

Graz, 20.03.2025

04.11.3 Bebauungsplan

„Floßlendstraße – Zeillergasse - Floßlendplatz“, 3. Änderung

4. Bez., KG Lend

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtskräftigen 04.11.2 Bebauungsplan „Floßlendstraße – Zeillergasse - Floßlendplatz“, 2. Änderung zu ändern.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde 23.04.2009 vom Grazer Gemeinderat beschlossen, die letzte Änderung wurde am 15. 03.2012 beschlossen und ist seit 21.03.2012 rechtskräftig.

Im Planwerk wurde eine neue Teilungslinie am Grundstück 1901 eingetragen, dadurch entstehen im gesamt Planungsgebiet drei Bauplätze mit der Bezeichnung A, B, C.

In der Verordnung wurde aufgrund der Teilung der Bebauungsgrad angepasst. Die Festlegungen zu Fahrrad und Pkw-Abstellplätzen wurden auf die aktuell gültigen Bezugsgrößen (Wohnnutzfläche) adaptiert. Die PKW-Stellplätze für die Handelsnutzung auf 50 Stellplätze reguliert. Für mögliche Überbauungen der bestehenden Stellplätze wurde eine Regelung für den Erdaufbau der möglichen Überplattungen eingeführt. §12 bezüglich der Bebauungsdichte ist entfallen, da diese in der steirischen Raumordnung bereits auf Ebene des Flächenwidmungsplanes verordnet wird. Eine doppelte Verordnung auch im Bebauungsplanverfahren ist daher nicht notwendig.

2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde in enger Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern vorgenommen. Die gegenständlichen Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Eine Anhörung der Eigentümer wurde durchgeführt. Es sind 3 Nullmeldungen und ein Einwand eingelangt.

Aufgrund des Einwandes wurden noch Ergänzungen im Erläuterungsbericht vorgenommen.

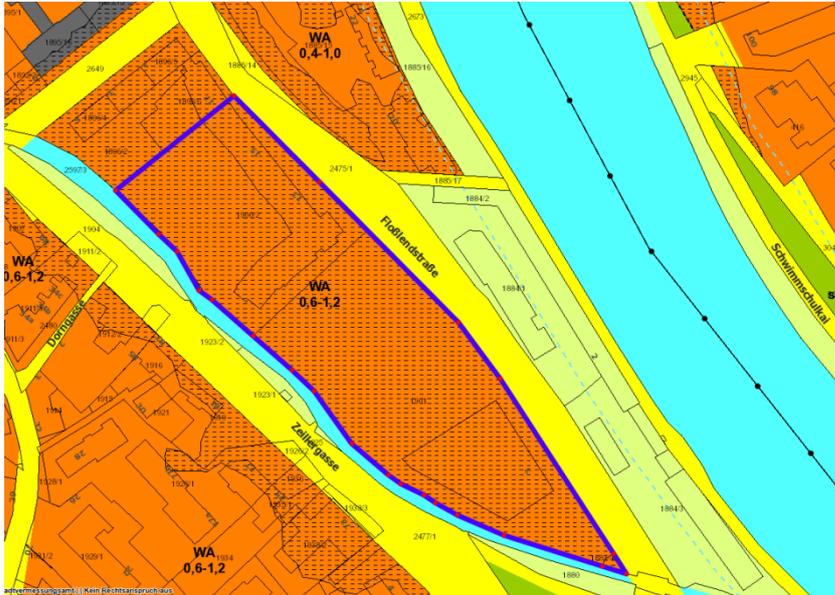
3. Planungsgebiet

Geprägt ist das Planungsgebiet am Floßendplatz durch seine Lage zwischen dem Murfluss im Osten und dem Schleichbach im Westen. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 10.766 m² auf.

4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig):

„Allgemeines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: 0,6 – 1,2



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan i.d.g.F

Bezüglich der Beschreibung der weiteren bestehenden Rechts- und Planungsgrundlagen sowie der grundlegenden städtebaulichen Festlegungen für den 04.11.3 Bebauungsplan wird auf die Erläuterungsberichte vorherigen Bebauungsplan-Versionen verwiesen.

Nachstehend werden die konkreten Änderungen im 04.11.3 Bebauungsplan erläutert.

