

Bericht an den Gemeinderat

A 14 - 126196/2018/0011

Bearbeiterin: DIⁿ Elisabeth Mahr

BerichterstatteIn: *GR Pfl - Keran/c*.....

Graz, 08.07.2021

02.17.0 Bebauungsplan

„Rechbauerstraße – Nibelungengasse –

Raimundgasse - Sparbersbachgasse“

II. Bez., KG St. Leonhard

Beschluss

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

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

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 18. November 2014 ersucht der Eigentümer der Liegenschaften 853, 854/1, 854/2, 854/3, 854/4; KG St. Leonhard um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von 5.535 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz (rechtswirksam seit 22. März 2018) ist der Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan besteht für das Gebiet eine Bebauungsplanpflicht für geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und Vorgärten (gem. 4.0 Stadtentwicklungsgesetz § 26 Abs. 26).

Der Bereich liegt des Weiteren innerhalb der Altstadtsschutzzone 3.

Bei Erstellung des Entwurfes der Bebauungsplan-Auflagefassung liegen folgende Stellungnahmen vor:

- Mehrere Stellungnahmen der Altstadtsachverständigenkommission zu den Liegenschaften Rechbauerstraße 34 und 36, aus den Jahren 2011, 2015, 2016

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

Verfahren

ANHÖRUNG

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

Während der Anhörung war eine Einsichtnahme in die Bebauungsplan-Änderung während der Amtsstunden im Stadtplanungsamt möglich.

Einwendungen

Während der Anhörungsfrist langten eine Stellungnahme, vier Einwendung und drei Nullmeldungen im Stadtplanungsamt ein.

Stellungnahme 1 (OZ-0008)

Straßenamt

- *Die Anbindungen der Zufahrten in den betroffenen Straßen (Rechbauerstraße, Nibelungengasse, Raimundgasse und Sparbersbachgasse) sind im Hinblick auf Lage und Ausbildung mit dem Straßenamt abzustimmen. In weiterer Folge ist planbelegt um Zufahrtsgenehmigung anzusuchen. Hierbei ist insbesondere auf die Zufahrt der möglichen Tiefgarage zu achten. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt ist im BPL nicht dargestellt, wird jedoch im Erläuterungsbericht auf S.7 mit Zufahrt über die Raimundgasse erwähnt. Diese Zufahrt ist möglichst weit von den Kreuzungen (Sparbersbachgasse im Westen und Nibelungengasse im Osten) abzurücken. Hier ist darauf hinzuweisen, dass für sämtliche Zufahrten Sichtweitennachweise sowohl für den Kfz-Verkehr im betreffenden Straßenzug als auch für den Fußgängerverkehr auf dem betreffenden Gehsteig zu erbringen sind.*
- *Eine Fahrzeugbegegnung bei einer Tiefgaragenzufahrt (Ein- und Ausfahrtsbereich) hat abseits der Flächen für den Fußgängerverkehr und getrennt von diesen stattzufinden, wobei auch ggf. die Anordnung einer Abfertigungsanlage berücksichtigt werden muss.*
- *Die derzeitige Zufahrt erfolgt zu den ggst. Grundstücken ausschließlich über die Raimundgasse – im Erläuterungsbericht (S.8) ist auch eine Zufahrt über die Nibelungengasse angeführt (im Bestand nicht vorhanden).*
- *Im Entwurf der Verordnung sind unter §9 „Sonstiges“ Werbeanlagen angeführt, dass diese ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade anzubringen sind. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass sämtliche Abstände, Höhen und Ausladungen gem. §12 StmkBauG und §83 StVO für Gegenstände im Luftraum über dem öffentlichen Gut einzuhalten sind. Zur Genehmigung (Errichtung eines Gestattungsvertrages) einer Nutzung (z.B. Werbeanlage) im öffentlichen Gut ist ein formloser Antrag beim Straßenamt einzubringen.*
- *Durch die erwähnte Baumpflanzung (Entwurf Verordnung §8) v.a. entlang der Raimundstraße dürfen weder verkehrssicherheitstechnisch höchstrelevante Sichtbeziehungen (Zufahrten, Knotenpunkte) noch die Beleuchtung des*

Straßenraumes beeinträchtigt werden. Diese Beurteilung ist im vorliegenden Entwurf aufgrund fehlender Details nicht möglich.

- *Hinsichtlich Bauverbotszone gem. Stmk LStVG §24 in den betroffenen Straßen (Rechbauerstraße, Nibelungengasse, Raimundgasse und Sparbersbachgasse) ist das Einvernehmen mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen herzustellen.*
- *Ggf. veränderte Querschnittsbreiten sowie die ggf. angepasste Straßenraumaufteilung (in den vorliegenden Unterlagen jedoch nicht ersichtlich) sind mit der Abteilung für Verkehrsplanung (A10/8) abzustimmen.*

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen, und einige Passagen in den Erläuterungsbericht übernommen. Eine genaue Überprüfung der Vorgaben, kann erst in einem späteren Baubewilligungsverfahren überprüft bzw. eingefordert werden.

Einwendung 1 (OZ-0003)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Abteilung 13 – Referat Bau- und Raumordnung

Zu dem dem ggst. Verfahren zu Grunde liegenden Entwurf des Bebauungsplanes bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwendungen bzw. Mängel:

- Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in Bebauungsplänen als „Mindestinhalte“ ua. jedenfalls auch die Inhalte des Räumlichen Leitbildes (soweit darstellbar) ersichtlich zu machen. Diese werden in den Erläuterungen zum Teil angeführt, doch fehlt eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut und/oder in der Plandarstellung. Diese ist zu ergänzen.

Zudem wird zur Klarstellung und iS der Vorgaben des § 41 (1) Z StROG 2010 in der Plandarstellung innerhalb des konkreten Bebauungsplangebietes um Ergänzung der Nutzungsschablone mit den relevanten Inhalten des FWP 4.00 idgF ersucht.

- Da im Räumlichen Leitbild für den Bereichstyp Blockrandbebauung zur „Funktionsdurchmischung“ festgelegt wurde, dass im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen zu treffen sind, ist darzulegen, wie diese Vorgabe des Räumlichen Leitbildes im Bebauungsplan umgesetzt wurde. Allenfalls sind ergänzende Festlegungen im Wortlaut erforderlich.
- 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. Die Festlegung des § 3 (1) des BPLs und die Erläuterungen sind entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.
- Unter Berücksichtigung der Mindestinhalte gem. § 41 (1) Z2 StROG ist für sämtliche Teilflächen des Planungsgebietes auch der zulässige Bebauungsgrad festzulegen, wobei generell unterschiedliche Festlegungen für Teilflächen im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung zu begründen sind.
- Der in § 8 (4) angeführte Begriff „versiegeltes Umfeld“ ist nachvollziehbar zu definieren.
- Aus den vorliegenden Erläuterungen – ua. zu § 9 – sind die Entscheidungsgrundlagen für einzelne Verordnungsinhalte zum Teil nicht hinreichend erkennbar. Auch unterschiedliche Festlegungen von Gebäude- bzw. Gesamthöhen für Teilflächen (Höhenzonierung) sowie unterschiedliche Breiten von bebaubaren Bereichen sind ua. im Sinne einer gebotenen Gleichbehandlung vertieft zu begründen.

