteres Straßenprofil.

Bessere Belichtungen für die gegenüberliegende Bebauung.

Ein begrünter Straßenraum und die "Vorgärten" Zwerggasse 8, 10, 12, 14 und 16 bleiben als Zitat bestehen und die künftigen Gebäudeflucht straßenseitig orientieren sich an der bestehenden Baukörperflucht Haus Zwerggasse 20, sowie Zwerggasse 10 und 12."

Einwendungserledigung:

Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad für die Liegenschaften 444/2 und 445 (Gemeinsam Bauplatz B) wurde in der Verordnung auf 0,49 geändert.

Vorgartenzone

Im Zuge der Einwendungserledigung wurde eine 4 m Vorgartenzone entlang der Zwerggasse im Planwerk eingetragen. Die Baufluchtlinie und die Baugrenzlinie wurden aufgrund der eingeführten Vorgartenzone nach Westen verschoben.

Einwendung 2 (OZ-0007)

Eingewendet wird:

§ 7 Absatz 2:

(2) Bei Neubauten ist je 65 - 75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

Einwand: *die Obergrenze der Anzahl der PKW-Abstellplätze ist zu gering. Die Obergrenze sollte auf 1 Stellplatz pro 40 m² angehoben werden.*

Begründung: *Die Parkplatzsituation in Leonhard ist sehr angespannt. Durch Radwege, allgemeinen Rückbau von Parkplätzen, Schanigärten, Halteverbote usw. gehen für die Anrainer laufend Parkplätze verloren. Die Situation wird von Jahr zu Jahr merklich schlechter. Unter der Woche ist es ab 18:00 sehr zeitaufwändig (und unnötig umweltschädigend), einen Parkplatz zu finden. Je später, desto schwieriger wird es.*

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes werden durch Platz für Einfahrten in der Zwerggasse wieder Parkplätze verloren gehen. Die verordnete Anzahl von einem einzigen PKW-Abstellplatz je 65 - 75 m² Wohnnutzfläche (inklusive Besucher- und Behindertenparkplätze!!) bei Neubauten ist sehr wenig. In Wirklichkeit werden mehr Stellplätze benötigt werden.

Um die Situation etwas zu entschärfen, sollte man zumindest mehr Stellflächen erlauben für den Fall, dass eine Privatperson oder ein Bauträger bereit ist, mehr Stellflächen zu errichten.

Nach wie vor ist für viele Mieter oder Käufer einer Wohnung das Vorhandensein von zumindest einem PKW-Stellplatz ein wichtiges Kriterium. Wohnungen, wo man voraussichtlich nur schwer einen Platz für sein Auto findet, werden in der Regel nur ungern genommen.

Einwendungserledigung:

Gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz muss je Wohneinheit mindestens ein PKW-Stellplatz errichtet werden. Es gibt keine Obergrenze der Stellplätze.

Im Bebauungsplan besteht die Möglichkeit die PKW-Stellplätze genauer zu regeln. Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter

Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein Stellplatzschlüssel für die Wohnnutzung festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden.

Im gegenständlichen Bebauungsplan wurde daher bei Neubauten je 65-70 m² Wohnnutzfläche eine PKW-Stellplatz vorgeschrieben.

Einwendung 3 (OZ-0008, 02 - 0012)

„ • Im Vortrag wurde von "20 Quadrat" Verhältnis Gebäudehöhe zu Straßenbreite gesprochen die Zwergasse misst aber nur 9,5m, man kann daher max. von einem hochgestreckten Rechteck sprechen (Verhältnis 2:37). Das würde, nur eine von mir gewünschte max. 3 Geschößigkeit mit 9m30 erlauben. Daher wäre im Bebauungsplan lediglich diese Höhe vorzusehen
• Im Bereich Zwerggasse 20 ist eine 4m tiefe Vorgartenzone, sowie eine 12m tiefe Bebauung vorgesehen. Mein Vorschlag: diese Vorgartenzone über den gesamten Zwerggassenbereich vorsehen- denn durch die rückversetzte Baugrenzlinie werden für die Häuser beiderseits der Zwergasse bessere Sonneneinstrahlbedingungen geschaffen - außerdem bliebe, der jetzt durch stark unterschiedliche Dachhöhengestaltung vorherrschende Charakter, erhalten.

Bitte an die entsprechenden Fachbereiche weiterleiten:

- Für den später in Frage kommenden Durchstich Obstgasse - Schumanngasse eine klare Kennzeichnung vorsehen um Radfahrer und Fußgängerverkehr konfliktfrei abzuwickeln.
- Den Durchstich "untertunneln" bzw. diesen Raum dem zu erwartenden Neubau als Tiefgaragenzone zur Verfügung stellen oder ggfs. zu subventionieren
- In weiterer Folge die Zwerggasse/Obstgasse zu einer Wohnstraße umfunktionieren. Diese bei den Gassen werden bei stadtauswärts auftretenden Stausituationen als Bypass genutzt
- Wenn schon Abfallplätze und Radstellplätze gesetzlich verordnet werden, sollte man auch eine zwingende Bereitstellung von Ladestationen für die E-Mobilität vorsehen - wäre schon ein zukunftsorientierter Ansatz - vielleicht auch schon mit Photovoltaik gekoppelt.
- Auch, wenn keine Pflicht zur Schaffung von Autostellplätzen aufgrund der Parzellengröße besteht, würde ich doch eine Verpflichtung vorschlagen, die gekoppelt ist mit der BENUTZUNG der Stellflächen durch die Mieter. Ein Abgleich Meldeamt/Parkraumbewirtschaftung - Hausverwaltungen kann eine solche Forderung auch kontrollieren, sollte im Zeitalter des PC's doch funktionieren."

Einwendungserledigung:

Vorgartenzone

Im Zuge der Einwendungserledigung wurde eine 4 m Vorgartenzone entlang der Zwerggasse im Planwerk eingetragen. Die Baufluchtlinie und die Baugrenzlinie wurden aufgrund der eingeführten Vorgartenzone nach Westen verschoben.

Somit kommt es zu einem besseren Straßenraumprofil und auch zu einer besseren Belichtungssituation.

Themen zu anderen Fachbereichen:

Die restlichen Themenbereiche (Geh- und Radwege, Untertunnelung, Wohnstrasse, Abfallplätze, Parkraumbewirtschaftung, ...) wurden zur Kenntnis genommen und werden an die entsprechenden Fachabteilungen weitergeleitet.

Die Themen können im gegenständlichen raumordnungsrechtlichen Verfahren nicht abgehandelt werden

Einwendung 4 (OZ-0009)

1. *„Ist in der Altstadtsschutzzone wirklich eine so hohe Bebauungsdichte notwendig? In und um Graz werden ja bereits riesige Wohnsiedlungen errichtet.*
2. *Die Parkplatzsituation ist bereits jetzt katastrophal-eine Herabsetzung der Bauplatzgröße von 800 m² für eine Tiefgarage wäre aus unserer Sicht unumgänglich. Durch Bau einer Tiefgarageneinfahrt sollten auch so wenige Straßenparkplätze wie möglich entfernt werden. Es wäre anzudenken das Parken in der Obstgasse und Zwerggasse nur mit Parkpickerl des Bezirkes zu gestatten.*
3. *Ein solch riesiger Neubau in einer Altstadtsschutzzone entspricht nicht der Ästhetik des Viertels. Welche Vorgaben für einen Neubau hätte das neue Bauvorhaben einzuhalten?*
4. *Luftqualität und Lichtverhältnisse würden mit einem solchen Wohnblock erheblich leiden. Grünflächen inklusive altem Baumbestand zu entfernen widerspricht dem Wunsch nach Erhaltung von Grünflächen in Graz.*
5. *Die Baugrenztiefe auf Seite der Zwerggasse sollte zumindest auf das gleiche Maß {14 Meter) angehoben werden, wie auf Seite der Schumanngasse.*
6. *Die neue Baugrenzlinie wäre für uns {Haus A} im Katastrophenfall {Zerstörung durch äußere Einflüsse) eine existentielle Bedrohung, da laut momentanem Plan mehr als die Hälfte unserer Wohnung weg wäre und nicht wiederaufgebaut werden dürfte. Wir bitten daher um eine zusätzliche Klausel für einen erlaubten Wiederaufbau von bereits bestehendem Eigentum.“*

Einwendungserledigung:

Bebauungsdichte

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,4.

Es handelt sich hier um keine Neuausweisung von Bauland. Das Grundstück ist bereits im 1.0 Flächenwidmungsplan der Stadt als Bauland ausgewiesen.

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 in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Parkraumbewirtschaftung

Im Bebauungsplan besteht die Möglichkeit die PKW-Stellplätze genauer zu regeln. Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein Stellplatzschlüssel für die Wohnnutzung festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden.

Im gegenständlichen Bebauungsplan wurde daher bei Neubauten je 65-70 m² Wohnnutzfläche eine PKW-Stellplatz vorgeschrieben.

In welcher Art die Parkraumbewirtschaftung in Graz erfolgt und welche Wünsche bestehen wurde zur Kenntnis genommen und werden an die entsprechenden Fachabteilungen weitergeleitet.

Die Themen können im gegenständlichen raumordnungsrechtlichen Verfahren nicht abgehandelt werden.

Neubau

Der Gebietsbereich liegt in der Altstadtschutzzone III, daher ist zusätzlich zu einer Baubewilligung auch eine Bewilligung nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz (GAEG) notwendig.

Luftqualität/Lichtverhältnisse/Baumbestand

Auf den angeführten Liegenschaften sind Baumpflanzungen vorhanden, jedoch befinden sich keine „besonders schützenswerten“ Bäume im Gebiet, die im Bebauungsplan verordnet werden müssen. Trotzdem gilt in Graz die Grazer Baumschutzverordnung, für die mögliche Fällung muss behördlich angesucht werden und Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Zusätzlich wurde in der Verordnung des Bebauungsplanes ein Bebauungsgrad festgelegt und je 150 m² unbebauter Hoffläche ist ein Laubbaum zu pflanzen. Der gegenständliche Bebauungsplan sichert diese Qualitäten, ab damit in einem späteren baubewilligungsverfahren eine Verbesserung der Grünausstattung erfolgen kann.

