

GZ.: A 14 - 044004/2017/0008

## 14.18.0 Bebauungsplan

„Reininghausstraße – Karl-Morre-Straße – Bauernfeldstraße –  
Gaswerkstraße“

XIV.Bez., KG: 63109 Baierdorf

Bearbeiter: DI Andreas Roschitz

Graz, 12.04.2018

Dok:Bebauungsplanung/14.18.0

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 15.02.2016 ersucht Herr Johann Blas als Eigentümer der Liegenschaft Reininghausstraße 56 Gst.Nr.: 316/29 EZ 144, KG 63109 Baierndorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 18.161 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,2 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone - Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 4 Baulandzonierung Abs. 1 und 2 der Verordnung zum Flächenwidmungsplan.

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** idgF. 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 13.12.2017 über die beabsichtigte Auflage des 14.18.0 Bebauungsplan Entwurfes „Reininghausstraße – Karl-Morre-Straße – Bauernfeldstraße – Gaswerkstraße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs. 6

Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 27.12.2017.

### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 28.12.2017 bis zum 08.03.2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010). Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 22.01.2018 durchgeführt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 28.12.2017 bis zum 08.03.2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010). Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 22.01.2018 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 28.12.2017 bis 08.03.2018 langten

0 Einwendungen von Anrainern,

1 Nullmeldung der A16 - Verkehr und Landeshochbau der Steiermärkischen Landesregierung,

1 Stellungnahme der A10/1 Straßenamt Graz, 1 Einwendung der A14 –Wasserwirtschaft,

Ressourcen und Nachhaltigkeit der Steiermärkischen Landesregierung,

1 Stellungnahme von der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG ein.

### **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der Bebauungsplan 14.18.0 „Reininghausstraße – Karl-Morre-Straße – Bauernfeldstraße – Gaswerkstraße“ geringfügig geändert.

Von der Bau- und Anlagenbehörde wurde eine rechtliche Beratung durchgeführt und die Verordnung redigiert.

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

### **VERORDNUNG**

#### **§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE**

(1) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert. ~~wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.~~

(3) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan festgelegten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufuchtlinien, Baugrenzen, Gebäudehöhen, Dachformen etc.) ~~der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung der Hofbereiche) und für Dachgeschoßausbauten zulässig.~~

#### **§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

(6) Bei Gebäuden mit zurückspringenden Geschossen im Dachbereich ist das zurückspringende Geschoss straßenseitig mit einem Mindestabstand von 3,0 m, hofseitig mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses. ~~Ungeachtet davon sind die baugesetzlichen Abstandsregelungen einzuhalten.~~

#### **§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

~~(3) Können die notwendigen Pflichtabstellplätze auf Grund der Bauplatzgröße oder des Zuschnitts des Bauplatzes nicht am Bauplatz hergestellt werden, sind Ausnahmen gemäß §89 Abs.4 Stmk. BauG. zulässig.~~

~~(4) In den Innenhöfen sind oberirdische Kfz-Abstellplätze nicht zulässig.~~

~~(5) Tiefgaragenein- und ausfahrten sind in das Hauptgebäude zu integrieren.~~

### **Pflanzungen, Bäume**

~~(7) Erhaltenswerte Bäume sind im Planwerk eingetragen.~~

### **PKW-Abstellflächen**

(8) 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.

## **§ 9 SONSTIGES**

(3) Müllsammelstellen ~~wird~~ sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

### **PLANWERK**

- Nach erneuter Überprüfung des Planwerks wurde die Gebäudehöhe entlang der Reininghausstraße zwischen Reininghausstraße 60 und Reininghausstraße 50 von 12,00 m auf 12,50 m erhöht.
- In der Gaswerkstraße wurden beim Haus Gaswerkstraße 58 die Angaben: Gesamt- und Gebäudehöhe laut Bestand gelöscht, da es einen Widerspruch zu Angabe: Gebäudehöhe max. 12,00m und Gesamthöhe max. 16,00 m gegeben hat.

## **3. Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Eggenberg. Das Gebiet ist im Süden von der Reininghausstraße, im Norden von der Bauernfeldstraße im Westen von der Karl-Morre-Straße sowie im Osten der Gaswerkstraße umgeben. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 18.161 m<sup>2</sup> auf.