Einwendungsbehandlung:

Ersichtlichmachung Räumliches Leitbild

Die Inhalte des 1.0 Räumlichen Leitbildes sind im Erläuterungsbericht zum 02.17.0 Bebauungsplan bereits ausreichend dargelegt. Eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut der Verordnung ist daher nicht angedacht.

Nutzungsdurchmischung / Räumliches Leitbild

Im Räumlichen Leitbild ist die Vorgabe formuliert, dass eine Nutzungseinschränkung im Erdgeschoss in den Bebauungsplänen möglich ist. Nach Analyse des Gebietsbereiches wurde festgestellt, dass alle Nutzungen im Erdgeschoss vorhanden ist, und eine Einschränkung von einzelnen Nutzungen nicht zielführend ist.

Bebauungsdichte

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.

Bebauungsgrad

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes - Baufluchtlinien, Baugrenzlinien im Planwerk und formalen Gestaltung im §6 der Verordnung ist der mögliche Bereich für zukünftigen Bebauung dermaßen eingeschränkt, dass die Festlegung einer konkreten Zahl überflüssig erscheint.

Definition „versiegeltes Umfeld bei Baumscheiben“

Das Stadtplanungsamt bietet Auskunfts- 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.

Gebäudehöhen und Gesamthöhen im Erläuterungsbericht

Wir befinden uns in der Altstadtschutzzone III, der bestehende Gebäudebestand ist als schützenswert einzustufen. Im Bereich der Häuser Rechbauerstraße 34 und 36 wurde in enger Abstimmung mit der Altstadtsachverständigenkommission die Erhöhung der Gebäude um ein Vollgeschoss ermöglicht.

Einwendung 2 (OZ-0006)

Holding Graz

Wasserwirtschaft

Für den Bebauungsplan 02.17.0 „Rechbauerstraße - Nibelungengasse - Raimundgasse - Sparbersbachgasse“ müssen wir darauf hinweisen, dass die Objekte Sparbersbachgasse 42 und 44 direkt an den überdeckten Grazbach anschließen und zumindest teilweise auf dem unterirdischen Bauwerk gegründet sind.

Es ist zu erwarten, dass dies einerseits bei der Neubebauung der Grundstücke zu Problemen führen wird.

Andererseits ist die Überdeckung des Grazbaches bereits mehr als 100 Jahre alt und wahrscheinlich eine Sanierung mittelfristig erforderlich. Auch bei einer Sanierung ist die Überbauung als problematisch einzustufen.

Aus technischer Sicht müssen wir daher empfehlen mit der Baufluchtlinie mindestens 3-5 Meter abzurücken.

Einwendungsbehandlung:

Im Bebauungsplan wurden mit Hilfe von Bauflucht- und Baugrenzlinien der Gebäudebestand dargestellt. Das Gebiet liegt in der Altstadtsschutzzone III und der Gebäudebestand ist als schützenswert anzusehen. Eine Neuverbauung ist daher nicht die Intention des Bebauungsplanes, im Vordergrund steht der Erhalt des Bestandes.

Aufgrund des baukulturellen Erbes erscheint, es nicht sinnvoll die Bauflucht zu verschieben, um so ein Präjudiz für Neubauten zu schaffen.

Einwendung 3 (OZ-0007)

Abteilung Grünraum und Gewässer

Referat Grünraum und Freiraumplanung

In den gegenständlichen Bebauungsplan BBPL 02.17.0 - Rechbauerstraße - Nibelungengasse - Raimundgasse – Sparbersbachgasse sind bitte folgende, unbedingt erhaltenswerte Bestandsbäume einzutragen:

- 1) Baumgruppe (mind. 2 Bäume) Höhe Mitte Raimundgasse*
- 2) Einzelbaum (Ailanthus altissima) Nibelungengasse*

Einwendungsbehandlung:

Die erhaltenswerten Bäume wurden gemäß der Einwendung im Plan ersichtlich gemacht.

Einwendung 4 (OZ-0010)

[...]

3. Einwendungen im Einzelnen: 3.1 Beschreibung der bestehenden Bebauung / Straßenbreiten

3.1.1 Das Planungsgebiet ist im Norden durch die Rechbauerstraße und im Süden durch die Raimundgasse begrenzt. Im Westen stellt die Sparbersbachgasse und im Osten die Nibelungengasse die Grenze des Planungsgebiets dar.

*3.1.2 Den **Baubestand** entlang der Rechbauerstraße stellt eine gründerzeitliche Blockrandbebauung mit 3 Altbaugeschoßen mit Satteldach dar. Die Gebäude im Eckbereich zwischen der Rechbauerstraße*

und der Nibelungengasse weisen 2 Altbaugeschoße auf. In der Raimundgasse befindet sich innerhalb des Planungsgebiets ein 1-geschoßiges, vom Straßensaum abgerücktes Gebäude.

3.1.3 Am südlichen Straßenverlauf der Raimundgasse befinden sich – ausgehend vom Kreuzungsbereich mit der Nibelungengasse – der Reihe nach folgende Gebäude:

- Ein Gebäude mit 6 Geschoßen auf den GST-NRn 1214/2 und 1215/2,
 - Ein Gebäude mit 5 Geschoßen auf den GST-NRn 1214/1 und 1214/3,
 - Ein Gebäude mit 3 Altbaugeschoßen auf dem GST-NR 1213
 - Ein Gebäude mit 2 Altbaugeschoßen auf dem GST-NR 1208/1
- 3.1.4 Die Raimundgasse weist (einschließlich zweier beidseits der Straße verlaufender Gehsteige und Parkstreifen) eine durchschnittliche Gesamtbreite von rund 11 Metern auf.
- 3.2 Verfehlung der Planungsaufgaben: 3.2.1 Gemäß § 1 Abs 2 Stmk ROG bedeutet „Raumordnung [...] die planmäßige, **vorausschauende Gestaltung** eines Gebietes, um die nachhaltige und bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes [...] zu gewährleisten.“

3.2.2 In diesem Sinne spricht auch (der oben wiedergegebene) § 19 Z 1 Stmk ROG von der Aufgabe, „auf Grund der Bestandsaufnahme die [...] Planung [...] **aufzustellen, anzupassen und zu entwickeln**“.

3.2.3 Darüber hinaus zeugt § 40 Abs 2 Stmk ROG von der (unübersehbaren) Intention der Raumordnungsgesetzgebers, eine „entsprechende **Entwicklung** der Struktur und **Gestaltung** des [...] Baulandes [...] anzustreben“.