Baugrenztiefe

Die Liegenschaften entlang der Schumannngasse und der Zwerggasse weisen unterschiedlichen Grundstücks Geometrien auf. Die Liegenschaften in der Schumannngasse haben eine Grundstückstiefe von 30 bis 40m. Die Tiefe der Liegenschaften in der Zwerggasse lediglich 15m bis 24m. Zusätzlich weisen die Gebäude an der Schumannngasse eine einheitliche straßenseitige und hofseitige Gebäudefront aus. Mit Ausnahme der Liegenschaft Schumannngasse 15a. Entlang der Zwerggasse fehlt diese einheitliche Gebäudesituierung. Aufgrund der Bebauungsplanpflicht zum Schutz der Vorgärten und Innenhöfe, wird die Baugrenz- und Baufuchtlinie entsprechend der Planungsparametern der Stadt Graz festgelegt.

Hofgebäude auf Bauplatz A

Ziel dieses Bebauungsplanes ist der Schutz und die Revitalisierung von Innenhöfen in geschlossenen Siedlungsbereichen. Der Erhalt historischer Baumassen, Sanierungsarbeiten sowie Umbaumaßnahmen innerhalb des Baukörpers sind auch künftig möglich. Eine Vergrößerung der bestehenden und bewilligten Baumasse steht im Gegensatz zum Ziel des Bebauungsplanes und ist daher nicht mehr möglich.

Einwendung 5 (OZ-0010)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 14 – Wasserwirtschaft, Ressourcen
und Nachhaltigkeit
Wartingergasse 43
8010 Graz**

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Oktober 2019 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 02.18.0 „Zwerggasse – Morellenfeldgasse – Schumannngasse – Obstgasse“ 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. Der gegenständliche Planungsbereich ist randlich vom HQ100 betroffen und ist diese Gefährdung im Zuge der aktuellen Planungen zu berücksichtigen. Des Weiteren wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, um die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.“

Einwendungserledigung:

Hinsichtlich der vorgebrachten Notwendigkeit eines Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept darf angemerkt werden, dass es sich bei der Bebauungsplanung um eine Rahmenplanung handelt und derartige Betrachtungen auf Ebene der Bebauungsplanung aufgrund fehlender Detailplanungen nicht erfolgen. Eine detaillierte Ausarbeitung von Oberflächenentwässerungskonzepten ist im Steiermärkischen Baugesetz vorgeschrieben und wird daher erst im Zuge der konkreten Projektplanung im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren umgesetzt.

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

„Wie im 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 NH4-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden

Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen.“ [...] „Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen. Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“

Einwendung 6 (OZ-0013)

„Wir haben die Liegenschaft Schumanngasse 15A EZ 436/2 vor 20 Jahren erworben und ein desolates Hinterhofgebäude zu einem Wohnhaus für unsere Familie umgebaut. Dabei wurde die Kubatur des Bestandsgebäudes stark reduziert (Höhe, Ausladung etc.). Aktuell denken wir über die zukünftige Entwicklung der Liegenschaft als Generationenwohnen-Projekt nach (Umsetzungshorizont in 5 - 10 Jahren). Nach ersten Gesprächen mit Architekten sind dafür jedoch Veränderungen an der Gebäudekubatur notwendig, damit eine funktionierende Erschließung, Belichtung, Belüftung etc. möglich ist (im Rahmen der aktuell zulässigen Bebauungsdichte). Dies wäre jedoch nach dem neuen Bebauungsplan bei Innenhofgebäuden nicht mehr möglich. Damit würde sich für uns und nachfolgende Generationen ein massiver Wertverlust unserer Liegenschaft ergeben.“

Einwendungserledigung:

Ziel dieses Bebauungsplanes ist der Schutz und die Revitalisierung von Innenhöfen in geschlossenen Siedlungsbereichen. Der Erhalt historischer Baumassen, Sanierungsarbeiten sowie Umbaumaßnahmen innerhalb des Baukörpers sind auch künftig möglich. Eine Vergrößerung der bestehenden und bewilligten Baumasse steht im Gegensatz zum Ziel des Bebauungsplanes und ist daher nicht mehr möglich.

Einwendung 7 (OZ-0014)

Bezirksrat St. Leonhard
Herrn BV Mag. Andreas Molnar
Servicestelle Stiftingtal
Stiftingtalstraße 3
8011 Graz

„Um die Tradition der Vorgärten in St. Leonhard weiter zu führen und auch das Mikroklima straßenseitig positiv zu fördern wird angeregt beim Bebauungsplan Vorgärten festzulegen.

Aufgrund der geplanten bzw. schon in Planung befindlichen Grundstückteilungen wird ersucht, dass schon ab einer Grundstückgröße von 500 m² Tiefgaragenplätze vorgeschrieben werden um den massiven Stellplatz Mangel im Bezirk vorzubeugen.“

Einwendungserledigung:

Vorgartenzone

Im Zuge der Einwendungserledigung wurde eine 4 m Vorgartenzone entlang der Zwerggasse im Planwerk eingetragen. Die Baufluchtlinie und die Baugrenzlinie wurden aufgrund der eingeführten Vorgartenzone nach Westen verschoben.

Somit kommt es zu einem besseren Straßenraumprofil und auch zu einer besseren Belichtungssituation.

PKW-Stellplätze

Im Bebauungsplan besteht die Möglichkeit die PKW-Stellplätze genauer zu regeln. Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein Stellplatzschlüssel für die Wohnnutzung festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden.

Im gegenständlichen Bebauungsplan wurde daher bei Neubauten je 65-70 m² Wohnnutzfläche eine PKW-Stellplatz vorgeschrieben.

Die Errichtung einer Tiefgarage auf einer Liegenschaft mit 500 m² ist aufgrund der Grundstücks Geometrien meist nicht möglich. Um den Höhenunterschied zwischen dem Straßenniveau und der Parkebene zu überwinden, muss das Grundstück eine ausreichende Länge/Tiefe für die Rampe aufweisen. Im Tiefgaragengeschoss ist eine Fahrgasse von mindestens 6,50 und eine Parkplatztiefe von 5,50-6,00 m notwendig, um sowohl einzuparken als auch wieder auszaparken zu können. Auf Grundstücken mit 500 m² ist die Errichtung einer Tiefgarage technisch kaum bis gar nicht möglich.

Einwendung 8 (OZ-0015)

1) Zu § 1 Allgemeines

Die zeichnerische Darstellung entspricht nicht den grundbücherlichen Gegebenheiten.

Die zeichnerische Darstellung sowie die dazugehörige Verordnung ist anzupassen.

Begründung:

Das Eckgrundstück Zwerggasse/Obstgasse wurde lt. Bescheid GZ.: A17-121185/2018/008 geteilt (Gst. 427 (427 m²) und 428 (517 m²)). Dieser Umstand hat wesentliche Auswirkungen auf Punkte der Verordnung.

2) Zu § 3 Bauplätze, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Wie ist der max. Bebauungsgrad (überbaute Fläche zu Bauplatzfläche) für das Grundstück 428 festgelegt?

Begründung der Anfrage:

Wenn bis zur Baugrenzlinie gebaut wird, wie es der vorliegende Entwurf ermöglicht, ergibt dies einen Bebauungsgrad von 0,84 (vergleiche dazu die Grundstücke "A" bis "O").

3) Zu § 4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien

Der Abstand - Gebäude zu Nachbargrundgrenze (Grenzabstand) beträgt lt. Stmk. Baugesetz 2m + 1 m für jedes Stockwerk. Dieser kann bei einer Bebauung des Gst. 428 bis zur Baugrenzlinie und der max. angegebenen Gebäudehöhe, hofseitig in südöstlicher Richtung zum Gst. 427 hin nicht eingehalten werden

4) Zu § 7 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze (4)

Die Verpflichtung zur Errichtung von PKW-Abstellplätzen gemäß Punkt 2 sollte nicht durch die Bauplatzgröße eingeschränkt bzw. aufgehoben werden.

Begründung:

Alle für eine kurz- bzw. mittelfristige Bebauung vorhandenen Grundstücke sind deutlich kleiner als 800 m²

Durch die Zunahme an Wohnungen würde die schon jetzt grenzwertige Parkplatzsituation wesentlich verschlechtert werden. Und es ist nicht davon auszugehen, dass Käufer von Wohnungen der oberen Preisklasse, wie Sie im Gebiet des Bebauungsplans üblich sind, keine Kraftfahrzeuge verwenden werden.

5) In der Morellenfeldgasse können die Grünelemente nicht mehr verbessert werden, weil der Spitz zwischen Einmündung Schumanngasse und Zwerggasse bereits verbaut ist und in diesem Bereich keine weiteren Grünflächen zur Verfügung stehen.

6) Im Bereich Verlängerung Obstgasse Gartenmauer befindet sich derzeit eine allgemeine Müllsammelstelle mit 8 Mülltonnen. Im Bebauungsplan ist keine Vorhaltefläche für diese Funktion erkennbar.

Einwendungserledigung:

Ad 1.

Die planerischen Grundlagen (Luftbild, Kataster) werden der Stadtplanung von der Stadtvermessung. Das Stadtvermessungsamt bezieht den Kataster vom Bundesamt für Eich – und Vermessungswesen. Die Katasterstände werden üblicherweise halbjährlich aktualisiert. In der gegenständlichen Beschluss-Fassung ist die Teilung der Liegenschaft bereits eingetragen.

Ad 2.

Im Planungsgebiet sind mehrerer Grundstücke mit einer Hofbebauung, um im Neubaufall langfristig eine Hofentkernung und eine Baumassensituierung entlang der Zwerggasse zu gewährleisten, wurde für diese Grundstücke einerseits ein Bauplatz definiert und andererseits ein Bebauungsgrad verordnet. Somit kann sichergestellt werden, dass bei Neubauten die Bestandgebäude in Hoflage entfernt werden müssen. Dieser Tatbestand ist bei der Liegenschaft 428 nicht gegeben, daher gibt es weder die Festlegung eines Bauplatzes noch eine Festlegung des Bebauungsgrades.