Luftbild 1 (2015): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz © Stadtvermessung Graz.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

### Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

- **Stadtentwicklungskonzept**

Das Planungsgebiet liegt laut 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. im Funktionsbereich „Wohngebiet mit hoher Dichte“.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

### § 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:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
  - Lage innerhalb der Kernstadt
  - Lage innerhalb der Siedlungs- u. Industrielandschaften
  - Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
  - Der Bauplatz liegt innerhalb des Grundwasserschongebiets Nr. 1.
  - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr (Deckplan 3): Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“ Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende. Das Planungsgebiet liegt überwiegend im 1000 m Einzugsbereich der Eisenbahn.



Auszug aus dem Deckplan 3 Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- **Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:**

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

#### § 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

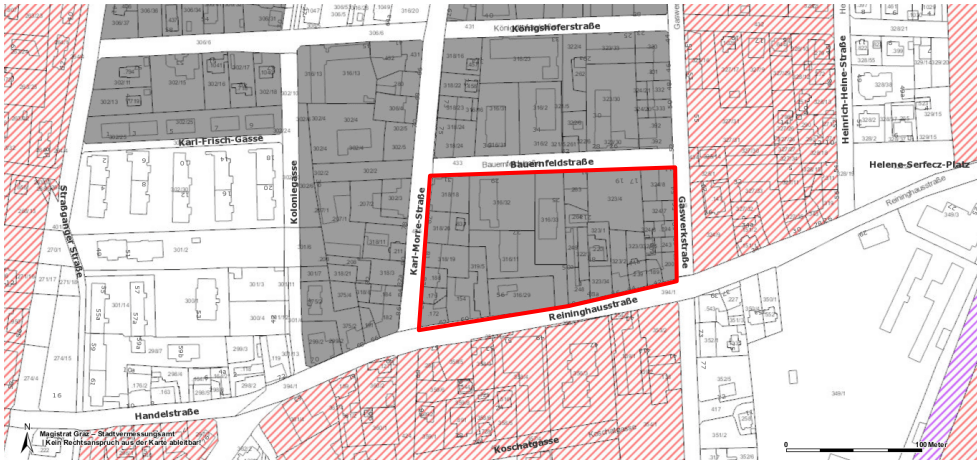
- (1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.
- (2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte

| Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010 | Planungsrichtwert (dB LA, eq) |       |       |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------|-------|
|                                   | Tag                           | Abend | Nacht |
| Allgemeine Wohngebiete            | 55                            | 50    | 45    |

### Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1): Bebauungsplanpflichtigen Zone - Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 4 Baulandzonierung Abs. 1 und 2 der Verordnung zum Flächenwidmungsplan.



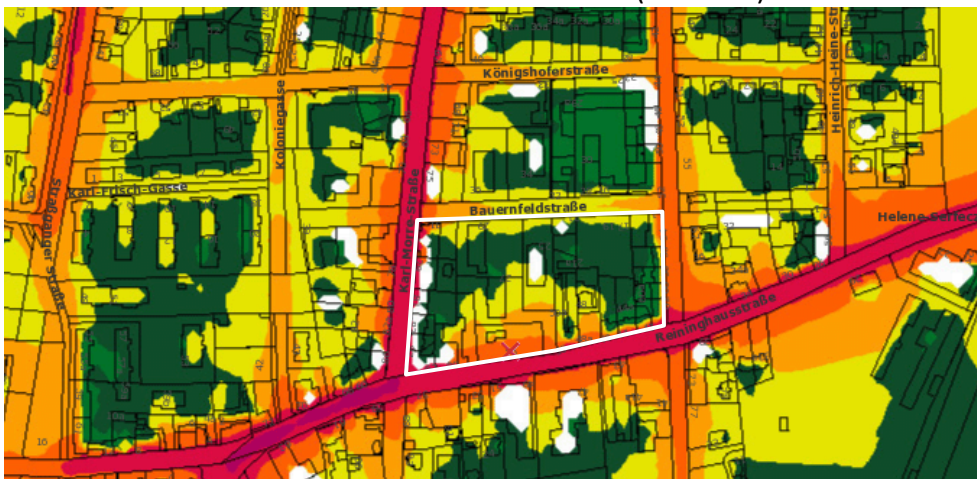
Auszug aus dem Deckplan 1 Baulandzonierungsplan des 4.0 Flächenwidmungsplan