3.2.4 Der vorliegende Entwurf zu einem 12.17.0 Bebauungsplan wird dieser Anforderung des Gesetzgebers nicht gerecht. Von einer **Anpassung** oder gar **Entwicklung** im Sinne einer planmäßigen **vorausschauenden Gestaltung** des Planungsgebietes zur Sicherung einer bestmöglichen künftigen Nutzung unter Bedachtnahme auf künftige Interessen und Bedürfnisse kann **keinesfalls** gesprochen werden.

3.2.5 Denn das Resultat des besagten Entwurfs bestünde in der **ausschließlich konservierenden Funktion** eines bereits vorgefundenen Zustands, indem der Altbaubestand regelrecht sozusagen eingefroren würde.

3.2.6 Zwar mag (auch) die **Bewahrung des bereits Bestehenden** einen durchaus legitimen Planungsschritt darstellen, **solange** es sich hierbei eben um **Planung** im Sinne einer vorausschauenden Gestaltung im Interesse künftiger Bedürfnisse handelt. Das setzt aber voraus, dass einerseits eine ausreichende Grundlagenforschung stattgefunden hat, andererseits allfällige künftige Bedürfnisse entsprechende Berücksichtigung gefunden haben und die Kumulation dieser beiden Voraussetzungen im Ergebnis zur Erkenntnis geführt hat, dass das bereits Bestehende ohnehin das Optimum darstellt.

3.2.7 Das ist bei dem hier vorliegenden Entwurf zu einem 02.17.0 Bebauungsplan jedoch **nicht der Fall**. Denn in beiden Aspekten zeigt der vorliegende Entwurf erhebliche **Defizite**, womit die Sicherstellung einer geordneten **Siedlungsentwicklung verfehlt** wird!

3.3 Unzulängliche Berücksichtigung der unmittelbar umliegenden Bebauung und gleichheitswidrige Auswirkungen demzufolge:

3.3.1 Der Entwurf zu einem 02.17.0 Bebauungsplan stellt in dessen räumlicher Betrachtung **ausschließlich** auf die **innerhalb des** besagten **Planungsgebiets** liegenden (baulichen) Faktoren ab, ohne die Einflüsse der umliegenden Baugebiete zu berücksichtigen.

3.3.2 Der Erläuterungsbericht zum Entwurf des bewussten Bebauungsplans nimmt auf das umliegende Stadtbild (auf Seite 7) lediglich Bezug wie folgt:

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Bezirk St. Leonhard und wird von den Straßen Sparbersbachgasse, Rechbauerstraße, Nibelungengasse und Raimundgasse eingegrenzt.

3.3.3 In der Folge beschränkt sich der Erläuterungsbericht auf eine verbale Skizzierung lediglich der innerhalb des Planungsgebiets liegenden Gebäude und Freiflächen, wie nachstehend ersichtlich:

Kleinräumige Umgebung:

Im Westen: Die bestehenden Bebauungen entlang der Sparbersbachgasse weisen überwiegend gründerzeitliche Bebauung mit 3 Altbaugeschosse mit Satteldach auf. Vorgelagert befinden sich Vorgärten.

Im Norden: Entlang der Rechbauerstraße weisen die bestehenden gründerzeitlichen Gebäude ebenfalls 3- Altbaugeschosse mit Satteldach auf. Im Bereich der Ecke Rechbauerstraße/Nibelungengasse sind Bebauungen mit 2- Altbaugeschossen vorhanden. Die Gebäude Rechbauerstraße 30 (3 Altbaugeschosse), Rechbauerstraße 34 und 36 (2 Altbaugeschosse) haben Dachgauben.

Im Westen: Im Abschnitt der Nibelungengasse ist ein 1 geschossiges Gebäude vom Straßenraum abgerückt bestehend.

Im Süden: In der Raimundgasse befindet sich ein 1-geschossiges bestehendes Gebäude, welches derzeit als Garage fungiert. Die Zufahrt zu den Gebäuden Rechbauerstraße 24 und Sparbersbachgasse 44 erfolgt über die Tiefgaragen Zu- und Abfahrt in der Raimundgasse. Die Raimundgasse weist zudem auf Höhe der Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage eine Senke auf.

*3.3.4 Damit werden die das Planungsgebiet **umgebenden Straßen** sowie die an das besagte Gebiet heranreichenden **umliegenden Gebäude** völlig **außer Acht gelassen**.*

*3.3.5 Eine (verpflichtend) umfassende Grundlagenerhebung hätte jedoch eine **Berücksichtigung sämtlicher (auch von außerhalb) auf das Planungsgebiet einwirkender Umstände** erfordert. Damit wären auch die das betreffende Gebiet sozusagen umrahmenden Straßen und Gebäude in die Beurteilung miteinzubeziehen gewesen. Die Betrachtung lediglich der innerhalb des Planungsgebiets liegenden baulichen Anlagen führt demnach (wie hier) zu einer **verkürzten Perspektive in der Schaffung einer gesamtheitlichen Planungsgrundlage**.*

*3.3.6 Das Voranstehende trifft insbesondere auf die dem Planungsgebiet unmittelbar gegenüberliegende **Bebauung entlang der Raimundgasse** (die Häuser Raimundgasse 12, 14-16 und das Eckhaus Raimundgasse/ Nibelungengasse 5) und der **Nibelungengasse** (die Häuser Nibelungengasse 2 bis 8) zu, die jedenfalls in die Grundlagenerhebung miteinzubeziehen gewesen wäre, da diese die Ursache (unübersehbarer) **erheblicher Einwirkungen auf das Planungsgebiets** ist.*

*3.3.7 Höhe und Lage dieser südlich und östlich des Planungsgebiets gelegenen Bauten führen zu einem erheblichen **Entzug des natürlichen Lichteinfalls** auf die Freiflächen des besagten Planungsgebiets, insbesondere auf den (in untenstehender Darstellung eingezeichneten) Streifen entlang der Raimundgasse und der Nibelungengasse. Der dadurch bedingte **Schattenwurf dieser Gebäude** zeigt **enorme Auswirkungen** insbesondere auf die GST-NRn 854/1, 854/2, 854/3, 854/4, 855, 858, 859 und 862 des Bebauungsplanungsgebiets. Das davon betroffene Gebiet lässt sich folgendermaßen veranschaulichen:*



3.3.8 Durch diese (teilweise 6-geschoßigen [sic!]) Gebäude im südlichen und östlichen Bereich außerhalb des Bebauungsplanungsgebiets kommt es zu einer **weitreichenden und langfristigen Beschattung** insbesondere des in obiger Darstellung rot markierten Bereichs.