Ad 3.

Der Bebauungsplan wurde zum Schutz der Vorgartenzonen und des Innenhofes verordnet, die Baumassen sind daher straßenbegleitend angeordnet und der Hof von zukünftiger Bebauung freizuhalten. Im der Verordnung wurde geregelt, dass Abstandsunterschreitungen möglich sind, sofern die restlichen Festlegungen des Bebauungsplanes eingehalten werden (Baugrenz- und Baufluchtlinien, Höhenentwicklung).

Ad 4.

Im Bebauungsplan besteht die Möglichkeit die PKW-Stellplätze genauer zu regeln. Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein Stellplatzschlüssel für die Wohnnutzung festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden. Im gegenständlichen Bebauungsplan wurde daher bei Neubauten je 65-70 m² Wohnnutzfläche eine PKW-Stellplatz vorgeschrieben.

Die Errichtung einer Tiefgarage auf einer Liegenschaft unter 800 m² ist aufgrund der Grundstücks Geometrien meist nicht möglich. Um den Höhenunterschied zwischen dem Straßenniveau und der Parkebene zu überwinden, muss das Grundstück eine ausreichende Länge/Tiefe für die Rampe aufweisen. Im Tiefgaragengeschoss ist eine Fahrgasse von mindestens 6,50 und eine Parkplatztiefe von 5,50-6,00 m notwendig, um sowohl einzuparken als auch wieder ausparken zu können. Auf Grundstücken mit 500 m² ist die Errichtung einer Tiefgarage technisch kaum bis gar nicht möglich.

Ad 5.

Bebauungsplanung ist eine langfristige Planung. Ein Bebauungsplan hat kein Ablaufdatum ist somit immerwährend gültig und bittet somit einen hohen Grad an Rechtssicherheit. Sollte im Bereich Schumannngasse/Morellenfeldgasse/Zwerggasse irgendwann ein Neubau errichtet werden, so muss dieser deutlich von der jetzigen Gebäudefront zurückweichen. Erst dann kann eine Aufwertung des Straßenraumes – zusätzliche Grünflächen und zwei Baumpflanzungen errichtet werden.

Ad 6.

Die angrenzende Liegenschaft 424 ist ebenso wie die Ecke Obstgasse/Zwerggasse öffentliches Gut. Im Zuge des Straßenausbaues, wird für die angeführten Mülltonnen ein Platz gefunden werden.

Einwendung 9 (OZ-0016)

- Im Bebauungsplan ist über das Grundstück Nr. 425 ein Radweg in der Verlängerung der Obstgasse (zwischen der Zwerg- und der Schumanngasse) eingezeichnet; im Flächenwidmungsplan verläuft dieser entlang der Grundgrenze, in der planlichen Darstellung des Bebauungsplanes verläuft dieser mittig über das Grundstück Nr. 425 - die Darstellung des Radweges sollte an die westliche Grenze des Grundstückes Nr. 425 verlegt werden.

-Die Intention, die Baumassen im Planungsgebiet entlang den Straßenzügen zu konzentrieren, ist grundsätzlich zutreffend; zu beachten ist jedoch, dass der westliche Bereich des Grundstückes Nr. 425 nicht bebaut ist, ebenso wenig wie das daran westlich angrenzende Grundstück Nr. 410, das nicht mehr vom Plangebiet umfasst ist.

Dennoch sollte vorgeschrieben werden, dass trotz der Vorgabe von Baugrenzen die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 einzuhalten sind; dies ist etwa im Bebauungsplan 02.13.0 (Rechbauerstraße-Herrandgasse-Schützenhofgasse-Naglergasse-Krenngasse) angeordnet.

-Festzuhalten ist, dass im Planungsgebiet lediglich das Grundstück Nr. 425 unserer Mandanten eine Bauplatzgröße von über 800 m² aufweist; aufgrund des akuten Parkplatzmangels im Planungsgebiet sollte für den Fall der Bebauung die Errichtung von PKW-Abstellplätzen bereits ab einer Bauplatzgröße ab 600 m², jedenfalls ab 700 m² verpflichtend vorgeschrieben werden.

- Ebenso ist zu berücksichtigen, dass durch die gegenständliche Bebauung die Zerstörung von Grünflächen mitten im Grazer Stadtgebiet ermöglicht wird; dies widerspricht auch den langfristigen Plänen der Stadt Graz, die Verdichtung nicht durch die Versiegelung von Grünflächen zu erwirken, sondern vielmehr „Grünoasen“ in Gevierten zu erhalten.

Einwendungserledigung:

Baumassensituierung

Der Bebauungsplan wurde zum Schutz der Vorgartenzonen und des Innenhofes verordnet, die Baumassen sind daher straßenbegleitend angeordnet und der Hof von zukünftiger Bebauung freizuhalten. Im der Verordnung wurde geregelt, dass Abstandsunterschreitungen möglich sind, sofern die restlichen Festlegungen des Bebauungsplanes eingehalten werden (Baugrenz- und Baufluchtlinien, Höhenentwicklung).

PKW-Stellplätze

Im Bebauungsplan besteht die Möglichkeit die PKW-Stellplätze genauer zu regeln. Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der

Verkehrsplanung ein Stellplatzschlüssel für die Wohnnutzung festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden. Im gegenständlichen Bebauungsplan wurde daher bei Neubauten je 65-70 m² Wohnnutzfläche eine PKW-Stellplatz vorgeschrieben.

Die Errichtung einer Tiefgarage auf einer Liegenschaft unter 800 m² ist aufgrund der Grundstücks Geometrien meist nicht möglich. Um den Höhenunterschied zwischen dem Straßenniveau und der Parkebene zu überwinden, muss das Grundstück eine ausreichende Länge/Tiefe für die Rampe aufweisen. Im Tiefgaragengeschoss ist eine Fahrgasse von mindestens 6,50 und eine Parkplatztiefe von 5,50-6,00 m notwendig, um sowohl einzuparken als auch wieder ausparken zu können. Auf Grundstücken mit 500 m² ist die Errichtung einer Tiefgarage technisch kaum bis gar nicht möglich.

Zerstörung von Grünflächen

Die Liegenschaft liegt gemäß dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,4. Es handelt sich hier um keine Neuausweisung von Bauland. Das Grundstück ist bereits im 1.0 Flächenwidmungsplan der Stadt als Bauland ausgewiesen. 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 in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Einwendung 10 (OZ-0017)

„Einwendungen:

gegen die Festlegung einer Baugrenzlinie (statt Baufluchtlinie) gegen die Teilung der Verkehrsfläche in zwei Zonen, in eine öffentliche Grünfläche und einen gemischten Fahrrad- und Gehweg (statt Fahrbahn und beidseitigen Gehsteigen, lt. Best. Obstgasse)

Begründung:

Die geplanten, o.a. Festlegungen verunmöglichen eine entsprechende Erschließung und somit die Bebaubarkeit des Grundstücks Nr.413. Dies steht im Widerspruch zum STEK und würde unsere Liegenschaft darüber hinaus drastisch entwerten.

Erläuterung:

Im Bereich der Fortsetzung der Obstgasse ist im Plan statt einer Baufluchtlinie wie in der Morellenfeldgasse, der Schumanngasse und der Obstgasse - eine Baugrenzlinie vorgesehen, Weiters würde die, lt. Flächenwidmungsplan 4.0 als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete Fläche geteilt werden, in eine südliche Hälfte, ausgewiesen als öffentliche Grünfläche sowie in eine

nördliche die als gemischter Fahrrad- und Gehweg genutzt werden soll. Im Verordnungstext §4 (2-3) gelten Baugrenzen nicht für Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Balkone dürfen 2,00m über die Baugrenze vortreten, lt §8 (1) sind nicht bebaute Flächen zu begrünen.

Diese Festlegungen verhindern durch ihre Einschränkung des nutzbaren Straßenraums die Erschließung des Grundstücks Ne 413 und damit dessen Bebaubarkeit. Würde die Teilung und die Nutzung der Verkehrsfläche in der vorliegenden Form realisiert werden, wäre weder eine Zufahrt für Bauarbeiten möglich, noch würde die als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete Fläche der Feuerwehr als Aufstellfläche mit einem erforderlichen Gebäudeabstand (bei Blockrandbebauung) zur Verfügung stehen.

Ersuchen:

Wir ersuchen Sie höflich die Festlegungen in diesem o.a. Bereich entsprechend zu ändern und statt der Baugrenze eine Baufluchtlinie zu verordnen, sowie die Ausführung eines, für Zufahrt und Brandschutz erforderlichen Straßenquerschnitts der, als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete Fläche Grdstk.Nr. 424 mit Gehsteigen und Fahrbahn lt. Bestand Obstgasse vorzuschreiben.“

Einwendungserledigung:

Das Grundstück 413 liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes. Die Bebaubarkeit dieser Liegenschaft wird in einem anderen Bebauungsplan zu einem späteren Zeitpunkt abgeklärt werden.

Seitens der Verkehrsplanung und dem Straßenamt wurden im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren eingebunden. Eine Öffnung für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) wurde von beiden Seiten ausgeschlossen.

Einwendung 11 (OZ-0018)

Bezugnehmend auf die Möglichkeit, den vorliegenden Bebauungsplan zu beeinspruchen, möchte ich folgende Aussagen treffen:

1. Sollte bei der Straßenfrontbildung (Baufluchtlinie) auf der nordöstlichen Seite des Bebauungsgebiets (Bauplätze A-D, mithin auf der südwestlichen Seite der Zwerggasse) möglichst darauf geachtet werden, die bislang an dieser Seite durch Vorgärten und Rücksprünge aufgelockerte Bebauungsstruktur zu erhalten. Ansonsten würde diese Gasse mit den im Bebauungsplan angesetzte (und erlaubten) Gebäudehöhen tunnelartig verengt. Beispiele für solche „Tunnelgassen“ gibt es in Graz etliche.

2. Sollte sichergestellt werden, daß die Parkplatzsituation auf der Zwerggasse nicht weiter belastet wird. Es ist jetzt schon äußerst wenig Parkraum vorhanden.