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- Beschränkungszonen 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 Entwurf – 2. Auflage:  
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 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

### Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):



Straßenverkehrslärm

L<sub>A,eq</sub> in dB (Nacht)

|  |         |
|--|---------|
|  | 30 - 35 |
|  | 35 - 39 |
|  | 39 - 44 |
|  | 44 - 49 |
|  | 49 - 54 |
|  | 54 - 59 |
|  | 59 - 64 |
|  | 64 - 69 |
|  | 69 - 74 |
|  | 74 - 79 |
|  | 79 - 80 |

Auszug aus der Karte 2a zum 4.0 Flächenwidmungsplan  
Die weiße Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

### 1.0 Räumliches Leitbild (Entwurf – 2. Auflage Auflagebeschluss 09.02.2018):

#### Bereichstyp §4 Abs. 2: Blockrandbebauung

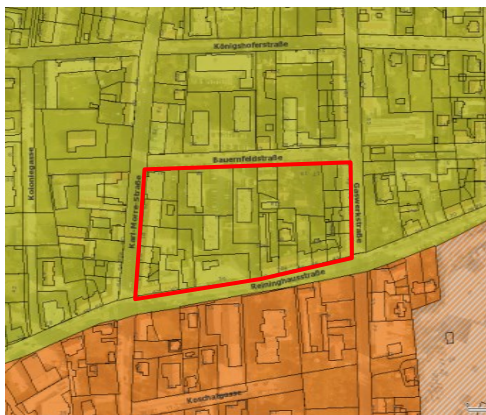
- Charakteristik: straßenbegleitende und straßenraumbildenden Bebauung mit begrünten Höfen und teilweise mit begrünten Vorgärten, meist durchgehende Bauflucht, häufig einheitliche Traufhöhe.

#### Festlegungen zum Bereichstyp (§6-Auszug):

- Bauungsweise: geschlossen.
- Lage zur Straße: straßenraumbildend.
- Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen.
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall) und keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten.
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden.

#### Teilraumgliederung §7:

- Lage im Teilraum 12: Wetzelsdorf Reininghaus



Auszug aus dem 1.0 RLB-Bereichstypenplan Entwurf. Die gelbe Fläche markiert die Blockrandbebauung. Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



Auszug aus dem 1.0 RLB-Deckplan 1 Teilräume Entwurf. Die blaue Fläche markiert den Teilraum 12. Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

#### Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017:

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

#### Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

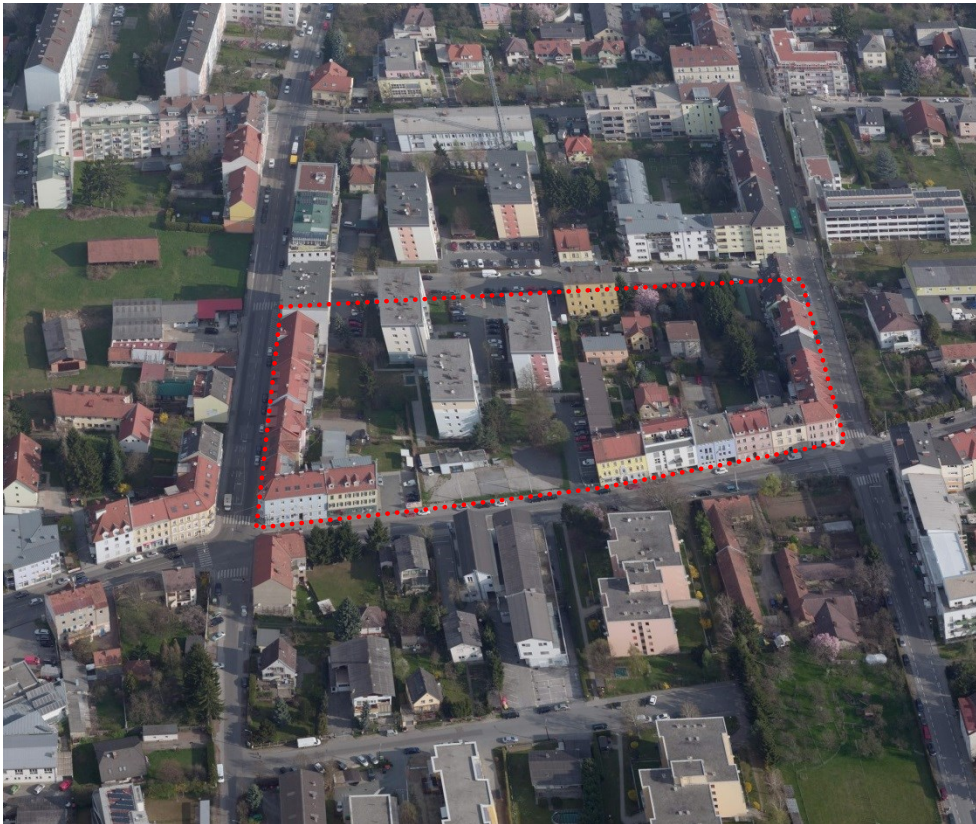
- Grazer Baumschutzverordnung idgF: Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.

