

GZ.: A 14-001697/2018/0036

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

13.11.1 Bebauungsplan

„Gärtnerstraße - Exerzierplatzstraße“, 1. Änderung
XIII. Bez., KG Gösting

Graz, 03.07.2025

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtskräftigen 13.11.1 Bebauungsplan „Gärtnerstraße - Exerzierplatzstraße“, zu ändern. Konkret den Gültigkeitsbereich um zwei Liegenschaften zu erweitern. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde 21. März 2024 vom Grazer Gemeinderat beschlossen.

Im Zuge des Beschlusses des 4.08 Flächenwidmungsplan Teil A- Paketes wurde das bestehende Aufschließungsgebiet XIII. 01 im Ausmaß von 1586 m² erweitert. Betroffen sind die Grundstücke .747. und .748, KG Gösting.

2. Verfahren

Eine Anhörung der Eigentümer:innen wurde durchgeführt.
Es sind keine Einwendungen eingelangt.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Gösting. Das Gebiet ist im Süden von der Exerzierplatzstraße im Norden, von der Gärtnerstraße im Westen, von Wiener Straße bzw. der Bebauung entlang der Mitterhofergasse im Osten sowie vom Mühlgang umgeben. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 9.326,34 m² auf.

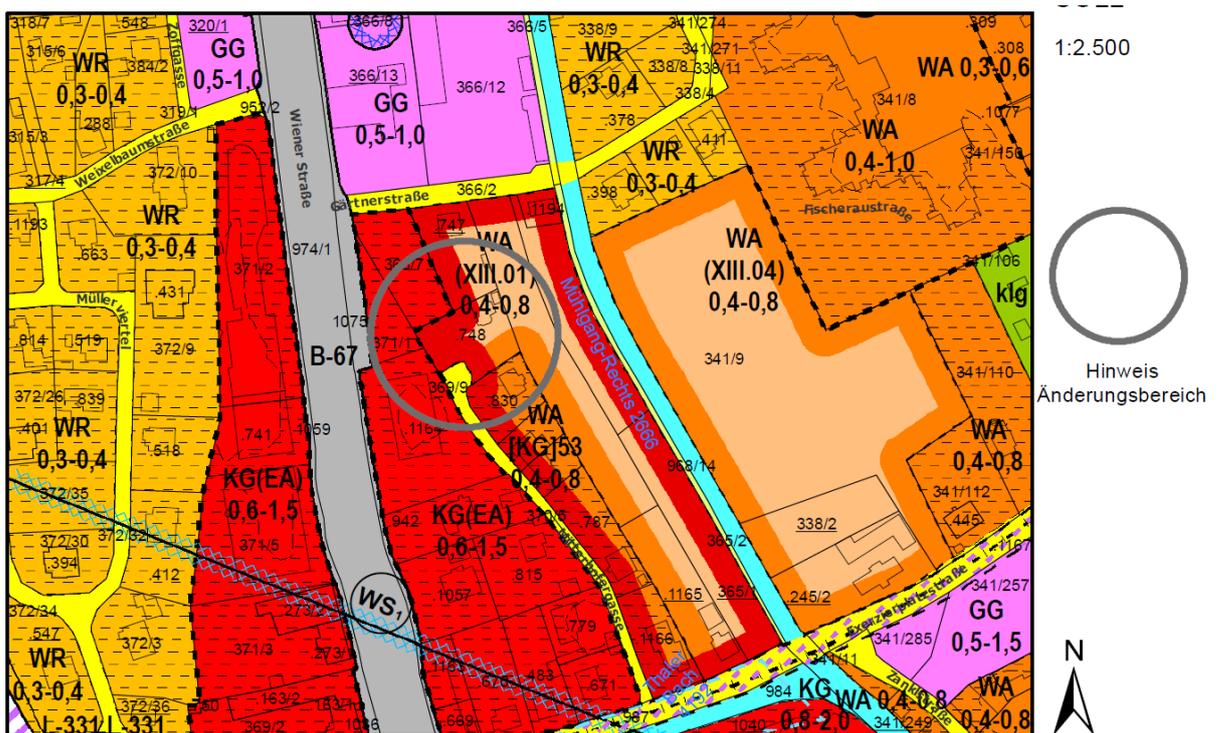
4.08 Flächenwidmungsplan Teil A (seit 19.06.2025 rechtskräftig):

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idGF für den westlichen Bereich (Gst. Nr. 368/7 und 371/1) im „Kerngebiet mit Einkaufszentren Ausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,5.