Einwendungserledigung:

Vorgartenzone

Im Zuge der Einwendungserledigung wurde eine 4 m Vorgartenzone entlang der Zwerggasse im Planwerk eingetragen. Die Baufluchtlinie und die Baugrenze wurden aufgrund der eingeführten Vorgartenzone nach Westen verschoben.

Somit kommt es zu einem besseren Straßenraumprofil und auch zu einer besseren Belichtungssituation.

PKW-Stellplätze

Im Bebauungsplan besteht die Möglichkeit die PKW-Stellplätze genauer zu regeln. Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein Stellplatzschlüssel für die Wohnnutzung festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden. Im gegenständlichen Bebauungsplan wurde daher bei Neubauten je 65-70 m² Wohnnutzfläche eine PKW-Stellplatz vorgeschrieben.

Die Errichtung einer Tiefgarage auf einer Liegenschaft mit 500 m² ist aufgrund der Grundstücks Geometrien meist nicht möglich. Um den Höhenunterschied zwischen dem Straßenniveau und der Parkebene zu überwinden, muss das Grundstück eine ausreichende Länge/Tiefe für die Rampe aufweisen. Im Tiefgaragengeschoss ist eine Fahrgasse von mindestens 6,50 und eine Parkplatztiefe von 5,50-6,00 m notwendig, um sowohl einzuparken als auch wieder auszuparken zu können. Auf Grundstücken mit 500 m² ist die Errichtung einer Tiefgarage technisch kaum bis gar nicht möglich.

Einwendung 12 (OZ-0019)

„Bei der Planung der Verbauung des gegenständlichen Bereiches Obstgasse/Zwerggasse ist darauf Bedacht zu nehmen, dass der Bereich der Aufschlicßungsflächen zur Straße in einer sehr schlechten Relation von Höhe der möglichen Bauwerke zur gegebenen Straßenbreite geplant ist und sich sohin eine enge schluchtartige Situation ergibt. Es wurde insbesondere nicht darauf Rücksicht genommen, dass auf der W-Seite der Obstgasse eine sehr lockere Verbauung mit Einzelhäusern gegeben ist Diese offene Verbauung steht in krassem Widerspruch zu der ausgewiesenen Höhe sowie der Situierung des hier so möglichen Bauwerkes gegenüber vorn Haus Obstgasse 5.

Bei einer Verbauung im Bereich der Zwerggasse mit einer Höhe von GB. Max15.30 m und Ges.H von 20,39 m ergibt sich eine Gebäudeschlucht. mit sehr geringer Breite. Dies widerspricht unbedingt dem Charakter dieses Quartiers. Es ist daher zwingend notwendig eine größere Breite im Straßenniveau zu schaffen und dazu entsprechend von dem heutigen Straßenrand zurück zu rücken. In diesem Sinne wäre es wohl richtig einerseits die Hausfront wesentlich zurück zu rücken und die Gebäudehöhe dem gegebenen Charakter der Zwerggasse - mit einer wesentlich geringeren Gebäudehöhe - anzupassen.

Die Enge der Zwerggasse würde zu einem schluchtartigen Durchzug zur Morellenfeldgasse führen, der weitgehend kein Sonnenlicht in die Straßenebene und die unteren Geschoße der Bauwerke gelangen lässt. Dies widerspricht dem derzeitigen Erscheinungsbild des Ensembles dieses Quartiers. (gleiches gilt für eine Verbauung gegen das Grundstück 413, in der Verlängerung der Obstgasse.

Es ergibt sich der Anschein, dass die Stadtplanung hier Rücksicht nimmt auf den überhohen Grundpreis der vom Erwerber des Grundstücks 428 (Eur 2 .000,-/ m1) bezahlt hat! Eine derartig dichte Verbauung widerspricht dem örtlichen Charakter und der Vorgabe der Bebauungsdichte laut Flächenwidmungsplan von 0,6 - 1,4. Es ist keinerlei Grund für eine über diesen Rahmen

hinausgehende Bebauungsdichte gegeben. Es würde jegliche städteplanerische Notwendigkeit für eine solche Massenentwicklung in die Höhe fehlen.

Bei der Verbauung in diesem Bereich ist auch darauf Bedacht zu nehmen, dass durch ein Erfordernis des Zurückrückens von der Straßenlinie die verbaubare Fläche geringer wird und daher ein Höherbauen auch aus diesem Grunde - zur Erreichung einer kommerziell vertretbaren Preisgestaltung der Wohnungen- als erforderlich argumentiert werden wird. Dieses Argument wird aber so nicht vertretbar sein. Der Ankaufspreis des Baugrundes kann nicht als Argument für die Überschreitung der vorgegebenen Dichte dienen. Dies auch dann nicht, wenn Preisgestaltung über städtebauliche Erwägungen und Erhaltung eines althergebrachten Stadtbildes gestellt werden sollte.

Die Enge der Zwerggasse wird bei einer Beibehaltung der derzeitigen Breitenverhältnisse auch dazu führen, dass nicht angemessen Licht in diese Iliuserschlucht gelangen wird. Die Breite der Zwerggasse war in der Zeit der Planungsansätze auf eine Verbauung mit maximal 3 Geschoßen ausgelegt gewesen. Auch dabei war auf die Zwischenschaltung von Vorgärten Bedacht genommen. Der heutige städtebauliche Standard erfordert eine Abstimmung der Gebäude auf die Breite im Bodenbereich damit eine entsprechende Beleuchtung und Durchlüftung gegeben ist.

Es wird erforderlich sein

- die Baugrenzlinie im Straßenbereich jedenfalls 'U111 mindestens 4.0 111 zurück zu versetzen und straßenseitig eine Vorgartenzone anzudenken,*
- die Bebauungsdichte von 1.4 keinesfalls zu überschreiten,*
- neu zur Errichtung gelangende Häuser mit Satteldächern auszustatten, wobei ein Ausbau des Dachraumes nur bei Einhaltung einer Bebauungsdichte von 1,4 zulässig sein kann“*

Einwendungserledigung:

Vorgartenzone

Im Zuge der Einwendungserledigung wurde eine 4 m Vorgartenzone entlang der Zwerggasse im Planwerk eingetragen. Die Baufluchtlinie und die Baugrenzlinie wurden aufgrund der eingeführten Vorgartenzone nach Westen verschoben. Somit kommt es zu einem besseren Straßenraumprofil und auch zu einer besseren Belichtungssituation.

Bebauungsdichte

Bereits im Bestand liegen die Bebauungsdichte deutlich über dem im Flächenwidmungsplanfestgelegten Maximalwert von 1,4. Das Gebiet ist infrastrukturell sehr gut erschlossen, durch die Festlegungen kann die Baumasse so situiert werden, dass ausreichend Grün- und Freiflächen entstehen bzw. erhalten bleiben. Die Höhentwicklung passt sich an den Bestand an beziehungsweise vermittelt zwischen den unterschiedlichen Bestandshöhen. Das Satteldach mit einer Dachneigung 35 bis 41 Grad ist verordnet.

Einwendung 13 (OZ-0020)

„Im Wohnquartier rund um die alte Technik sind mehrfach Fassadenfronten durch Vorgärten von den Verkehrsflächen abgesetzt. Ich habe mir die Mühe gemacht und die Vorgärtentiefen folgender Straßen aufzunehmen:

Beethovenstraße: Vorgärten überwiegend beidseits je ca. 3,60 m tief
Lichtensteingasse: Vorgärten einseitig ca. 2,50 m tief
Naglergasse: Vorgärten einseitig ca. 3,60 m tief
Schützenhofgasse: Vorgärten überwiegend beidseits je ca. 3,60 m tief

Die Verkehrsflächen sind in diesen Gassen überwiegend 9,5 m breit als Einbahnen geführt und bestehen aus Gehsteig/PKW Fahrbahn/ Radweg/Gehsteig.

Die Vorgärten begleitende Bebauung ist überwiegend 3 geschossig, selten 2 oder 4 geschossig, kaum 5 geschossig.

Die Straßenräume mit Vorgärten wirken freundlich, bei 2 und 3 geschossiger Bebauung besonders hell, bei 4 geschossiger Bebauung noch hell. Heben sich aber in Ihrer Freundlichkeit deutlich ab von baugeschichtlich ähnlichen Straßenzügen ohne Vorgärtenzone, die bei gleichen Verkehrsflächenbreiten von ca. 9,50 m schnell dunkel, und beengend wirken.

Vorgärten mit einer Tiefe von 3,60 m wirken bereits großzügig und ermöglichen neben gärtnerischer Gestaltung mit Hecke und Strachwerk, ein Bepflanzen mit kleinwüchsigen Bäume, hingegen wirken Vorgärten mit nur 2,50 m Tiefe als zu schmal geraten.

Daher bitte ich abweichen von § 4 die künftige Baufluchtlinie entlang der Zwergasse mit einer Vorgartenzone von zumindest 3,60 m Tiefe von der bestehenden Verkehrsfläche abzusetzen.

Im Bereich Zwergasse Ecke Morellenfeldgasse sieht die künftige Baufluchtlinie bereits eine Vorgartenzone vor. Unverständlich wird jedoch die Baufluchtlinie im Bereich der Zwergasse, wo bereits Vorgärten bestehen, an die Verkehrsfläche geführt.

Im Bereich Zwergasse Ecke Morellenfeldgasse Ecke Schuhmannngasse ist der Blockrand Innenhof am schmalsten und wird zusätzlich von 6 geschossigen Gebäuden gegen Osten Süden und Westen abgesonnt. Hier erlaubt die künftige Baugrenzlinie eine Einengung des Innenhofes, dort wo jedoch der Innenhof sich weitet und ein Zurücksetzen der künftigen Bebauung um eine Vorgartentiefe möglich ist, wird der Beibehalt bestehender Vorgartens widersprochen.

Durch die Aufhebung der Dichte und die Vorgabe der max. GH von 15,30 m bzw. 17,50 m bei einer max. Baukörpertiefe von 12,00 bzw. 12,50 m ergeben sich künftige Dichten von 2,5 bis 4,5 auf den bestehenden künftigen Bauplätzen Zwergasse 2 bis 22.