#### • **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Eggenberg. Das Gebiet ist im Süden von der Reininghausstraße, im Norden von der Bauernfeldstraße im Westen von der Karl-Morre-Straße sowie im Osten der Gaswerkstraße umgeben.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches wird durch das annähernd orthogonal angeordnete Straßennetz mit Elementen aus der Gründerzeit geprägt. Die einzelnen Gevierte weisen straßenbegleitend angefangene Blockrandbebauungen, als auch

offenen Bebauungen mit mehrgeschossigen Wohnbauten und kleinteilig strukturierte Wohnhäuser auf. Vereinzelt finden sich sogar noch eingeschossige, vormals landwirtschaftlich genutzte, Bauten vor.



Luftbild 1 (2015): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz © Stadtvermessung Graz.

Blick in Richtung Norden.  
Die rote Umrandung markiert den Bauplatz.

#### Kleinräumige Umgebung:

Im Norden: Nördlich der Bauernfeldstraße - straßenbegleitende Bebauung als auch Wohnhäuser in offener Bebauung.

Im Süden: Südlich der Reininghausstraße - Wohngebäude in offener Bebauung, teilweise mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss.

Im Osten: Östlich der Karl-Morre-Straße - straßenbegleitende Bebauung als auch Wohnhäuser in offener Bebauung, eingeschossige Gewerbebetriebe.

Im Westen: Westlich der Gaswerkstraße - straßenbegleitende Bebauung als auch Wohnhäuser in offener Bebauung.





Foto 1: Kreuzung Reininghausstraße - Gaswerkstraße:  
Blick Richtung Norden.



Foto 2: Kreuzung Bauernfeldstraße- Gaswerkstraße:  
Blick Richtung Süden.



Foto 3: Kreuzung Gaswerkstraße - Bauernfeldstraße:  
Blick Richtung Westen.



Foto 4: Bauernfeldstraße: Blick Richtung Westen auf die  
freistehenden fünfgeschossigen Wohnhäuser  
Bauernfeldstraße 29 und 36.



Foto 5: Kreuzung Bauernfeldstraße - Karl-Morre-Straße:  
Blick Richtung Süden.



Foto 6: Kreuzung Karl-Morre-Straße - Reininghausstraße:  
Blick Richtung Osten.



Foto 7: Reininghausstraße: Blick Richtung Osten auf die  
Baulücke Reininghausstraße 56.



Foto 8: Kreuzung Reininghausstraße - Gaswerkstraße:  
Blick Richtung Westen.

- **Topographie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung nahezu eben.

- **Baumbestand**

In den Hofbereichen der Grundstücke sind vereinzelt Bäume vorhanden.

In den Hofbereichen der Liegenschaften Reininghausstraße 56, Bauernfeldstraße 25 und 27 sind gemäß der A10/5 – Abteilung Grünraum und Gewässer, Bäume als erhaltenswert beurteilt worden. Diese wurden in das Planwerk übernommen.

- **Gebäudebestände**

Im Geviert Bauernfeldstraße - Gaswerkstraße - Reininghausstraße - Karl-Morre-Straße überwiegt, vor allem entlang der Gaswerkstraße und der Karl-Morre-Straße, die straßenbegleitende Bebauung mit drei- bis viergeschossigen Wohnbauten. An der Ecke Bauernfeldstraße - Karl-Morre-Straße befindet sich ein sechsgeschossiges Wohngebäude, vermutlich aus den 70-er Jahren.