Die restlichen Grundstücke sind als Aufschließungsgebiet „Allgemeines Wohngebiet“ (XIII.01) mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 ausgewiesen.

Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ_{30/100} und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung)



Auszug aus dem 4.08 Flächenwidmungsplan i.d.g.F

4. Inhalt des Bebauungsplanes:

Im Planwerk wurde das Planungsgebiet um den Baufeld B3 (Grundstücke .747. und .748, KG Gösting.) erweitert.

In der Verordnung wurden die Festlegungen zum Baufeld B3 ergänzt.

Zu den einzelnen Paragraphen der Verordnung:

§ 2 BAUFELDER, BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung vier Baufelder festgelegt. Das Baufeld A umfasst die Grundstücke 365/1 Tfl., .1165 Tfl., 367/1 Tfl. und 365/4 Tfl. der KG Gösting mit einer Gesamtfläche von ca. 4.475 m².
- (2) Das Baufeld B1 umfasst die Grundstücke 368/7, 371/1 der KG Gösting mit einer Gesamtfläche von ca. 1.412 m²;
das Baufeld B2 umfasst die Grundstücke 367/1 Tfl., 365/4 Tfl. und .1194 der KG Gösting mit einer Gesamtfläche von ca. 1.345 m²,

das Baufeld B3 umfasst die Grundstücke .747 und .748 der KG Gösting mit einer Gesamtfläche von ca. 1585 m².

Die Gesamtfläche von Bauplatz B1, ~~und~~ B2 und B3 beträgt ca. ~~2.757~~ 4.342 m².

- (3) Auf Baufeld A ist ausschließlich die offene Bebauungsweise zulässig.
- (4) Auf Baufeld B1 sind ausschließlich die geschlossene und die gekuppelte Bebauungsweise zu den Grundstücken Nr. .1164 oder zu den Grundstücken .747 und .748 der KG Gösting zulässig.
Auf Baufeld B2 ist ausschließlich die gekuppelte Bebauungsweise zu den Grundstücken Nr. .748 und .747 der KG Gösting zulässig.
Auf dem Baufeld B3 ist ausschließlich die geschlossene Bebauungsweise zulässig.
- (5) Auf Baufeld B1 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoß, im 1. und 2. Obergeschoß unzulässig (gemäß Eintragung im Plan).
Auf Baufeldern B2 und B3 ist eine Wohnnutzung unzulässig (gemäß Eintragung im Plan).
- (6) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² Wohnnutzfläche zu betragen.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, MAX. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

- (1) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Baufeldfläche definiert.
- (2) Auf Baufeld A wird der Bebauungsgrad mit höchstens 0,30 festgelegt.
- (3) Auf Baufeld B1 wird der Bebauungsgrad mit höchstens 0,55 festgelegt.
Auf Baufeld B2 wird der Bebauungsgrad mit höchstens 0,25 festgelegt.
Auf Baufeld B3 wird der Bebauungsgrad mit höchstens 0,55 festgelegt.
- (4) Auf Baufeld A wird die maximal zulässige Bruttogeschoßfläche mit höchstens 3.820 m² festgelegt.
- (5) Auf Baufeld B1 wird die maximal zulässige Bruttogeschoßfläche mit höchstens 2.865 m² festgelegt.
- (6) Auf Baufeld B2 wird die maximal zulässige Bruttogeschoßfläche mit höchstens 500 m² festgelegt.
- (7) **Auf Baufeld B3 wird die maximal zulässige Bruttogeschoßfläche mit höchstens 1268 m² festgelegt.**