3.3.9 Der Entwurf zum besagten Bebauungsplan zeigt nun eine undifferenzierte **Pauschalierung sämtlicher** vom Planungsgebiet erfasster **Freiflächen** als sogenannte „Grünoasen“ (vgl. Erläuterungsbericht zu § 2, Seite 9). Die solcherart getroffene Vereinheitlichung wird jedoch der in der **Realität** vorzufindenden Situation nicht gerecht.

3.3.10 Es hätte vielmehr einer **sachlichen Differenzierung** unter Berücksichtigung der oben genannten Einflussfaktoren bedurft, die dann notwendigerweise zu einer **unterschiedlichen Gewichtung** der einzelnen Freiflächenbereiche geführt hätte. Richtigerweise wäre damit eine differenzierte Betrachtung des **Freiflächenrandbereichs entlang der Raimundgasse** einerseits und den dem Bebauungsplanungsgebiet inmitten liegenden Kernbereich vorzunehmen gewesen.

3.3.11 Oder anders gewendet: Die Einflüsse durch die dem Planungsgebiet unmittelbar gegenüberliegende Bebauung entlang der Raimundgasse und der Nibelungengasse hätte – insbesondere wegen deren **räumlicher Nähe zum Planungsgebiet** – notwendigerweise zu einer **unterschiedlichen Behandlung** der in untenstehender Darstellung rot bzw grün markierten Bereiche führen müssen:



3.3.12 Damit ergibt sich aus verfassungsrechtlicher Perspektive – unter Verweis auf den **Gleichheitssatz** – Folgendes:

„Der VfGH umschreibt die Bedeutung des Gleichheitssatzes für **Akte des Gesetzgebers** mit einer Reihe von Formulierungen: Danach **verbietet** das Grundrecht dem Gesetzgeber Gleiches ungleich oder

Ungleiches gleich zu behandeln, verwehrt ihm aber nicht, **sachlich gerechtfertigte Differenzierungen** vorzunehmen. Der Gesetzgeber muss an **gleiche Tatbestände gleiche Rechtsfolgen** knüpfen, wesentlich **ungleiche Tatbestände**

3.3.13 Darüber hinausgehend: „Der VfGH ist dabei nicht stehengeblieben, sondern hat den Gleichheitsgrundsatz zu einem **allgemeinen Sachlichkeitsgebot** weiterentwickelt, das auch dann angewendet werden kann, wenn es gar nicht mehr um einen Vergleich unterschiedlicher Regelungen geht. [...] In diesem Sinn wurde aus dem Gleichheitsgrundsatz ein allgemeines und umfassendes verfassungsrechtliches Sachlichkeitsgebot abgeleitet, dem **jedes Staatshandeln entsprechen muss.**“
Berka, Verfassungsrecht6 (2016) RN 1640

3.3.14 Wie Obiges zeigt, führt das dem Gleichheitssatz immanente **Differenzierungsgebot** dazu, dass Ungleiches grundsätzlich auch ungleich zu behandeln ist. Die „**Unterschiede im Tatsächlichen**“ hinsichtlich oben dargestellter Freiflächenbereiche **hätten damit auch zu differenzierten Ergebnissen im Bebauungsplanentwurf führen müssen**. Damit ist aber die im vorliegenden Entwurf vorgenommene undifferenzierte Pauschalierung hinsichtlich der gesamten Freiflächen des Bebauungsplangebiets jedenfalls **sachlich nicht gerechtfertigt und gleichheitswidrig**.

3.4 Unzulängliche Berücksichtigung des städtebaulichen Gesamtbilds und gleichheitswidrige Auswirkungen demzufolge: 3.4.1 Die ausschließliche Konzentration der Grundlagenerhebung auf das Bebauungsplanungsgebiet unter Außerachtlassen einer **großräumigen Lagebetrachtung** führt aber auch in Relation zum umliegenden Stadtbild zu einem vollkommen abweichenden städtebaulichen Ergebnis.

3.4.2 Während die umliegenden Häuserblöcke eine grundsätzlich vollkommen geschlossene Blockrandbebauung aufweisen, verlangt der vorliegende Entwurf für das bewusste Planungsgebiet eine – räumlich betrachtet – **zweiseitig (sic!) geöffnete Bebauung**, wie sich nachfolgend zeigt:



3.4.3 Die (vollkommen geschlossene) Blockrandbebauung der umliegenden Häuserblöcke führt (in obiger Darstellung blau eingezeichnet) in deren Inneren zu jeweils **in sich abgeschlossenen Freiflächen** und damit zur Schaffung regelrechter **Ruheoasen**. In **völliger Abkehr** davon verlangt die hier in Frage stehende Planung hingegen eine zweiseitig vollkommene Öffnung des besagten Bebauungsplanungsgebiets und damit eine unzumutbare **Exponierung deren Freifläche**.

3.4.4 Das ergäbe nun einerseits ein völlig **uneinheitliches Stadtbild**, führte andererseits aber auch zu einer (weiteren) **Gleichheitswidrigkeit** des bewussten Bebauungsplan-Entwurfs, wie sich nachfolgend herausstellt:

3.4.5 Denn während die rundum geschlossene Blockrandbebauung der umliegenden Häuserblöcke deren innenliegenden Freiflächen (und damit den dortigen Bewohnern) sozusagen als **Immissionsbarrieren Schutz vor äußerlichen Einflüssen** (wie etwa Straßenlärm) bietet, führte die im besagten Bebauungsplanentwurf vorgesehene Baufreihaltung entlang der Nibelungengasse und der

Raimundgasse dazu, dass die Freiflächen des bewussten Planungsgebiets sämtlichen Immissionen in Zukunft **ungeschützt ausgesetzt** wären.

3.4.6 Damit wären die Bewohner des besagten Bebauungsplanungsgebiets jenen anderer Häuserblöcke gegenüber **ungleich schlechter gestellt**, was **sachlich nicht zu rechtfertigen** wäre. Wohlgemerkt dessen, dass auch den Bewohnern des besagten Planungsgebiets ein solcher **Schutz in gleichem Maße zustünde**.

3.4.7 Ungeachtet dessen steht die bewusste Planung damit aber auch in **Widerspruch zu ihrer eigenen Zielsetzung**. Denn laut Erläuterungsbericht (Seite 9) liegt die „langfristige Intention [darin], [...] die bestehenden Gartenbereiche auch langfristig **als Grünoasen zu revitalisieren**.“ Die solcherart getroffene Zielsetzung wäre jedoch durch die (oben dargestellte) Exponierung der Freiflächen unzweifelhaft konterkariert.

3.5 Vermeidung einer Gleichheitswidrigkeit des Bebauungsplans: 3.5.1 Zur Hintanhaltung einer Gleichheitswidrigkeit wird angeregt, den Bebauungsplan dahingehend **abzuändern**, dass eine **Blockrandbebauung mit zumindest 3-geschoßigen Gebäuden am südlichen und östlichen Rand des Bebauungsplanungsgebiets**, sohin entlang der Raimundgasse, zugelassen wird. Um einen **ausreichend großen Freiflächenanteil** als Innenhof zu belassen, wird vorgeschlagen, die voranstehend angeregte Bebauung in der Tiefe mit etwa 7 Metern zu beschränken.