Entlang der Reininghausstraße finden sich überwiegend dreigeschossige Bauten im Sinne der Gründerzeit mit viergeschossigen Wohnbauten im Lückenschluss. Die geschlossene Bebauung an der Reininghausstraße wird durch eine Baulücke unterbrochen auf der sich ein eingeschossiges Werkstätten- oder Tankstellengebäude befindet.

Entlang der Bauernfeldstraße sind in den 70er Jahren drei jeweils 5-geschossige Wohnhäuser in offener Bebauung entstanden, die an der Bauernfeldstraße als auch an der Reininghausstraße großflächige PKW-Abstellflächen situiert haben, welche sich tief ins das Geviert hineinziehen. Östlich der offenen Wohnbebauung finden sich vier- bis sechsgeschossige, straßenbegleitende Wohnbauten.

Im Arealinneren weisen die Liegenschaften Reininghausstraße 60, 50 und 50a zweigeschossige Hofflügel auf. Die Liegenschaften Reininghausstraße 44 und 48 sowie Gaswerkstraße 60a und Bauernfeldstraße 21a sind mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern in Innenhoflage bebaut.

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände:

(Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbildauswertung der Stadtvermessung 2015, Höhenbezug straßenseitig).

Reininghausstraße 42

3-geschoßiges gründerzeitliches Gebäude

Gebäudehöhe: 11,40 m

Gesamthöhe: 16,00 m

Reininghausstraße 44

3-geschoßiges gründerzeitliches Gebäude

Gebäudehöhe: 11,40 m

Gesamthöhe: 16,00 m

Reininghausstraße 44a

1-geschoßiges hofseitiges Gebäude

Gebäudehöhe: 3,50 m

Gesamthöhe: 3,50 m

Reininghausstraße 46

4-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 11,40 m  
Gesamthöhe: 15,70 m

Reininghausstraße 48

2-geschoßiges hofseitiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 4,60 m  
Gesamthöhe: 9,10 m

Reininghausstraße 48a

4-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 11,80 m  
Gesamthöhe: 15,70 m

Reininghausstraße 50

3-geschoßiges Gebäude mit 2-geschoßigem hofseitigen Anbau  
Gebäudehöhe: 2G 7,00; 3G 11,10 m  
Gesamthöhe: 15,00 m

Reininghausstraße 50a

2-geschoßiges hofseitiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 7,00 m  
Gesamthöhe: 7,00 m

Reininghausstraße 56

3-geschoßig gewerblich genutztes Gebäude  
Gebäudehöhe: 3,80 m  
Gesamthöhe: 3,80 m

Reininghausstraße 60

3-geschoßiges Gebäude mit 2-geschoßigem hofseitigen Anbau  
Gebäudehöhe: 2G 7,50; 3G 11,20 m  
Gesamthöhe: 15,60 m

Reininghausstraße 62, Karl-Morre-Straße 87

3-geschoßiges gründerzeitliches Gebäude  
Gebäudehöhe: 11,50 m  
Gesamthöhe: 15,60 m

Karl-Morre-Straße 85

3-geschoßiges gründerzeitliches Gebäude  
Gebäudehöhe: 11,20 m  
Gesamthöhe: 15,00 m

Karl-Morre-Straße 83

3-geschoßiges gründerzeitliches Gebäude  
Gebäudehöhe: 11,50 m  
Gesamthöhe: 15,70 m

Karl-Morre-Straße 81

4-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 12,50 m  
Gesamthöhe: 17,70 m

Karl-Morre-Straße 79

4-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 12,50 m  
Gesamthöhe: 17,70 m

Bauernfeldstraße 31- Karl-Morre-Straße

6-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 19,20 m  
Gesamthöhe: 19,20 m

Bauernfeldstraße 29

5-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 17,20 m  
Gesamthöhe: 17,20 m

Bauernfeldstraße 27

5-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 17,00 m  
Gesamthöhe: 17,00 m

Bauernfeldstraße 25

5-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 17,00 m  
Gesamthöhe: 17,00 m

Bauernfeldstraße 21

4-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 12,70 - 14,90 m  
Gesamthöhe: 18,50 m

Bauernfeldstraße 21a

2-geschoßiges hofseitiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 6,60 m  
Gesamthöhe: 6,60 m