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUKÖRPERLÄNGEN, ABSTÄNDE

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude, Nebengebäude, Fahrradabstellplätze, Tiefgaragenrampen und dergleichen festgelegt.
- (2) Auf Baufeld A dürfen Balkone, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen nicht über die Baugrenzlinien vortreten.
- (3) Auf Baufeld A darf die Gesamtlänge von Balkonen pro Geschoßebene nicht mehr als 40% der Baukörperlänge betragen.
- (4) Gebäuden auf Baufeld A dürfen eine maximale Baukörperlänge von 30,0 m und untereinander einen Gebäudeabstand von mindestens 12,0 m haben.
- (5) Auf den Baufeldern B1 , ~~und~~ B2 und B3 dürfen Balkone, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Tiefgaragenrampen und dergleichen die Baugrenzlinien nicht überragen.
- (6) Für neue bauliche Anlagen oder Geländeänderungen im Hochwasserbereich des Thalerbaches und des Mühlganges ist die Einholung einer wasserrechtlichen Bewilligung erforderlich.

§ 5 GESAMTHÖHE, GESCHOSSHÖHE, DÄCHER

- (3) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässige Gesamthöhen (GesH. max.) sowie auf Baufeld B1 ist zusätzlich die mindestens zulässige Gesamthöhe (GesH. mind.) festgelegt (**siehe auch Eintragung im Plan**):
Baufeld A: max. 13,50 m GesH.
Baufeld B1: mind. 13,00 m GesH. und max. 24,00 m GesH.
Baufeld B2: max. 5,50 m GesH.
Baufeld B3: mind. 13,00 m GesH und max. 24,00 m GesH. bzw. max. 5,50 m GesH.
- (4) Für Baufeld A wurde der Höhenbezugspunkt 360,83 m ü.A. gemäß Wasserrechtsbescheid (GZ.: A17-WGV-082987/2022/0009) / Abflussuntersuchung Hydroconsult GmbH (SF / GZ: 18-0008).
Baufeld B1 wurde der Höhenbezugspunkt 362,5 m ü.A. gemäß der Luftbilddauswertung der Stadtvermessung, Planstand 31. Jänner 2018, festgelegt.
Baufeld B2 wurde der Höhenbezugspunkt 359,5 m ü.A. gemäß der Luftbilddauswertung der Stadtvermessung, Planstand 31. Jänner 2018, festgelegt.

Baufeld B3 wurde der Höhenbezugspunkt 361,9 m ü.A. gemäß der Luftbilddauswertung der Stadtvermessung, Planstand 31. Jänner 2018, festgelegt.

- (5) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind geringfügige Überschreitungen bis zu 1,50 m der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (6) Als Dächer sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- (7) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (8) Auf den Baufeldern A und B1 sind Haustechnikanlagen auf der obersten Geschoßdecke mindestens 3,00 m von der Fassade zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
Auf Baufeld B2 **und B3** sind Haustechnikanlagen auf der obersten Geschoßdecke ausgeschlossen.
- (9) Auf Baufeld B1 müssen das Erdgeschoß eine Geschoßhöhe von mindestens 4,50 m und das 1. und 2. Obergeschoß eine Geschoßhöhe von mindestens 3,50 m aufweisen.
- (10) Auf den Baufeldern A und B1 ist eine Nutzung der obersten Dachebenen als Aufenthaltsflächen nicht zulässig.
Auf Baufeld B2 **und B3** ist eine Nutzung der obersten Dachebene als Grünfläche, Aufenthaltsfläche und der gleichen zulässig.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Offene Erschließungen sind unzulässig.
- (2) Bei Neu-, Um- und Zubauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (3) Auf den Baufeldern B1 , **und B2 und B3** sind bei Neu-, Um- und Zubauten großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des 2. Obergeschoßes unzulässig.
Auf Baufeld A sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN

- (1) Auf **Baufeld A** sind die PKW-Abstellplätze ausschließlich in Tiefgaragen innerhalb der Abgrenzung für Tiefgaragen zu errichten.
Die Erschließung des Baufeldes A hat ausschließlich über die Exerzierplatzstraße zu erfolgen.
- (2) Auf **Baufeld A** ist je 65 bis 80 m² Wohnnutzfläche ein Pkw-Stellplatz vorzusehen.
- (3) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (4) Die Erschließung der **Baufelder B1 , und B2 und B3** hat ausschließlich über eine gemeinsame Erschließung über die Gärtnerstraße zu erfolgen.
- (5) Auf den **Baufeldern B1 , und B2 und B3** dürfen für Gewerbe- und Wohnnutzung max. 120 PKW-Stellplätze errichtet werden.
Auf den **Baufeldern B1 , und B2 und B3** dürfen ausschließlich für die Nutzung Autohandel zusätzlich maximal 56 weitere KFZ-Abstellplätze errichtet werden.
- (6) Für die **Baufelder B1 , und B2 und B3** sind die PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen, ausschließlich innerhalb der Baugrenzlinien, zu errichten.
Auf **Baufeld B2** sind maximal fünf PKW-Abstellplätze ausschließlich innerhalb der Baugrenzlinien im Freien zulässig.
Auf Baufeld B3 sind maximal 15 PKW-Abstellplätze ausschließlich innerhalb der Baugrenzlinien im Freien zulässig.
- (7) Auf den Bauplätzen A, B1 , **und B2 und B3** sind (Tiefgaragen)-Rampen einzuhausen.
- (8) Für Neubauten ist je angefangene 30 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten.

- (9) Die Fahrradabstellräume sind überwiegend im Gebäude zu integrieren. Freie Fahrradabstellplätze sind nur im untergeordneten Ausmaß zulässig, diese sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, VERSIEGELUNGSGRAD

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Der Versiegelungsgrad bezeichnet das Verhältnis der oberirdisch bebauten Fläche, der überbauten Fläche und befestigten Flächen zur Baufeldfläche.
Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.
- (4) Auf Baufeld A wird der Versiegelungsgrad mit maximal 40% begrenzt.
Auf Baufeld B1 wird der Versiegelungsgrad mit maximal 60% begrenzt.
Auf Baufeld B2 wird der Versiegelungsgrad mit maximal 25% begrenzt.
- (5) **Auf Baufeld B3 wird der Versiegelungsgrad mit maximal 60 % begrenzt.**

§ 9 SONSTIGES

- (1) Auf Baufeld A sind freistehende Werbeflyer unzulässig.
Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen, Fahnen u.dgl. über 0,50m² sind unzulässig. Werbeeinrichtungen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig.
- (2) Auf Baufeld A sind Werbeanlagen auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 3,0 m über Erdgeschossniveau, zulässig.
- (3) Auf den Baufeldern B1, ~~und B2~~ **und B3** sind Werbeanlagen auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß an der Fassade montiert, zulässig.
- (4) Auf den Baufeldern A, B1, ~~und B2~~ **und B3** sind Dachwerbung, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen und flächige Werbeeinrichtungen unzulässig.
- (5) Auf den Baufeldern B1, ~~und B2~~ **und B3** ist straßennah maximal ein freistehender Werbeflyer bis zu einer Höhe von maximal 6,00 m zulässig.
- (6) Auf den Baufeldern B1, ~~und B2~~ **und B3** sind Schilder über 5,0 m² und Einzelbuchstaben udgl. über 5,00 m² Fläche unzulässig.
Die m²-Begrenzung bezieht sich auf die Summe aller Ansichtsflächen der Werbeanlagen auf allen Fassaden eines Gebäudes.
- (7) Auf den Baufeldern A, B1, ~~und B2~~ **und B3** sind Einfriedungen ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
Zusätzlich sind auf den Baufeldern B1, ~~und B2~~ **und B3** Einfriedungen entlang der Wiener Straße und der Gärtnerstraße nicht zulässig.
- (8) Müllsammelstellen sind in die Hauptgebäude zu integrieren.

5. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 13.11.1 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, dem Planwerk und dem Erläuterungsbericht.

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

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