3.5.2 Dadurch wäre einerseits die oben dargestellte **Gleichheitswidrigkeit beseitigt**, andererseits würde damit die **Realisierung** der vom Bebauungsplan gesteckten Zielsetzung der Schaffung einer geschützten „**Grünoase**“ (im Sinne dessen Erläuterungsberichts) **ermöglicht** werden.

3.5.3 Die Gesamtbreite der gegenwärtigen Freiflächen von durchschnittlich 23 Metern ließe eine solche (schmale) Blockrandbebauung entlang der Raimundgasse jedenfalls zu, wie sich nachfolgend darstellen lässt:



3.5.4 Die in obiger Abbildung ersichtliche Längenangabe von 7,06 Metern bezieht sich auf die rot eingezeichnete Distanz, welche zugleich die Tiefe der angedachten Bebauung darstellt. Der Bereich zwischen den beiden hellgrünen Linien skizziert jene Fläche, in dem eine Blockrandbebauung sinnvoll und überdies notwendig wäre.

3.5.5 Wie sich zeigt, bliebe trotz einer (schmalen) Blockrandbebauung entlang der Raimundgasse im Kern des Bebauungsgebiets ein **erheblicher und vor äußeren Einflüssen geschützter Freiflächenanteil** erhalten.

3.6 Unzulängliche Berücksichtigung der umliegenden Verkehrs- und Parkflächen: 3.6.1 Die Mangelhaftigkeit der Grundlagenforschung zeigt sich auch dahingehend, dass die das Planungsgebiet umgebenden **Straßenzüge** – insbesondere jene der Raimundgasse und der Nibelungengasse – **keinen Eingang in die Beurteilung** der für die Planung maßgeblichen Ausgangslage gefunden haben.

3.6.2 Die stetige Zunahme des (automobilen) Individualverkehrs stellt ein nicht näher zu traktierendes Faktum dar, das konsequenterweise auch im Bereich des Planungsgebiets zu einer kontinuierlich wachsenden Auslastung des dortigen Parkraums und in Konsequenz dessen zu einer **steigenden Belastung** der dortigen Bewohner führen wird.

3.6.3 Dieser (im gesamten Stadtgebiet bekanntermaßen problematische) Umstand findet im Entwurf des besagten Bebauungsplans allerdings **keine zufriedenstellende Berücksichtigung**. Hierzu der (auszugsweise) Wortlaut der Verordnung:

§ 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) Die Pkw-Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (4) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (5) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (6) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.
- (7) 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.

3.6.4 Dem Erläuterungsbericht ist (lediglich) Folgendes zu entnehmen:

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN
(siehe dazu § 7 der VO)

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.

3.6.5 Durch die vorgeschriebene „Unterbringung der PKW-Abstellplätze [...] in Tiefgaragen oder im Gebäude“ wird zwar das oben dargestellte Problem im Grundsätzlichen erkannt, doch zeigt sich anhand des Bezug habenden Planwerks eine gewisse faktische **Unmöglichkeit einer Realisierbarkeit** der solcherart getroffenen Anordnung.

3.6.6 Denn der Bau einer (Tief-)Garage – innerhalb der aktuell festgelegten Baugrenzlinien – würde den (völlig irrationalen) **Abbruch eines bereits bestehenden Gebäudes voraussetzen**, wodurch dem (oben wiedergegebenen) § 7 Abs 1 des besagten Entwurfs allenfalls ein theoretischer Stellenwert beigemessen werden kann. Oder anders gewendet: Dem Regelungsinhalt des **§ 7 Abs 1** ist durch die im Planwerk (aktuell) getroffene Festlegung der Baugrenzlinien **jeglicher Anwendungsbereich entzogen**.

3.6.7 Es **bedürfte** damit einer Festlegung der Baugrenzlinien dahingehend, dass die Errichtung von Tiefgaragen auch ohne (örtliche und räumliche) Positionierung unter einen vorhandenen (Alt-)Gebäudebestand zulässig wäre. Die einzige (und sinnvolle) Lösung des Problems liegt in der Zulassung einer **Errichtung von Tiefgaragen unter den Freiflächen** des Planungsgebiets, wobei deren Zufahrt über die Raimundgasse herzustellen wäre.

3.6.8 Die räumliche Ausrichtung der Tiefgaragen wäre – in Entsprechung des § 8 Abs 7 des besagten Entwurfs (sowie dessen Erläuterungsbericht) – unter Gewährleistung einer „ausreichenden Dimension der Vegetationsschicht“ so vorzunehmen, dass die **ursprüngliche Qualität der Freifläche als Grünfläche erhalten** bliebe.

3.6.9 Die Zulassung der Errichtung von (zur Gänze unterirdischen) Tiefgaragen unterhalb der Freiflächen erweist sich auch unter Verweis auf **§ 4 Abs 2** des Bebauungsplanungsentwurfs jedenfalls als zweckmäßig, der ohnehin vorsieht, dass „die Baugrenzlinien [...] nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen [...]“ gelten sollen.

3.6.10 Der Bau unterirdischer Tiefgaragen führte jedenfalls zu **keiner Änderung des optischen Erscheinungsbilds** des Planungsgebiets und seiner **kleinklimatischen Funktion**, hätte aber einerseits den **Vorteil** der Schaffung eines realistischen Anwendungsbereichs für § 7 des besagten Bebauungsplanentwurfs sowie andererseits den Nutzen einer langfristigen und vorausschauenden **Entlastung der örtlichen Parksituation**.

Einwendungsbehandlung:

Die Stadtplanung verwehrt sich gegen die Aussage, dass eine Verfehlung der Planungsaufgabe vorliegt. Es wird dem Einwender rechtgegeben, dass sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan, um einen Bebauungsplan handelt, der sich nahe am Bestand bewegt und somit eine konservierende Funktion einnimmt. Wir befinden uns in der Altstadtsschutzzone III, der bestehende Gebäudebestand ist als schützenswert einzustufen. Im Bereich der Häuser Rechbauerstraße 34 und 36 wurde in enger Abstimmung mit der Altstadtsachverständigenkommission die Erhöhung der Gebäude um ein Vollgeschoss ermöglicht.

Im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung wurde eine sehr genaue Analyse der Bestandsituation, der Belichtungs- und Beschattungssituation, der Grundstücksproportionen und der umliegenden Umwelteinflüsse vorgenommen. Ebenso wurde die Qualität der Freiräume und der Baumbestand analysiert.