Sollte durch die neu zu schaffende Vorgartenzone aber des beibehalten Wollens einer Balkonzone für die künftige Bebauung Zwerggasse 16 und 14 eine geringere Baukörpertiefen als 12,00m sich ergeben, so wird dadurch die Dichte zwar von max. 4,1 auf 2,7 geführt, aber überschreitet dadurch die bestehende Dichte von max. 1,4 um das beinahe doppelte.

Nachdem mehrere Hoffassaden mit Fensterrechten an der Grundgrenze stehen, wäre bei einer Planung mit Loggen statt Balkonen und Hoffassade knapp vor Grundgrenze auch bei einem Vorgarten vor Zwerggasse 16 und 14 eine Optimierung und Dichtenutzung von 4,1 wie bisher möglich.

Ich stelle daher den Antrag, künftige Baugrenzlinie und Baufluchtlinie entlang der Zwerggasse um eine Vorgartentiefe von ca. 3,60 m Richtung Innenhof zu verschieben.“

Einwendungserledigung:

Vorgartenzone

Im Zuge der Einwendungserledigung wurde eine 4 m Vorgartenzone entlang der Zwerggasse im Planwerk eingetragen. Die Baufluchtlinie und die Baugrenzlinie wurden aufgrund der eingeführten Vorgartenzone nach Westen verschoben. Somit kommt es zu einem besseren Straßenraumprofil und auch zu einer besseren Belichtungssituation.

Einwendung 14 (OZ-0021)

„Die Stellungnahme erfolgt basierend auf den von der Stadtplanung vorgeschlagenen Maßnahmen.

Die Großform Blockrand wird als gebietstypisch für das Herz-Jesu-Viertel angesehen und wird von der ASVK positiv betrachtet. Die Bestandsgebäude Schumanngasse 13 und Zwerggasse 6 sind mit Brandwänden ausgebildet, sodass die Blockbauweise schlüssig scheint.

Die im Bebauungsplan dargestellten Baumassen, die vorgeschlagenen zukünftigen Gebäudehöhen und Baufluchten, werden als problematisch erachtet und von der ASVK negativ begutachtet. Die dargestellte Projektierung respektiert die vorgefundene Gebiets Charakteristik und die schutzwürdigen Gebäude nicht ausreichend.

Gebäudehöhen in der Schumanngasse und der Zwerggasse:

Die Gebäude können 11. Bebauungsplan mit einer Gebäudehöhe von bis zu 15,3m (diese Höhe ermöglicht 5 Neubaugeschosse) hoch gebaut werden. Die drei zweigeschossigen Häuser Schumanngasse Nr. 15, 17, 19 sind schutzwürdig. Das zweigeschossige Haus Zwerggasse 16 ist schutzwürdig. Die geplante Gebäudehöhe von bis zu 15,3m stellt einen zu großen Maßstabssprung dar. Die Charakteristik des Erscheinungsbildes der schutzwürdigen Gebäude würde massiv gestört werden. Ein geplantes Bauvolumen in diesem Maßstab widerspricht den Zielsetzungen §5 und §7 GAEG 2008.

Baufluchten in der Zwerggasse:

Die Baufluchtlinie entlang der Zwerggasse definiert einen sehr engen Straßenraum. Das projektierte Straßenraumprofil mit einer Breite von ca. 9 m und einer Gebäudehöhe von bis zu 15,3 m wird als gebietsfremd angesehen (siehe Befund). Die neu geplante Gebäudefront auf der Südseite der Zwerggasse würde den schutzwürdigen Gebäudebestand entlang der Nordseite der Zwerggasse zu massiv bedrängen und die stadträumliche Qualität dieses Straßenabschnittes der Zwerggasse beeinträchtigen. Die ASVK ist der Meinung, dass die neu errichteten Gebäude mit einer Distanz zur Verkehrsfläche, mit einer Vorgartenzone, positioniert werden sollen.

Baugrenzlinie in der Zwerggasse:

die geplante Gebäudetiefe von maximal 12m ermöglicht wenig Spielraum für eine Baukörpergestaltung. Die ASVK regt an, die Baugrenzlinie für mehr Planungsspielraum tiefer in die Bauplätze zu legen. Baufelder mit ca.17m Tiefe könnten gestaffelte Baukörper, die Ausbildung attraktiver Erdgeschosswohnungen und eine Reduktion der Gebäudehöhen ermöglichen. Die Hofentkernung betrifft keine schutzwürdigen Gebäude. Die neue Verkehrsfläche für Geh- und Radweg als Lückenschluss zwischen Swethgasse und Obstgasse wird als Aufwertung des fußläufigen Wegenetzes gesehen.

Verordnung § 5 Dächer:

(2) Zulässige Dachform: Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 41 Grad. Verordnung § 6

Formale Gestaltung von Gebäuden:

(5) Satteldächer ... Dachgauben ... Dachterrassen.

Diese Textformulierungen sollte nach Meinung der ASVK abgeändert werden: "zulässige Dachform: Die Ausbildung eines Dachkörpers wird als Teil der architektonischen Gestaltung des Bauwerks gesehen" In den Verordnungstext aufnehmen: "Vorgartenzonen sind mit gestaltetem Vorgartengrün auszubilden."

Nach § 12 Abs. 6 GAEG 2008 entbindet diese Stellungnahme nicht von der Verpflichtung zur Einholung eines Gutachtens im Verfahren nach § 10 Abs. 1 GAEG 2008, wonach um die Erteilung einer Bewilligung bei der Bau- und Anlagenbehörde der Stadt Graz schriftlich anzusuchen ist."

Einwendungserledigung:

Vorgartenzone

Im Zuge der Einwendungserledigung wurde eine 4 m Vorgartenzone entlang der Zwerggasse im Planwerk eingetragen. Die Baufluchtlinie und die Baugrenzlinie wurden aufgrund der eingeführten Vorgartenzone nach Westen verschoben.

Somit kommt es zu einem besseren Straßenraumprofil und auch zu einer besseren Belichtungssituation.

Städtebaulicher Rahmen:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Im Erläuterungsbericht wird mit auf die unterschiedlichen Sichtweisen – Stadtplanung und Altstadtsachverständigenkommission hingewiesen.

Erläuterungsbericht:

4.0 Inhalt des Bebauungsplanes:

Hinweise:

- Lage innerhalb der Altstadtschutzzone 3:
Die im Bebauungsplan festgelegte maximale Bebauungshöhe kann in Schutzgebieten nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz im Interesse des Altstadtschutzes fallweise nicht voll ausgeschöpft werden.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 02.18.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

Für die Liegenschaften 466, 461, 460, KG St. Leonhard: offene Bebauung an der südwestlichen Grundgrenze

Für die restlichen Liegenschaften: gekuppelte und geschlossene Bebauung.

Aufgrund eines Rechenfehlers wurde im Entwurf eine falscher maximalen Bebauungsgrad für den Bauplatz B angegeben. Dieser Fehler wurde ausgebessert
Der §3 (2) wurde daher angepasst.

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

(2) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Bauplatz A (Gst. Nr. 434)	max. Bebauungsgrad: 0,47
Bauplatz B (Nr. 444/2 und 445)	max. Bebauungsgrad: 0,49
Bauplatz C (Nr. 444/1 und 446)	max. Bebauungsgrad: 0,46
Bauplatz D (Gst. Nr. 460)	max. Bebauungsgrad: 0,65

Durch die eingeführte Vorgartenzone entlang der Zwerggasse ergibt sich ein Abstand zur Straßenfluchtlinie, um die Fassade etwas gestalten zu können, gibt es für Balkone und Loggien die Möglichkeit max. 40 cm über die Baufluchtlinie hinauszuragen.
Der §6 (2) wurde daher angepasst.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

(2) Über die Baufluchtlinie entlang der Schumanngasse hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.

Über die Baufluchtlinie entlang der Zwerggasse Loggien und Balkone sind im Ausmaß von 40 cm zulässig.

PLANWERK:

Aufgrund von Einwendungen und daraufhin fachlich vertiefter Prüfung wurden im Planwerk einige Änderungen durchgeführt.

- In der Zwerggasse ist eine neue 4,00 m breite Vorgartenzone festgelegt worden. Die Gebäudetiefe (12,00 m) und die Höhenentwicklung (GH max: 15,30 m, Ges.H. max: 20,00m) bleibt unverändert.

ANHÖRUNG

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

Während der Anhörungsfrist langten drei Einwendungen und eine Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

Stellungnahme 1 (OZ-0023)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 14 – Wasserwirtschaft, Ressourcen
und Nachhaltigkeit
Wartingergasse 43
8010 Graz**

Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Juni 2020 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 02.18.0 „Zwerggasse-Morellefeldgasse-Schumanngasse-Obstgasse“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung mitgeteilt, dass die wasserwirtschaftlichen Einwendungen laut Schreiben der Abteilung 14 vom 12.12.2019 nachwievor Gültigkeit haben.

Einwendungserledigung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Einwendung 1 (OZ -0024)

Gleiche Einwendung wie **Einwendung 4 (OZ-0009) beim Auflageverfahren.**

Einwendung 2 (OZ-0025)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 13 – Bau- und Raumordnung
örtliche Raumplanung
Stempfergasse 7
8010 Graz**

*Zu den mit der vorliegenden Anhörung geplanten Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes besteht aus raumordnungsfachlicher Sicht folgender Einwand bzw. Mangel:
Die spezielle Festlegung einer offenen Bebauung auf den Grundstücken 466, 461 und 460 zur südwestlichen Grundgrenze ist aufgrund der in dieser Richtung zu einer Freifläche festgelegten Baugrenzlinie nicht nachvollziehbar und bedarf einer Erläuterung. In diesem Zusammenhang wäre für diese Liegenschaften auch eine Klarstellung hinsichtlich der Bauungsweisen zu den verbleibenden Grundgrenzen erforderlich.*

Es wird weiters auf Folgendes hingewiesen:

- In § 3 werden für Teilflächen des Planungsgebietes Bauplätze ua. mit unterschiedlichen Vorgaben zum maximal zulässigen Bebauungsgrad festgelegt. Unter Berücksichtigung der Mindestinhalte gem. § 41 (1) Z2 StROG ist der zulässige Bebauungsgrad für sämtliche Bauplätze und auch für weitere Teilflächen des gesamten Planungsgebietes festzulegen. Unterschiedliche Festlegungen für Teilbereiche sind zu begründen.