Bauernfeldstraße 19

4-6 geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 12,39 - 18,99 m  
Gesamthöhe: 18,99 m

Bauernfeldstraße 11 - Gaswerkstraße

3-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 9,80 m  
Gesamthöhe: 15,40 m

Gaswerkstraße 54

3-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 9,60 m  
Gesamthöhe: 16,10 m

Gaswerkstraße 56

4-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 10,60 m  
Gesamthöhe: 14,70 m

Gaswerkstraße 58

2-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 7,80 m  
Gesamthöhe: 12,40 m

Gaswerkstraße 60

3-geschoßiges gründerzeitliches Gebäude  
Gebäudehöhe: 11,50 m  
Gesamthöhe: 15,80 m

Gaswerkstraße 60a

2-geschoßiges hofseitiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 5,30 m  
Gesamthöhe: 7,00 m

Gaswerkstraße 62 - Reininghausstraße

3-geschoßiges gründerzeitliches Gebäude  
Gebäudehöhe: 11,50 m  
Gesamthöhe: 15,80 m

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

Das Planungsareal ist durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens in den angrenzenden Straßen beeinträchtigt - siehe bestehende Planungsgrundlagen (STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung- Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster).

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca.300 m.

- Nächstgelegene Schulen: Volksschule und Neue Mittelschule Graz-Karl Morre, Karl-Morre-Straße 58, Entfernung ca. 300m
- Nächstgelegener Kindergarten: Kindergarten und Kinderkrippe Sim-Sala-Bim, Handelstraße 4, sowie Kindergarten GiP Reininghausstraße, Reininghausstraße 7, Entfernung jeweils 300m

- **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Bauernfeldstraße, im Süden von der Reininghausstraße, im Osten von der Gaswerkstraße sowie im Westen von der Karl-Morre-Straße begrenzt.

Öffentlicher Verkehr

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

- Buslinie 62, Haltestelle Bauernfeldstraße in der Karl-Morre-Straße, ca.10 Minuten Takt, inkl. Abendverkehr.
- Buslinie 33, Haltestelle Reininghausstraße in der Gaswerkstraße, ca.10 Minuten Takt, inkl. Abendverkehr.
- Das Planungsgebiet liegt teilweise im 500 m Bereich der Haltestelle Karl-Morre-Straße der. ca.10 Minuten Takt, inkl. inkl. Abendverkehr. - und Wochenendverkehr.
- Das Planungsgebiet liegt teilweise im 1000 m Einzugsbereich der Eisenbahn.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßen (Bauernfeldstraße, Reininghausstraße, Gaswerkstraße Karl-Morre-Straße).

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind entlang der Bebauung vorhanden. Über die Gaswerkstraße und die Reininghausstraße bestehen sehr gute Anbindungen an das städtische Radwegenetz.

- **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).

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Zu §2 Bebauungsweise

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende 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.

Im Bereich der bestehenden fünfgeschossigen Wohnhäuser in offener Bebauung ist diese Entwicklung langfristig nur schwer möglich. Die freistehenden Wohnhäuser in der Bauernfeldstraße stehen städtebaulich in Verbindung mit den Wohnhäusern im nördlichen Nachbarviertel „Bauernfeldstraße - Gaswerkstraße - Königshoferstraße - Karl-Morre-Straße“ und können zukünftig eine „grüne“ Verbindung zwischen den beiden Vierteln herstellen.

Zu §3Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

Bei Grundstücken die eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzlinien aufweisen, wird ein Bebauungsgrad festgelegt um bei Ausschöpfung des Bebauungsgrades im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen einen Rückbau von Hofgebäuden zu erwirken. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die Hoffreihaltung.

Die Überschreitungsmöglichkeit des Bebauungsdichtehöchstwerts soll Dachgeschoßausbauten in den Bestandsgebäuden ermöglichen. Im Bereich der Neubebauung ist die zukünftige Baumasse derart festgelegt, dass Überschreitungen, nur in geringem Ausmaß zu erwarten sind.

#### 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.

Ziel der Festlegung zur Auskrugung von Balkonen ist die Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich.

#### Zu §5 Gebäudehöhen, Dächer

Der Bestand wird durch Gebäudehöhen und Gesamthöhen beschrieben.