Es wurde auch eine mögliche Bebauung an der Nibelungengasse und an der Raimundgasse überprüft, nach vertiefter und sachlicher Prüfung hat man sich dann, aber gegen die Möglichkeit einer Neubebauung im Bereich der Nibelungengasse und der Raimundgasse entschieden. Im Gegensatz zu den angeführten nachbarlichen Straßengevierten/Blockrandbebauung, ist der das gegenständliche Gebiet viel kleiner und schmaler. Ein Bauvolumen, auch wenn nur eine sehr schmale Baumasse entlang der beiden Straßenzüge Nibelungengasse und Raimundgasse würde zwar vielleicht zu einem ruhigen Innenhof führen, jedoch aufgrund der geringen Tiefe der Liegenschaften keine weiteren Qualitäten sichern. Es würde eine beschattete Hoffläche entstehen, die Bestandsbäume würde den neuen Baumasse zum Opfer fallen, es würde zu einer massiven Beschattung der Bestandsgebäude führen, und die Gebäudeabstände und teilweise auch Grenzabstände sind kaum bis gar nicht einzuhalten.

Unter Punkt 3.3.8 wird die Beschattung durch die Nachbargebäude südwestlich der Raimundgasse auf das Planungsgebiet sogar vom Einwender selbst angeführt. Eine Situierung einer Baumasse nördlich der Raimundgsse würde zu einer weiteren Verschärfung der Belichtungs- und Beschattungssituation der Bestandsgebäude an der Rechbauerstraße führen.

Zum Thema Tiefgarage ist folgendes anzuführen:

Die einzelnen Liegenschaftseigentümer können auf ihren teilweise sehr kleinen und schmalen Parzellen eine Tiefgarage technisch nicht umsetzen, daher gibt es im §7 (5) auch die Ausnahme, dass bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² die Verpflichtung zur Errichtung von PKW-Stellplätzen entfällt. Es wird jedoch im §7(3) ermöglicht, dass sich mehrere Eigentümer zusammenschließen und eine gemeinsame Tiefgarage innerhalb des Planungsgebiet errichten.

Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf

VERORDNUNG:

In der Verordnung wurden keine Änderungen vorgenommen.

PLANWERK:

Im Planwerk wurden 3 erhaltenswerte Bäume eingetragen.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Der Erläuterungsbericht wurde adaptiert, ergänzt bzw. richtiggestellt.
Es gab keine inhaltlichen Änderungen.

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:

1. den 02.17.0 Bebauungsplan „Rechbauerstraße – Nibelungengasse – Raimundgasse - Sparbersbachgasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Sachbearbeiterin:

DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....7.7.2021.....

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen ☒ öffentlichen ☐ nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

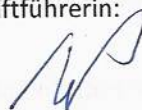
☐ bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

☒ einstimmig ☐ mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

☐ Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 8.7.21.....

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

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

Bezirksrat

Dem Bezirksrat St. Leonhard gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 02.17.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-06-28T10:11:10+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	2021-06-28T11:22:52+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	2021-06-28T15:00:04+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: A14 - 126196/2018/0011

02.17.0 Bebauungsplan

„Rechbauerstraße – Nibelungengasse – Raimundgasse - Sparbersbachgasse“

II. Bez., KG St. Leonhard

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 08. Juli 2021, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 02.17.0 Bebauungsplan „Rechbauerstraße – Nibelungengasse – Raimundgasse - Sparbersbachgasse“ 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, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von § 89 (3) BauG) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 71/2020 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

- (1) Für die Liegenschaften Sparbersbachgasse 42 (Gst. Nr. 870, 868 und 869, KG Leonhard) und die Liegenschaft Rechbauerstraße 36 (Gst. Nr. 853, KG Leonhard): gekuppelte Bebauung
- (2) Für die restlichen Liegenschaften: geschlossene Bebauung
- (3) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² Wohnnutzfläche zu betragen.

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan 2002 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen etc.) zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.

- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen straßenseitigen und hofseitigen Gebäudehöhen und Gesamthöhen (GesH. max.) festgelegt. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.
- (2) Zulässige Dachformen: ausschließlich 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 Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Haustechnikanlagen sind innerhalb des Dachraumes zu situieren.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Über die Baufluchtlinie entlang der Rechbauerstraße hervortretende Erker sind nicht zulässig.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (5) Bei 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) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (4) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (5) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (6) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.

- (7) 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 Hofffläche 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.
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

PKW-Abstellflächen

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

Geländeveränderungen

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

maßnahmen 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 22. Juli 2021 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

A 14_126196/2018/0011

02.17.0 Bebauungsplan

„Rechbauerstraße – Nibelungengasse – Raimundgasse - Sparbersbachgasse“

II. Bez., KG St. Leonhard

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

Beschluss

Graz, 08.07.2021

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 18. November 2014 ersucht der Eigentümer der Liegenschaften 853, 854/1, 854/2, 854/3, 854/4; KG St. Leonhard um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von 5.535 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz (rechtswirksam seit 22. März 2018) ist der Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan besteht für das Gebiet eine Bebauungsplanpflicht für geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und Vorgärten (gem. 4.0 Stadtentwicklungsgesetz § 26 Abs. 26).

Der Bereich liegt des Weiteren innerhalb der Altstadtschutzzone 3.

Bei Erstellung des Entwurfes der Bebauungsplan-Auflagefassung liegen folgende Stellungnahmen vor:

- Mehrere Stellungnahmen der Altstadtsachverständigenkommission zu den Liegenschaften Rechbauerstraße 34 und 36, aus den Jahren 2011, 2015, 2016

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

2. Verfahren

ANHÖRUNG

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

Während der Anhörung war eine Einsichtnahme in die Bebauungsplan-Änderung während der Amtsstunden im Stadtplanungsamt möglich.

Während der Anhörungsfrist langten eine Stellungnahme, vier Einwendung und drei Nullmeldungen im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Anhörungs-Entwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 12.24.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

In der Verordnung wurden keine Änderungen vorgenommen.

PLANWERK:

Im Planwerk wurden 3 erhaltenswerte Bäume eingetragen.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Der Erläuterungsbericht wurde adaptiert, ergänzt bzw. richtiggestellt.
Es gab keine inhaltlichen Änderungen.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 5.535m² brutto auf. Derzeit stehen die Grundstücke im grundbürgerlichen Eigentum von vielen Privatpersonen.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F:

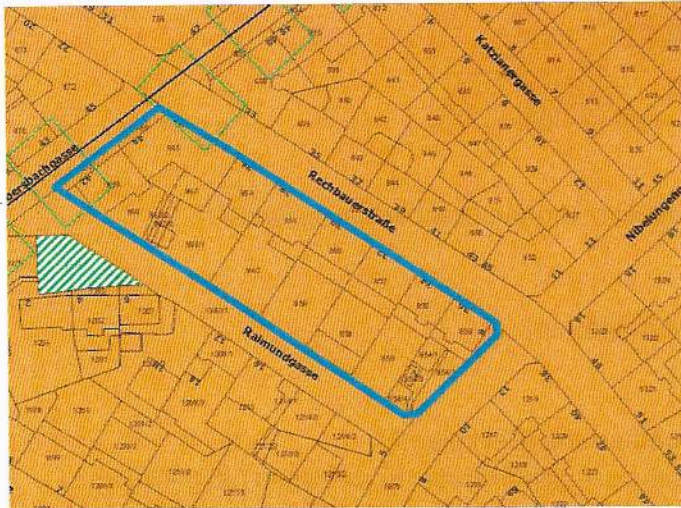
Die Grundstücke liegen im Bereich der Funktionen „Wohnen hoher Dichte“.