- Eine über einen BPL mögliche Überschreitung der im FWP festgelegten Bebauungsdichte bedarf einer Begründung im Sinne der Bestimmung des § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung. Dabei ist die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich.
- Der in § 8 (4) angeführte Begriff „versiegeltes Umfeld“ ist nachvollziehbar zu definieren.
- Hinsichtlich der Baumachsabstände ist auf Seite 11 der Erläuterungen der Verweis auf den bezugnehmenden Absatz des Wortlautes richtig zu stellen.

Einwendungserledigung:

Bauweisen

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 02.18.0 Bebauungsplan wurde folgender Punkt der Verordnung zum besseren Verständnis ergänzt.

VERORDNUNG:

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

Für die Liegenschaften 466, 461, 460, KG St. Leonhard: offene Bebauung **an der südwestlichen Grundgrenze, zu den anderen Grundgrenzen die gekuppelte und geschlossene Bebauung festgelegt.**

Für die restlichen Liegenschaften: gekuppelte und geschlossene Bebauung.

Bebauungsgrad

Im Planungsgebiet sind mehrerer Grundstücke mit einer Hofbebauung, um im Neubaufall langfristig eine Hofentkernung und eine Baumassensituierung entlang der Zwerggasse zu gewährleisten, wurde für diese Grundstücke einerseits ein Bauplatz definiert und andererseits ein Bebauungsgrad verordnet. Somit kann sichergestellt werden, dass bei Neubauten die Bestandgebäude in Hoflage entfernt werden müssen.

Bebauungsdichtewerte

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes in allen drei Dimensionen - Länge, Tiefe, Höhe - durch Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Gebäudehöhen- bzw. Gesamthöhe-Begrenzungen und die teilweise Festlegung des Bebauungsgrades ist die mögliche Bruttogeschossesfläche und somit die mögliche Bebauungsdichte festgelegt, auch wenn keine konkrete Zahl festgelegt worden ist.

Begriffsdefinition

Das Stadtplanungsamt bietet Auskunft- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung erläutert und die BürgerInnen informiert. Bei Unklarheiten, Begriffsschwierigkeiten etc. wird auf diesem Weg versucht, diese bestmöglich zu klären. Die Definition von Begrifflichkeiten/Fachbegriffen – beispielsweise im Erläuterungsbericht – ist momentan nicht angedacht.

Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht wird angepasst.

Einwendung 3 (OZ -0026)

Gleiche Einwendung wie Einwendung 6 (OZ-0013) beim Auflageverfahren.

Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 02.18.0 Bebauungsplan wurde folgender Punkt der Verordnung zum besseren Verständnis ergänzt.

VERORDNUNG:

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

Für die Liegenschaften 466, 461, 460, KG St. Leonhard: offene Bebauung **an der südwestlichen Grundgrenze, zu den anderen Grundgrenzen die gekuppelte und geschlossene Bebauung festgelegt.**

Für die restlichen Liegenschaften: gekuppelte und geschlossene Bebauung.

Es handelt sich um keine inhaltliche Änderung.

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 EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

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

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

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

den

ANTRAG

der Gemeinderat wolle beschließen:

den 02.18.0 Bebauungsplan „Zwerggasse – Morellenfeldgasse – Schumanngasse – Obstgasse“

1. , bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin:

DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister:

Mag. Siegfried Nagl

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


Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am 8.7.2020

Der/Die SchriftführerIn:

Der/Die Vorsitzende:

Abänderungs-/Zusatzantrag:

Der Antrag wurde in der heutigen		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlichen	<input type="checkbox"/> nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von GemeinderätInnen			
<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.		
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt			
Graz, am <u>9.7.2020</u>		Der/die SchriftführerIn:	
			

- Vorhabenliste ja, September 2019
- BürgerInnenbeteiligung vorgesehen ja

Bezirksrat

Dem Bezirksrat St. Leonhard wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 02.18.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat eine Einwendung abgegeben.

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2020-06-25T19:23:42+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2020-06-28T10:11:38+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2020-06-29T12:58:51+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

A 14 - 043121/2019/0027

02.18.0 Bebauungsplan

„Zwerggasse – Morellenfeldgasse – Schumanngasse – Obstgasse“

II. Bez., KG St. Leonhard

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 09.07.2020, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 02.18.0 Bebauungsplan „Zwerggasse – Morellenfeldgasse – Schumanngasse – Obstgasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 06/2020 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. 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

Für die Liegenschaften 466, 461, 460, KG St. Leonhard: offene Bebauung an der südwestlichen Grundgrenze, zu den anderen Grundgrenzen die gekuppelte und geschlossene Bebauung festgelegt.

Für die restlichen Liegenschaften: gekuppelte und geschlossene Bebauung.

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

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

Bauplatz A (Gst. Nr. 434)	max. Bebauungsgrad: 0,47
Bauplatz B (Nr. 444/2 und 445)	max. Bebauungsgrad: 0,49
Bauplatz C (Nr. 444/1 und 446)	max. Bebauungsgrad: 0,46
Bauplatz D (Gst. Nr. 460)	max. Bebauungsgrad: 0,65
- (3) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan festgelegten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen etc.) zulässig.
- (4) Innerhalb des Planungsgebietes, gemäß der Festlegungen der Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

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

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen = Traufenhöhen (GH. max.) und/oder Gesamthöhen (GesH. max.) festgelegt. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.
- (2) Zulässige Dachformen: Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 41 Grad.
- (3) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweiligen angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (4) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die Baufluchtlinie entlang der Schumanngasse hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
Über die Baufluchtlinie entlang der Zwerggasse Loggien und Balkone sind im Ausmaß von 40 cm zulässig.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (5) Bei Satteldächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgauben von der Traufe mindestens 1,0 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,5 m Abstand einzuhalten, bei Dachgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 65 - 75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (4) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.

- (5) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.
- (6) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone, Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

Pflanzungen, Bäume

- (2) Bei Neubauten ist je angefangener Hoffläche von 150 m² ein Baum zu pflanzen.
- (3) Bäume sind als Laubbäume (1. Ordnung) in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Der Standraum der Bäume ist in befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Für Bäume ist bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.).
- (5) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m.

PKW-Abstellflächen

- (6) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- oder mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,00 m Höhe vorzusehen.

Geländeveränderungen

- (7) Geländeveränderungen sind nur zur geringfügigen Adaption der Hofniveaus im Ausmaß von max. 0,5m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

Sonstiges

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

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, zulässig.

- (2) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (3) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

§10 BESTEHENDE GEBÄUDE

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

§ 11 INKRAFTTRETEN

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

GZ: A 14 - 043121/2019/0027

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

02.18.0 Bebauungsplan

„Zwerggasse – Morellenfeldgasse – Schumanngasse – Obstgasse“

II. Bez., KG St. Leonhard

Graz, 09.07.2020

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 23. Juli 2018 ersucht Frau Hooshmandi als Eigentümerin der Liegenschaft 460 KG St. Leonhard um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von 9.476m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,4 ausgewiesen. Der Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept festgelegt.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor.

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

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

- Wohngebiet mit hoher Dichte gem. §13 STEK 4.0

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 16. Oktober 2019 über die beabsichtigte Auflage des 02.18.0 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 30. Oktober 2019.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 31. Oktober 2019 bis zum 02. Jänner 2020 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6

Z 1 StROG 2010).

Am 18. November 2019, um 18:00 wurde im BG und BRG Lichtenfels eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 15 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 02.18.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

Für die Liegenschaften 466, 461, 460, KG St. Leonhard: offene Bebauung an der südwestlichen Grundgrenze

Für die restlichen Liegenschaften: gekuppelte und geschlossene Bebauung.

Aufgrund eines Rechenfehlers wurde im Entwurf eine falscher maximalen Bebauungsgrad für den Bauplatz B angegeben. Dieser Fehler wurde ausgebessert
Der §3 (2) wurde daher angepasst.

§ 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

(1) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Bauplatz A (Gst. Nr. 434)	max. Bebauungsgrad: 0,47
Bauplatz B (Nr. 444/2 und 445)	max. Bebauungsgrad: 0,49
Bauplatz C (Nr. 444/1 und 446)	max. Bebauungsgrad: 0,46
Bauplatz D (Gst. Nr. 460)	max. Bebauungsgrad: 0,65

Durch die eingeführte Vorgartenzone entlang der Zwerggasse ergibt sich ein Abstand zur Straßenfluchtlinie, um die Fassade etwas gestalten zu können, gibt es für Balkone und Loggien die Möglichkeit max. 40 cm über die Baufluchtlinie hinauszuragen.

Der §6 (2) wurde daher angepasst.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

(2) Über die Baufluchtlinie entlang der Schumannngasse hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.

Über die Baufluchtlinie entlang der Zwerggasse Loggien und Balkone sind im Ausmaß von 40 cm zulässig.

PLANWERK:

Aufgrund von Einwendungen und daraufhin fachlich vertiefter Prüfung wurden im Planwerk einige Änderungen durchgeführt.

- In der Zwerggasse ist eine neue 4,00 m breite Vorgartenzone festgelegt worden.
Die Gebäudetiefe (12,00 m) und die Höhenentwicklung (GH max: 15,30 m, Ges.H. max: 20,00m) bleibt unverändert.

ANHÖRUNG

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

Während der Anhörungsfrist langten drei Einwendungen und eine Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 02.18.0 Bebauungsplan wurde folgender Punkt der Verordnung zum besseren Verständnis ergänzt.

VERORDNUNG:**§ 2 BEBAUUNGSWEISEN**

Für die Liegenschaften 466, 461, 460, KG St. Leonhard: offene Bebauung **an der südwestlichen Grundgrenze, zu den anderen Grundgrenzen die gekuppelte und geschlossene Bebauung festgelegt.**

Für die restlichen Liegenschaften: gekuppelte und geschlossene Bebauung.