Möglich sind begrünte Flachdächer, begrünte flach geneigte Dächer bis 10 Grad und klassische Satteldächer mit einer gebietstypischen Dachneigung von 35 Grad bis maximal 41 Grad und Ziegelddeckung. Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer zu begrünen. Ausgenommen sind befestigte Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Flachdächer bei denen eine technisch erforderliche Ausbildung von Gründächern nicht möglich ist.

Ziele dieser Begrenzung sind - in Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungs-konzept- die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern, sowie der Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum, wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

#### 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.

Straßenseitige Laubengänge, Balkone oder Erker sind entlang der Reininghausstraße, der Bauernfeldstraße, der Karl-Morre-Straße sowie der Gaswerkstraße nicht gegeben. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von straßenseitigen, offenen Laubengängen und über die Bauflucht vortretenden Balkonen und Erkern daher nicht zulässig.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich:

- werden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen, festgelegt.
- sind auskragenden Balkone und Terrassen über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen nicht zulässig.
- werden Mindestabstände von eingeschnittenen Dachterrassen und Dachgauben zu Traufe, First und Ortgang sowie Maximallängen von Gauben festgelegt.
- werden bei zurückspringenden Obergeschossen im Dachbereich Mindestabstandsregelungen für Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge definiert.

Durch die Festlegung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe und der zulässigen maximalen Gesamthöhe im Planwerk besteht - bei Ausnutzung der angegebenen Höhen - sowohl die Möglichkeit Satteldächern als auch zurückversetzte Geschosse (Penthaus) im Dachbereich auszuführen.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich sind diese Geschosse gem. §6 (6) mit Mindestabständen zur jeweiligen darunterliegenden Hauptfassade auszuführen.

Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

### Abtretungsflächen:

Zur Verbreiterung des Gehsteigs in der Reininghausstraße sind in folgenden Bereichen Abtretungsflächen erforderlich:



Auszug aus dem Abtretungsplan.



- Reininghausstraße Nr. 60 (Gst. Nr. .154): 6,83 m<sup>2</sup>(Fläche 1) zur Straßenregulierung/ Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Straße/ Gehsteig).
- Reininghausstraße Nr. -- (Gst. Nr. 319/5): 2,70 m<sup>2</sup>(Fläche 2) zur Straßenregulierung/ Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Straße/ Gehsteig).
- Reininghausstraße Nr. 56 (Gst. Nr. 316/29): 43,30 m<sup>2</sup>(Fläche 3) zur Straßenregulierung/ Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Straße/ Gehsteig).
- Reininghausstraße Nr. -- (Gst. Nr. 316/11): 13,78 m<sup>2</sup>(Fläche 4) zur Straßenregulierung/ Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Straße/ Gehsteig).
- Reininghausstraße Nr. 50 (Gst. Nr. .248): 14,70 m<sup>2</sup>(Fläche 5) zur Straßenregulierung/ Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Straße/ Gehsteig).

### **Größenordnung in Summe 77,17 m<sup>2</sup>.**

Die unentgeltliche und lastenfreie Übertragung der 43,30 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Gst. Nr. 316/29, EZ: 144, KG Baierdorf (Antragsteller des Bebauungsplanes) in Form eines gebauten Gehwegs zur Verbreiterung des öffentlichen Gehwegs in der Reininghausstraße wurde vertraglich gesichert.

### **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 60 bis 70 m<sup>2</sup> 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.

Können die notwendigen Pflichtabstellplätze gem. §7 (3) auf Grund der Bauplatzgröße oder des Zuschnitts des Bauplatzes nicht am Bauplatz hergestellt werden sind Ausnahmen nach §89(4) Stmk. Baugesetz zulässig. Eine Reduktion bzw. ein Entfall der Abstellplätze ist somit in begründeten Fällen möglich.

### **Fahrradabstellplätze**

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m<sup>2</sup> 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)

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrünten Freiräume ist bei Neubauten je angefangener 150 m<sup>2</sup> Hoffläche ein Baum zu pflanzen.

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.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände 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.

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.

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 Wirkungen sichern.

Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Innenhöfe entgegenzuwirken da ein Ziel dieses Bebauungsplans die Hofentkernung und die Hoffreihaltung ist.

### Zu § 10 Bestehende Gebäude

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 und die zukünftige Hoffreihaltung.

## **7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 14.18.0 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:  
(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)  
*(elektronisch gefertigt)*