§ 13 Wohnen: Wohngebiet hoher Dichte:

- (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) Vermeidung 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.

Entlang der Sparbersbachgasse ist eine Grünverbindung ausgewiesen. Die im Entwicklungsplan dargestellten Grünverbindungen sind Aufbauelemente lt. Planzeichenverordnung. Sie dienen im Sinne eines grünen Netzes dem Fuß- und Radverkehr und der ökologischen Vernetzung gleichermaßen. Zudem fungieren sie als Platzhalter für die Schaffung von Freiflächen auch innerhalb des Baulandes im Zuge von Bebauungsplanung.



Auszug aus dem 4.02 Stadtentwicklungskonzept.
Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Deckplan 1 – Regionales Entwicklungsprogramm:

Gemäß REPRO Graz – Graz-Umgebung, LGBl. Nr. 106/2005, liegt das Planungsgebiet innerhalb der Abgrenzung Kernstadt gem. REPRO, innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung.

Deckplan 2 – Nutzungsbeschränkungen:

Keine Ausweisungen.

Deckplan 3 – Verkehr:

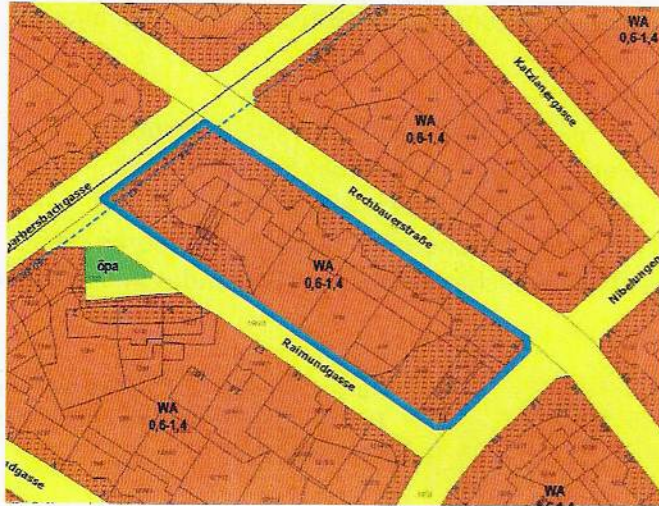
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als sehr gut anzusehen: Der Bereich ist als Kategorie 1 „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende) gekennzeichnet (Grün dargestelltes Einzugsgebiet).

Deckplan 5 – Einkaufszentren:

Keine Ausweisung

○ Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Im 4.0 Flächenwidmungsplan (rechtswirksam seit 22. März 2018) ist der Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,4 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan
Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Entlang der Sparbersbachgasse ist das Gerinne Grazbach ausgewiesen.

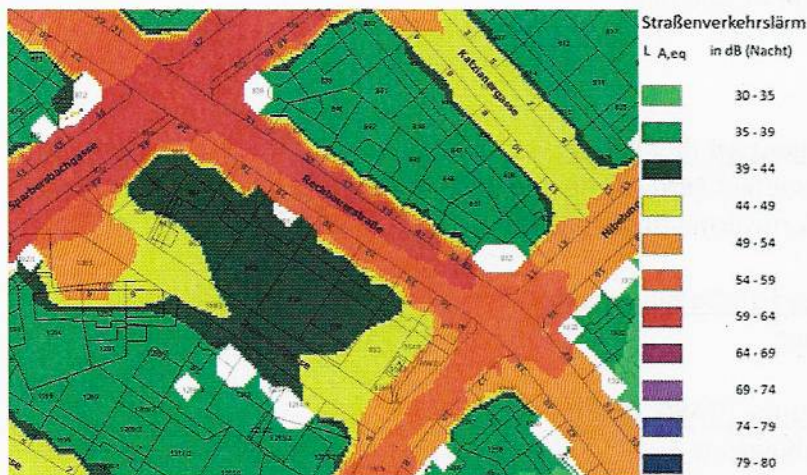
○ Deckpläne:

- Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan):
Bebauungsplanpflicht
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2):
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 Geltungsbereichs.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3):
Keine Ausweisung
- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4):
Keine Ausweisung

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Abwasserplan (Karte 1):
Zentral entsorgt

- Verkehrslärmkataster – Straße/Nacht (Karte 2A):



Sparbersbachgasse: 59 – 64 dB LA,eq

Rechbauerstraße: 54 – 59 dB LA,eq

Nibelungengasse: 49 – 54 dB LA,eq

Raimundgasse: 44 – 49 und 39 – 44 dB LA,eq

- Verkehrslärmkataster – Flug/Bahn (Karte 2B):

Keine Ausweisung

- Fernwärmeanschluss (Karte 3):

Keine Ausweisung

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):

Keine Ausweisung

○ 1.0 Räumliches Leitbild zum 4.0 STEK (rechtskräftig seit 27. Februar 2020):

Bereichstyp 2 „Blockrandbebauung“:

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

Festlegungen zum Bereichstyp Blockrandbau §6 (Auszug):

- *Bebauungsweise:* geschlossen
- *Lage zur Straße:* straßenraumbildend, straßenbegleitend
- *Funktionsdurchmischung:* Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen
- *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.:* Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe
- *Zulässige Formen der Parkierung:* Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten
- *Sonstige Festlegungen:* Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzmaßnahmen

Teilraumgliederung §7: Teilraum 2 – Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard - Jakomini:

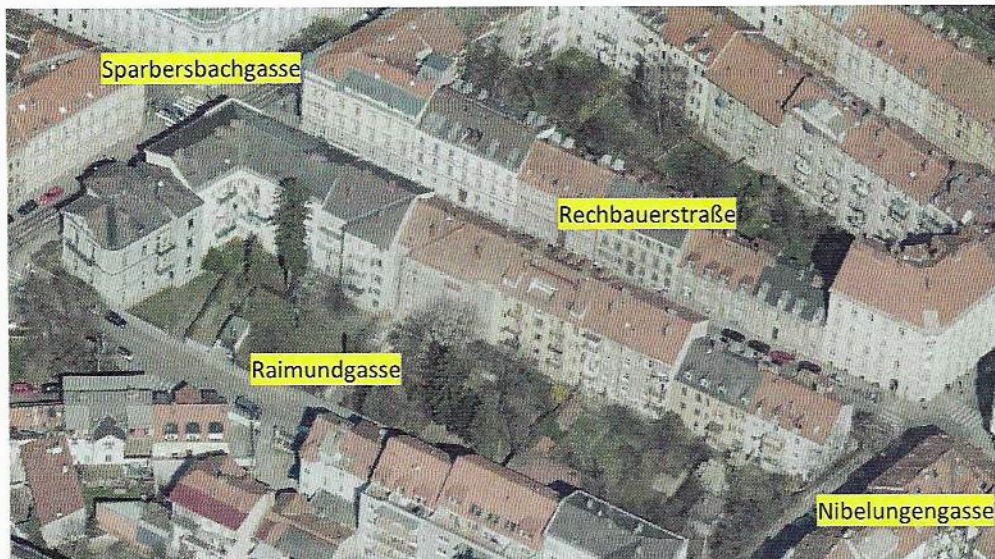
- *Keine besondere Ausweisung*

Sonstiges:

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017:
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurz- mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025)
- Verordnungen und gesetzliche Bindungen:
Baumschutzverordnung
- Grazer Altstadtschutzzone (GAEG 2008):
Lage innerhalb der Schutzzone 3
- Sicherheitsstadtkarte Belastungskategorien: Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz:
Das Planungsgebiet ist von der gelben und grünen Zone betroffen.
Grüne Zone: hier liegen keine Hinweise auf Kampfmittel vor.
- Stadtklimaanalyse:
Wärmeinselnbereich mit dichter Bebauung; nachts Murtalabwind
Planerische Empfehlung: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen.
- **Situierung und Umgebung**



Auszug aus dem Luftbildarchiv 2019 der Stadt Graz. Die blaue Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.



Luftbild/Schrägaufnahme Blick Richtung Norden: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria,



Luftbild/Schrägaufnahme Blick Richtung Westen: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria,

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Bezirk St. Leonhard und wird von den Straßen Sparbersbachgasse, Rechbauerstraße, Nibelungengasse und Raimundgasse eingegrenzt.

Kleinräumige Umgebung:

Im Westen: Die bestehenden Bebauungen entlang der Sparbersbachgasse weisen überwiegend gründerzeitliche Bebauungen mit 3 Altbaugeschosse mit Satteldach auf. Vorgelagert befinden sich Vorgärten.

Im Norden: Entlang der Rechbauerstraße weisen die bestehenden gründerzeitlichen Gebäude ebenfalls 3- Altbaugeschosse mit Satteldach auf. Im Bereich der Ecke

Rechbauerstraße/Nibelungengasse sind Bebauungen mit 2- Altbaugeschossen vorhanden. Die Gebäude Rechbauerstraße 30 (3 Altbaugeschosse), Rechbauerstraße 34 und 36 (2 Altbaugeschosse) haben Dachgauben.

Im Westen: Im Abschnitt der Nibelungengasse ist ein 1 geschossiges Gebäude vom Straßenraum abgerückt bestehend.

Im Süden: In der Raimundgasse befindet sich ein 1-geschossiges bestehendes Gebäude, welches derzeit als Garage fungiert. Die Zufahrt zu den Gebäuden Rechbauerstraße 24 und Sparbersbachgasse 44 erfolgt über die Zu- und Abfahrt in der Raimundgasse.

- **Topographie**

Das Planungsgebiet ist von Norden nach Süden leicht abfallend.

- **Baumbestand**

Das Planungsgebiet ist durchgrünt und weist Baumbestände auf.

- **Umwelteinflüsse**

Es liegt für das gegenständliche Grundstück eine Lärmbelastung durch den Verkehrslärm Motorisierter Individualverkehr (MIV) vor.

- **Infrastruktur**

Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen gut erschlossen.

Nächstgelegene Schulen:

Volksschule Graz Nibelungen, Nibelungengasse 20

Nächstgelegener Kindergarten:

Waldorfkindergarten Mandellstraße, Mandellstraße 39

- **Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Rad- Fußwege)**

Die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz erfolgt über die Raimundgasse.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300m Radius gegeben, Kategorie 1.

- Straßenbahnlinie 3, Haltestelle Rechbauerstraße, ca. 6 - 15 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

Im Bereich besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz (Radrouten in Tempo 30-Straßen)

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur 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 auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

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/r Zufahrt/Zutritt 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 und 9 der VO)

Zu §2 Bebauungsweise

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der überwiegend geschlossenen Bebauung. Lediglich die beiden Abschlüsse sind in der gekuppelten Bebauungsweise vorgesehen. Es ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang der Sparbersbachgasse und der Rechbauerstraße zu konzentrieren, die bestehenden Gartenbereiche auch langfristig als Grünoase zu revitalisieren.

Zu §3 Bebauungsdichte

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.

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 straßenseitigen und hofseitigen 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 § 7 der VO)

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 und § 9 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 1 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken. Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,5 m zulässig.

Zu § 8 (9) 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.

Die Werbeanlagen dürfen nur an der Fassade angebracht werden. Ergänzend wird darauf hingewiesen, gemäß § 83 STVO für Gegenstände im Luftraum über dem öffentlichen Gut einzuhalten sind und eine Einvernehmen mit dem Straßenamt gefunden werden muss.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 11 der VO)

- Der 02.17.0 Bebauungsplan „Rechbauerstraße – Nibelungegasse – Raimundgasse – Sparbersbachgasse“ 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 der erfolgten Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes werden die innerhalb der Auflagefrist eingegangenen Einwendungen bearbeitet. Der Bebauungsplan wird gemeinsam mit den Einwendungsbehandlungen dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden. Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

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	2021-06-28T11:22:48+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

8011 Graz, Hauptplatz 1

Tel.: +43 316 872-2302
Fax: +43 316 872-2309
praesidialabteilung@stadt.graz.at

BearbeiterIn: Wolfgang Polz
Tel.: +43 316 872-2316
wolfgang.polz@stadt.graz.at

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

Parteienverkehr
Mo. bis Fr. 8 bis 12 Uhr
www.graz.at

Datenmenge für Internet-Upload zu groß

Sehr geehrte UserInnen,

da die Datenmenge der im GR-Bericht erwähnten Beilage/n für ein Upload als PDF-Datei zu groß ist (das Content-Management-System läst Links zu über 10 MB großen Dateien nicht zu), können wir Ihnen diese im Internet nicht (bzw. nur Teile davon) zugänglich machen.

Kopien/Scans davon liegen selbstverständlich zur Einsichtnahme für alle interessierten BürgerInnen in der Schriftleitung des Präsidialamtes (Rathaus, III. Stock, Zi. 311) auf oder können auf Wunsch auch per Mail übermittelt werden (sofern deren Mail-Server solche Datenvolumina bewältigen).

Wir ersuchen um Verständnis,
Ihre Schriftleitung