Es handelt sich um keine inhaltliche Änderung.

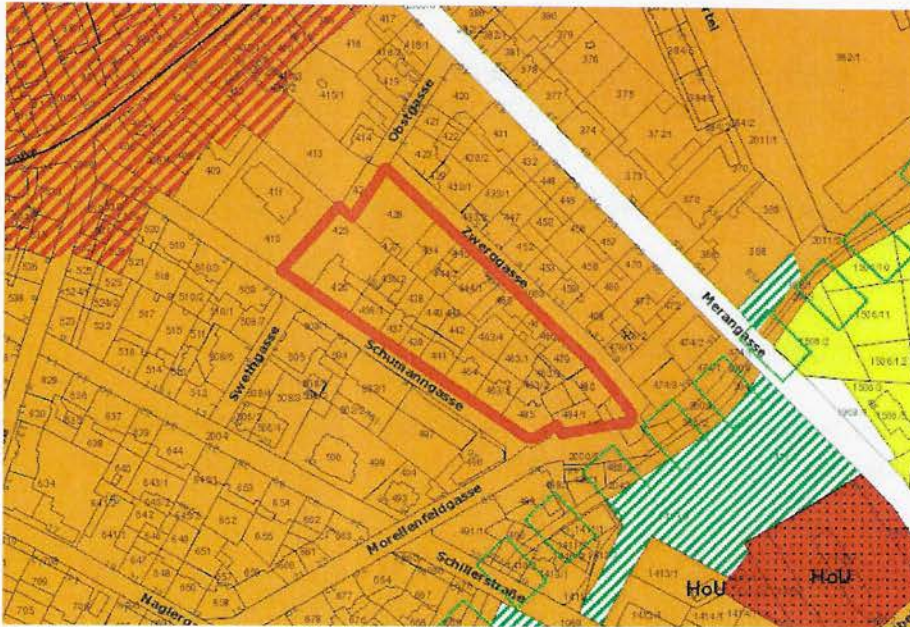
3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 9.476 m² auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

„Wohngebiet hoher Dichte“



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

Die rote
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

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

- (1) *Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.*
- (2) *Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.*
- (3) *Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)*
- (4) *Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.*
- (5) *Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße*
- (6) *Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.*
- (7) *Beschränkung der Bodenversiegelung.*
- (8) *Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.*

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Der Bauplatz liegt innerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“. Der südöstliche teil liegt minimal in der wasserwirtschaftlichen Vorrangzone



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

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idGF).

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

Der Bauplatz liegt innerhalb der Altstadtschutzzone III.

Gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 ist innerhalb der Altstadtschutzzonen die Erstellung eines Gutachtens gemäß GAEG i.d.G.F (Grazer Altstadt-Erhaltungsgesetz) erforderlich.

Verkehr (Deckplan 3):

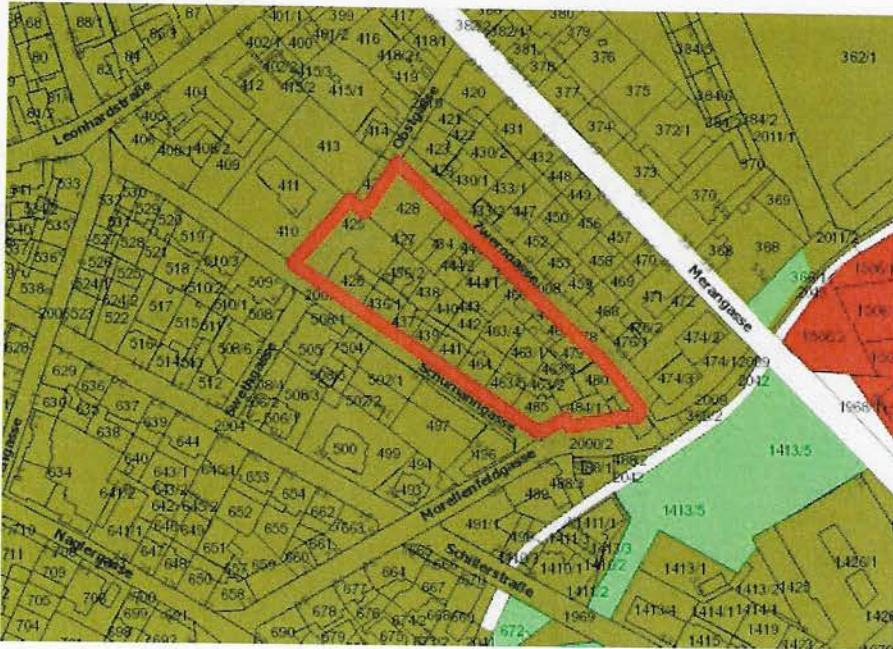
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

1.0 Räumliches Leitbild (Beschluss)

„Blockrandbebauung“ Im Teilraum Nr. 2 (Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard – Jakomini)



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungs-
plan.

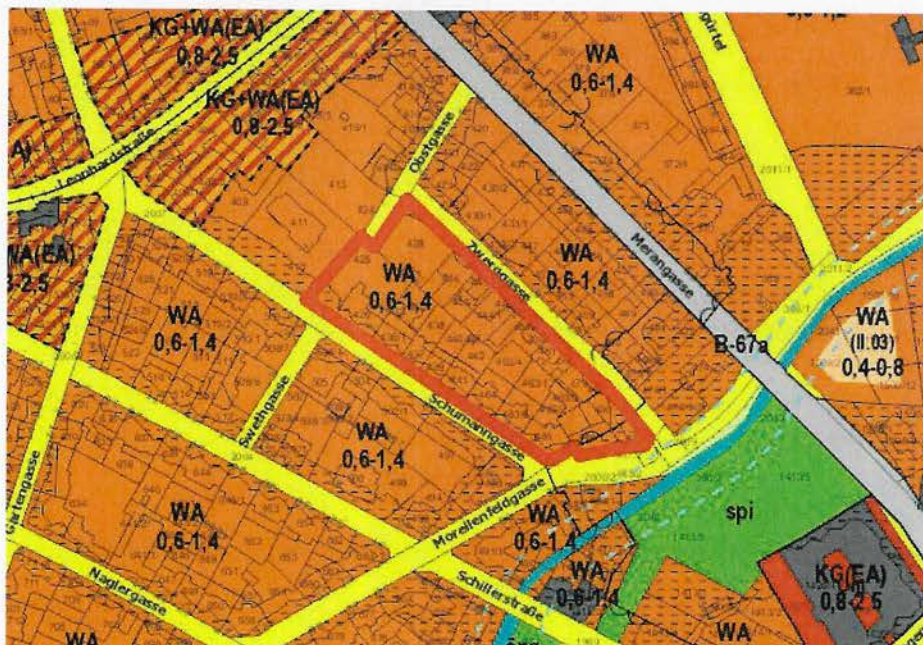
Die rote
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und
kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im
„Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,4.

Im Flächenwidmungsplan ist eine Geh- und Radwegeverbindung zwischen der Zwerggasse und
der Schumanngasse, in Verlängerung der Obstgasse eingetragen (gelbe Punkte)



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungs-
plan.

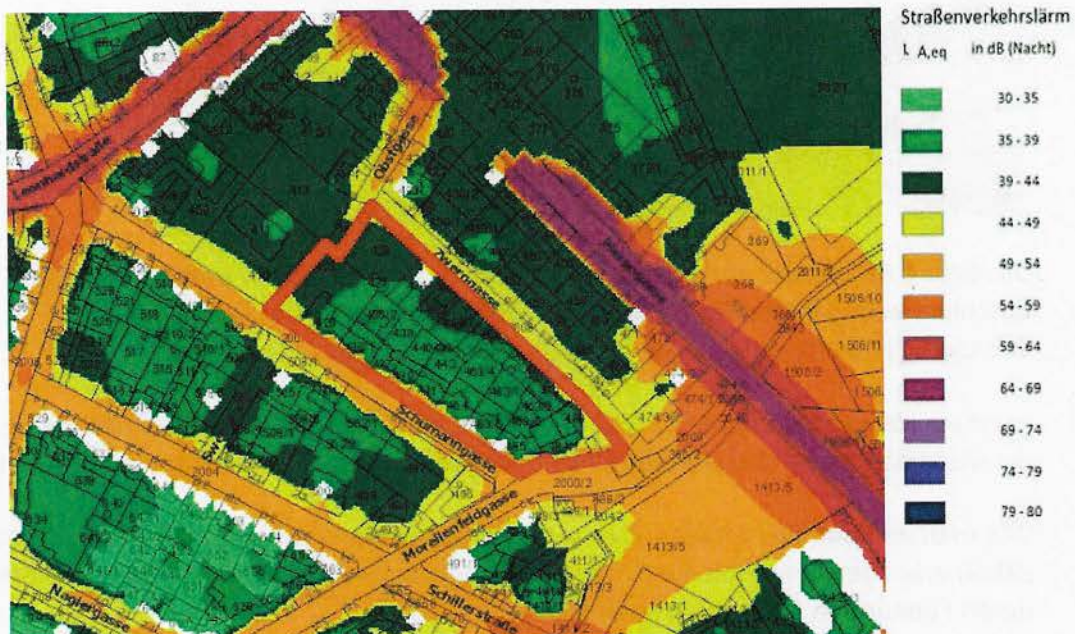
Die rote
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet

Deckpläne:

- **Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):**
Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.
- **Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:**
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- **Gemeindeabwasserplan (Karte 1):**
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich
- **Verkehrslärmkataster (Karte 2A):**



Auszug aus der Karte 2a zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- **Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):**
 - Der Bauplatz liegt innerhalb der Altstadtsschutzzone III.

Hinweise:

- *Lage innerhalb der Altstadtsschutzzone 3:
Die im Bebauungsplan festgelegte maximale Bebauungshöhe kann in Schutzgebieten*

nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz im Interesse des Altstadtsschutzes fallweise nicht voll ausgeschöpft werden.

- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF.