4. Inhalt des Bebauungsplanes:

Die Verteilung der Baumassen bedingt eine minimale Änderung des Bebauungsplanes. Ursprünglich wurden 2 Bauplätze festgelegt, die jeweils eine Bebauungsdichte von maximal 2,75. Nun wird im Planwerk die Bauplatzgrenze herausgenommen, somit nur ein Bauplatz mit der Bebauungsdichte von maximal 2,75 festgelegt. Zur Absicherung der Baumassenverteilung wird bei dem südlichen Baukörper eine Mindestgeschossanzahl festgelegt.

Zu den einzelnen Paragraphen der Verordnung:

§ 4 BEBAUUNGSGRAD

Der Bebauungsgrad wird für die Bauplätze **A+ B** mit höchstens **0,4 0,55** festgelegt, der Bebauungsgrad für Bauplatz **C** wird mit höchstens 0,4 festgelegt.

§ 9 FAHRRADABSTELLPLÄTZE

~~(1) überdeckte Fahrradabstellmöglichkeiten sind in einer Anzahl von mindestens 1 Fahrrad pro 50 m² BGF Wohnfläche vorzusehen.~~

- ~~(2) überdeckte Fahrradabstellmöglichkeiten für Besucher sind in einer Anzahl von mindestens 1 Fahrrad pro 300 m² BGF Wohnfläche vorzusehen.~~
- (1) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche und 50 m² bei anderen Nutzungen ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (2) Davon sind ca. 15% für Besucherinnen und Besucher frei zugänglich auszuführen.
- ~~(3) Bei Handelsbereichen ist mindestens ein oberirdischer, überdeckter Fahrradabstellplatz pro 25 m² BGF Verkaufsnutzfläche innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zu errichten.~~

§ 10 - PKW-ABSTELLPLÄTZE, Tiefgarage; Anlieferung

- (1) KFZ-Abstellplätze für die nördlich des öffentlichen Geh- und Radweges befindlichen Grundstücke sind außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien nur auf den im Planwerk mit „P“ bezeichneten Flächen -ansonsten in Form von Tiefgaragen herzustellen.
- (2) ~~Pro Wohneinheit für die nördlich des öffentlichen Geh- und Radweges befindlichen Grundstücke ist min. 1,0 Stellplatz anzuordnen.
Pro Wohneinheit für die südlich des öffentlichen Geh- und Radweges befindlichen Grundstücke ist mind. 1,5 Stellplatz anzuordnen.~~
- (2) Bei Neu- und Zubauten sind je 65-75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Für eine Handelsnutzung sind maximal 50 oberirdische PKW- Stellplätze zulässig. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze. Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

§ 11 BEPFLANZUNG, EINFRIEDUNGEN

- (9) Die oberste Decke von Tiefgaragen, ist mit einer Erdschüttung von mindestens 150 cm für die Baumpflanzung entlang der Floßlendstrasse zu überdecken, von freiliegenden Tiefgaragen mit einer Mindestüberdeckung von 70 cm Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken, entweder nach Vorgaben des Bebauungsplanes ansonsten gärtnerisch auszugestalten. Ausgenommen davon sind Terrassen, Manipulationsflächen, Wege, Tiefgaragenaufgänge und dergleichen. Die oberirdische Überplattung von PKW-Stellplätzen und Zugangsbereichen ist mit einer Erdschüttung von mindestens 100 cm zu überdecken.
- (19) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

§ 12 BEBAUUNGSDICHTE

entfällt (Ist im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegt, eine zusätzliche Verordnung ist nicht notwendig).

~~Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.~~

~~Der Höchstwert der Bebauungsdichte wird im Bereich der nördlichen Grundstücke mit max. 1,0 festgesetzt.~~

~~Im Bereich mit möglichen 6 Geschossen und einem zurückversetzten Dachgeschoss, mit einer 2000 m² zugehöriger Bauplatzfläche wird der Höchstwert der Bebauungsdichte mit max. 1,2 festgesetzt.~~

Im Planwerk wurde eine neue Teilungslinie am Grundstück 1901 eingetragen, dadurch entstehen im gesamt Planungsgebiet drei Bauplätze mit der Bezeichnung A, B, C.

5. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1. u. 15. der VO)

- Der 04.11.3 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 färbige 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.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)