Grünes Netz Graz (GNG):



Auszug aus den
GeoDaten – Grünes
Netz Graz

Die rote
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Das Grüne Netz in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, sowie auch für diverse Behördenentscheidungen.

Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.

Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes (hellgrüne Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die Grünverbindung aufgewertet werden. (Grünverbindung und deren Funktionen aufwerten/verbessern).

Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes (grüne Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die vorhandene Grünelemente entlang der Morellenfeldgasse erhalten bzw. punktuell verbessern werden.

- **Situierung und Umgebung**

- Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Osten von Graz im dicht bebauten Gründerzeitviertel, südwestlich der Merangasse und südlich der Leonhardstraße.

Der Gebietsbereich wird u.a. durch gründerzeitliche Althausbebauung, durch ein klar geordnetes Straßennetz, durch die überwiegende Wohnbebauung und die Nahelage zu der Technischen Universität Graz bestimmt.



Auszug aus Luftbild 2018 der Stadtvermessung Graz. Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Kleinräumige Umgebung zum Bauplatz:
 - Im Norden:
Entlang der Leonhardstraße gründerzeitliche Gebäude, 4-geschossig (hohe Altgeschosse), entlang der Obstgasse 2- bis 4-geschossige Einzelbaukörper
 - Im Osten:
Gründerzeitliche Gebäude, 3- und 4-geschossig (hohe Altgeschosse), einen ausgeprägten Innenhof umschließend;
 - Im Süden:
Gründerzeitliche Wohnbebauung entlang der Morellenfeldgasse, südlich des Leonhardbaches befindet sich der Lessingpark (Größe 1.012 m²)
 - Im Südwesten:
gründerzeitliche 4-geschossig Wohnbebauung entlang der Schumanngasse
- **Topographie**
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung nahezu eben.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 500 m.

Nächstgelegene Schulen:

Private VS und NMS der Ursulinen, Leonhardstraße 62; ca. 350 m Entfernung

VS Graz – Niebelungen, Niebelungengasse 18; ca. 300 m Entfernung

BG/ BRG Lichtenfelsgasse, Lichtenfelsgasse 3; ca. 650 m Entfernung

Nächstgelegene Kindergärten:

Kindergarten Schillerstraße 31a; ca. 150 m Entfernung

Kindergarten der Ursulinen, Leonhardstraße 62; ca. 350 m Entfernung

Kindergarten der Kinderfreunde, Pappenheimgasse 8; ca. 400 m Entfernung

- **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet liegt an der Merangasse (B-67a) und den Gemeindestraßen Zwerggasse, Morellenfeldgasse, Schumanngasse und Obstgasse.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist für den betreffenden Gebietsbereich als sehr gut anzusehen. Der Planungsbereich liegt in der Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende).

Im Bereich Morellenfeldgasse besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- **Ver- und Entsorgung:**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

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

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Lage innerhalb des aktuellen Versorgungsgebietes Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025).

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 §§ 2-6, 10 der VO)

Zu §2 Bauungsweise

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der geschlossenen Bebauung. Es ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren, die bestehenden Hofbereiche zu entkernen und langfristig als Grünoase zu revitalisieren.

Zu §3 Bauplätze, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Bei Grundstücken die eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzlinien aufweisen, wird ein Bebauungsgrad festgelegt.

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

Überschreitungen sind hinsichtlich des im gültigen 4.0 Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen etc.) zulässig.

Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände sind innerhalb der Baugrenzlinien ebenso zulässig.

Zu §4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt.

Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist.

Unterschreitungen der Gebäudeabstände sind, wenn überhaupt möglich, durch die Festlegung der Baufluchtlinien und Gebäude- bzw. Gesamthöhen festgelegt. Der Bestand wird durch Bauflucht- und Baugrenzlinien beschrieben.

Zu §5 Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

Die Gebäudehöhen und die maximalen Gesamthöhen sind im Planwerk eingetragen.

Möglich sind klassische Satteldächer mit einer gebietstypischen Dachneigung von 35 Grad bis maximal 41 Grad. Die Ziegeldeckung wird bevorzugt.

Zu §6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich bzw. die Wahrung nachbarlicher Intimsphären in Zusammenhang mit Balkonen und deren Auskragung und Nähe zur Grundgrenze.

Zu §10 Bestehende Gebäude

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

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO)

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu erfolgen. Abstellplätze in den Höfen sind nicht zulässig. Der Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Er wurde von vergleichbaren Bebauungsplänen aus letzter Zeit abgeleitet und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen. Je 65 bis 75 m² Wohnnutzfläche ist ein Pkw-Stellplatz vorzusehen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

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

Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m² Wohnnutzfläche für Wohnen entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen, ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstalhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Die festgelegte, überwiegend gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

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

§8 (2-5) Baumpflanzungen

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände §8 (5) so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Zu § 8 (6,7) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage, Geländeänderungen

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

Zu § 8 (8) Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

Zu § 9 Sonstiges

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

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 11 der VO)

- Der 02.18.0 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.

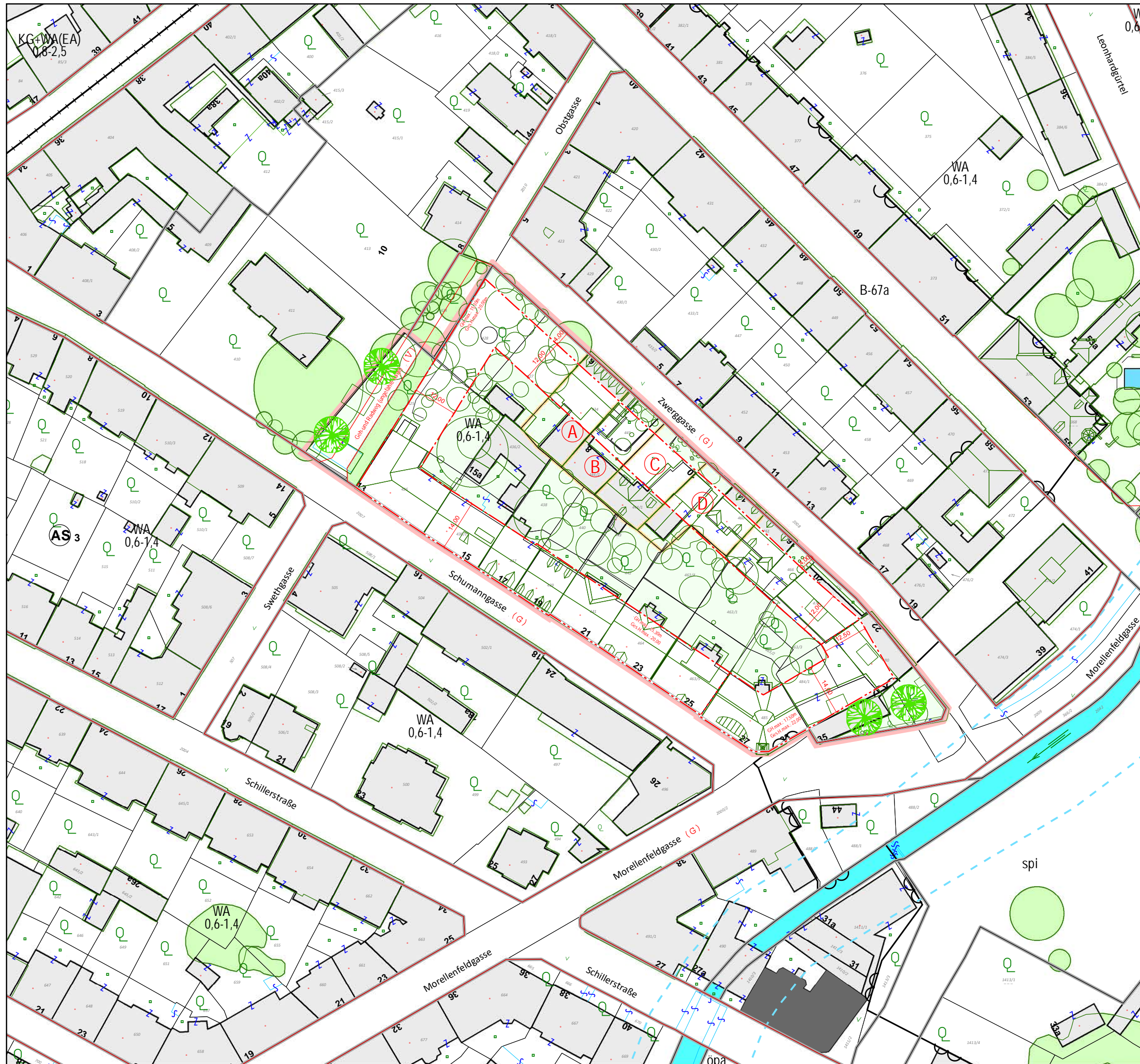
Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

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

Für den Gemeinderat:

(DI Bernhard Inninger)
(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2020-06-28T10:11:40+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



02.18.0 BEBAUUNGSPLAN
"ZWERGGASSE-MORELLENFELDASSE-SCHUMANNGASSE-OBSTGASSE"
 A14_076870/2017

	Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches
WA	Allgemeines Wohngebiet
0,6 - 1,4	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

	Baufluchtlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
	max. Gebäudehöhe	
	GesH. max:15,30m	max. Gesamthöhe
	GesH. max:22,00m	
	Bauplatzbezeichnung	

	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
(V)	Verkehrsfläche	

	Freifläche	Freiflächen
	Grünstreifen	
	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME
 (Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

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

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN
 Fläche des Planungsgebietes ca. 9.476 m²

Maßstab: 1:1.000

02.18.0 BEBAUUNGSPLAN
"ZWERGGASSE-MORELLENFELDASSE-SCHUMANNGASSE-OBSTGASSE"
 A14_076870/2017

Datum: Juni 2020	FÜR DEN GEMEINDERAT: DI Bernhard INNINGER
Inhaltliche Bearbeitung: DI Elisabeth MAHR	
Digitale Bearbeitung: Armin LANG	
Digitale Bearbeitung:	
AUFLAGE VON	BIS
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:	
RECHTSWIRKSAM AB:	
PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt	