

7



Stadt Graz  
Stadtplanungsamt  
Referat Bebauungsplanung

Bearbeiter  
DI Thomas Wagner-Bornik

Berichtersteller:in  
*Gr Piffel-Braun*

Graz, 04. Juli 2024

# Bericht an den Gemeinderat

GZ.: A 14 - 087805/2023/0017

## 14.41.0 Bebauungsplan

„Burenstraße – Seidenhofstraße –  
Herbersteinstraße – Johann-Haiden-Straße“  
XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

### Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gem. § 63 Abs 1 und 3  
Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 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 dem Schreiben vom 01. März 2021 ersucht die Burenstraße 31 Projekt GmbH, Eigentümerin der  
Liegenschaft Gst. Nr. .766, 259/10, EZ 1148 und Gst. Nr. 259/11, EZ 1143, alle KG 63109 Baierdorf um die  
Erstellung eines Bebauungsplanes.

Im Planungsgebiet befinden sich noch folgende Liegenschaften: .420, 257/9, 257/10, .440, 257/3, .980,  
259/12, .958, 262/3, .956, .957, 262/1, .954, .955, 262/11, 265/1, .965, 262/9, 262/10, .961, 262/4, 259/14,  
.790, 259/13, .800, 259/9, 259/15, 445/2, 257/8, 257/13, .442, 257/12, 257/11, alle  
KG 63109 Baierdorf.

Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 21.759 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idgF der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als  
„Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 0,6 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines  
Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF liegt das Planungsareal im Bereich  
„Wohngebiet geringer Dichte“.

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

Entsprechend den Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten wird im gegenständlichen Planungsbereich die Errichtung einer maximal dreigeschossigen Bebauung in Form von freistehenden Gebäuden (überwiegende Festlegung der offenen Bauungsweise) ermöglicht.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

## **Verfahren**

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13. Dezember 2023 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 14.41.0 Bebauungsplan-Entwurfes „Burenstraße – Seidenhofstraße – Herbersteinstraße – Johann-Haiden-Straße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 29. Dezember 2023.

## **Auflage**

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 30. Dezember 2023 bis zum 08. März 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010)

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde innerhalb des Auflagezeitraums am 29. Jänner 2024 in der greenbox west, Eggenberger Allee 31 durchgeführt.

## **Einwendungen**

Während der Auflagefrist vom 30. Dezember 2023 bis 08. März 2024 langten 6 Einwendungen, 3 Stellungnahmen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein:

### **Nullmeldung 1 (OZ 0009)**

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau  
Stempfergasse 7  
8010 Graz**

*„Zum gegenständlichen Akt wird seitens der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, Referat Straßenbau und Verkehrswesen in Abstimmung mit der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau eine Nullmeldung erstattet.“*

### **Stellungnahme 1 (OZ 0008)**

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

*„[...] Zur Kundmachung der Stadt Graz vom Dezember 2023 betreffend die Auflage des Bebauungsplanes 14.41.0 „Burenstraße - Seidenhofstraße - Herbersteinstraße - Johann-Haiden-Straße“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung mitgeteilt, dass grundsätzlich keine Einwände bestehen.“*

**Beantwortung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die relevanten Informationen an die Eigentümer:in bzw. die Bauwerber:in weitergeben.

**Stellungnahme 2 (OZ 0012)**

**Energie Graz GmbH & Co KG  
Schönaugürtel 65  
8010 Graz**

*„[...] Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 14.41.0 keine Einwände.*

**Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas**

*Keine Einwände*

**Zusatz Energie Graz – Fernwärme**

*Der Bebauungsplan liegt im langfristigen Erweiterungsgebiet der Fernwärme.*

*Seitens der Netze Fernwärme – NF gibt es keinen Einwand gegen den Bebauungsplan.*

**Zusatz Energie Graz – Licht**

*Es gibt keine Einwände der KL – Straßenbeleuchtung*

**Zusatz Stromnetz Graz**

*Von Seiten der Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan kein Einwand.“*

**Beantwortung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die relevanten Informationen an die Eigentümer:in bzw. die Bauwerber:in weitergeben.

**Stellungnahme 3 (OZ 0016)**

**Mag. Abt. 10/1 – Straßenamt  
Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen**

*„[...] nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplanes BPL 14.41.0 „Burenstraße - Seidenhofstraße - Herbersteinstraße - Johann-Haiden-Straße“ darf seitens A10/1 mitgeteilt werden, dass zur beabsichtigten Verordnung grundsätzlich keine Einwände bestehen.*

*Im Erläuterungsbericht wird auf Seite 19 angeführt, dass entlang der Burenstraße beim Bebauungsplangebiet, ausgehend von der derzeitigen Gleisachse, zusätzlich zur erforderlichen Fahrstreifenbreite von 3,0 m, eine Breite von 1,75 m für einen Mehrzweckstreifen/Fahrradstreifen sowie 2,0 m für einen Gehsteig zu berücksichtigen sind.*

*Hierzu darf seitens des Straßenamtes festgehalten werden, dass die derzeitigen Gleisachsen einen vergleichsweise geringen Abstand zueinander aufweisen und ist davon auszugehen, dass bei etwaigen Gleissanierungsmaßnahmen, wie in der Burenstraße zwischen der Straßenbahnwendeschleife und der Handelstraße, der Gleisachsabstand vergrößert wird und ggf. eine Anpassung der Straßenfluchtlinien zu beachten ist.*

*Ebenso wird im Falle der Straßenbahnhaltestelle „Johann-Haiden-Straße“ auf die derzeit laufende Planung zur Umgestaltung der Burenstraße hingewiesen. Ob die im Bebauungsplan dargestellten Grundabtretungsflächen dafür ausreichend bemessen sind, kann in diesem Zusammenhang nicht vollumfänglich beurteilt werden und wird angeregt, die Straßenfluchtlinien in diesem Bereich im Einvernehmen mit der Abteilung für Verkehrsplanung festzulegen.*

*Jene Teilflächen die ins öffentliche Gut übergehen, sind von Einbauten und dgl. freizuhalten. Von Seiten des Straßenamtes besteht der Wunsch, diese Flächen kosten- und lastenfrei ins öffentliche Gut übertragen zu lassen. Dies ist entweder in den jeweiligen Baubescheiden oder mittels privatrechtlichen Verträgen festzuhalten. [...]*

#### Beantwortung:

Die genannten Themen können überwiegend nicht auf Ebene des raumordnungsrechtlichen Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt bzw. abgebildet werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die relevanten Informationen an die Eigentümer:in bzw. die Bauwerber:in weitergeben.

#### **Einwendung 1 (OZ 0007)**

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 15 – Energie, Wohnbau, Technik  
Landhausgasse 7  
8010 Graz**

*„[...] Entsprechend den Bestimmungen im § 40 i.V. mit § 38 Abs. 6 - 8 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.g.F teilt die Fachabteilung Energie und Wohnbau, Referat Bautechnik und Gestaltung - Bau- und Landschaftsgestaltung - mit, dass gegen den vorliegenden Bebauungsplan aus unserer Fachsicht folgende Einwände bestehen:*

*Das Planungsgebiet betrifft ein Wohngebiet, dass durch zweigeschossige Wohnhäuser (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) entlang der Straßenzüge - und von diesen unterschiedlich abgesetzt – und einer unbebauten stark durchgrünzten Zone im Inneren des „Gevierts“ geprägt wird, wobei die Bebauung entlang der Seidenhofstraße (im Norden) aufgrund der Grundstückskonfiguration dichter ist. Im Westen verläuft entlang der Burenstraße die Straßenbahn und liegt das Planungsgebiet im Sanierungsgebiet Lärm.*

*Gemäß den Auflageunterlagen soll die Charakteristik dieses Wohngebietes mit freistehenden Wohngebäuden in kleingliedriger Körnung und einem hohen Durchgrünungsanteil erhalten bleiben. Im Westen ist zur Burenstraße allerdings eine Baufluchtlinie im Abstand von 4,0m festgelegt. Dieser knappe Abstand ist aus fachlicher Sicht nicht nachvollziehbar, da der Gebäudebestand überwiegend größere Abstände zum Straßenraum aufweist, sich das gesamte Planungsgebiet im Sanierungsgebiet Lärm befindet und ausgerechnet zum Straßenzug mit einer Straßenbahnlinie der knappste Gebäudeabstand festgelegt wird. Darüber hinaus soll diese sehr schmale Zwischenzone gleichzeitig als Vorgartenzone ausgebildet werden, deren gärtnerische Gestaltung auf einem derartig schmalen Streifen kaum raumwirksam sein wird.*

*Es erscheint sinnvoller, einen größeren Gebäudeabstand zur Straße hin bzw. eine breitere Vorgartenzone festzulegen, um raumwirksame Bepflanzungsmaßnahmen zu ermöglichen und die Aufenthaltsqualität sowohl im Rauminnen der Wohngebäude als auch im Außenraum zu erhöhen. Darüber hinaus ist eine Konkretisierung der Einfriedungsmaßnahmen unerlässlich, da bei einem geringen Gebäudeabstand zum Straßenraum die festgelegten niedrigen blickdurchlässigen Einfriedungen in der gebauten Realität unrealistisch sind.*

*Im Sinne einer gärtnerisch gestalteten Vorgartenzone und der räumlichen Gesamtwirkung im Straßenraum, in dem aufgrund der vorhandenen Dichte von Oberleitungs pylonen und Straßenbeleuchtungsmasten Baumpflanzungen auf öffentlichem Gut unrealistisch sind, würde sich für die Abgrenzung zum öffentlichen Raum die Festlegung von geeigneten Hecken in Verbindung mit niedrigen blickdurchlässigen Einfriedungen anbieten.*

#### Einwendungsbehandlung:

Im Planwerk wurde in der Beschlussfassung entlang der Burenstraße für die bebaubare Fläche in Richtung Westen anstelle der Baufluchtlinie eine Baugrenzlinie festgelegt. Somit besteht hinsichtlich der Positionierung der Baukörper auch die Möglichkeit, einen größeren Gebäudeabstand zur Burenstraße hin auszubilden sowie eine tiefere Vorgartenzone für entsprechende Bepflanzungsmaßnahmen zu generieren.

Hinsichtlich der Konkretisierung der Einfriedungsmaßnahmen sei erwähnt, dass die Gestaltung von Grün- und Freiflächen sowie die Festlegungen zu Einfriedungen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 8 und Z. 12) mit dem Hinweis „(fließend bis Maximalinhalt)“ enthalten ist, sodass eine diesbezügliche Anwendung offensichtlich der Gemeinde überlassen bleibt. Gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz müssen sich Einfriedungen in ihrer Gestaltung ohnehin ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen und sind daher entsprechend den üblichen Festlegungen in nicht blickdichter Form und in einer Höhe von max. 1,50 m auszuführen. Ein Sichtschutz kann beispielsweise auch durch eine Heckenbepflanzung mit heimischen Gehölzen hergestellt werden.

#### **Einwendung 2 (OZ 0010)**

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung  
Stempfergasse 7  
8010 Graz**

*„[...] Zu dem ggst. Verfahren zu Grunde liegenden Entwurf des Bebauungsplanes (BPLs) bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwendungen bzw. Mängel:*

- *Zu den §§ 2 (3) u. 7 (8) wird mit Verweis die Bestimmung des § 2 (1) Z24 StROG um eine Klarstellung des Begriffs „Nutzfläche“ ersucht, zumal die entsprechenden Erläuterungen derzeit keine hinreichend eindeutige Auslegung ermöglichen.  
Generell wird angeregt, bei BPL-Festlegungen auf die Begriffe bzw. Begriffsbestimmungen des StROG bzw. des Stmk. BauG abzustellen (Bebauungsgrad, Baufeld/ Bauplatz udgl.).*
- *Entsprechend den Vorgaben des § 41 (2) Z5 StROG kann in BPLen die Nutzung der Gebäude „Verteilung der Nutzungen [...], Anzahl der Wohnungen oder Anteil der Wohnnutzflächen, Anteil der Betriebsflächen, [...]“ geregelt werden. Die in § 2 (4) des BPLs geplante Festlegung einer durchschnittlichen Mindestgröße aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz ist aus fachlicher Sicht in dieser Form auf Ebene des BPLs nicht möglich. Allenfalls wären zur Umsetzung dieser Zielsetzungen Adaptierungen von Festlegungen des BPLs und/oder zivilrechtliche Vereinbarungen erforderlich.*
- *Hinsichtlich der Einschränkung für die Errichtung von Nebengebäuden gemäß § 4 (2) der Entwurfsunterlagen ist eine Klarstellung erforderlich, ob das maximale Längen- und/oder Flächenausmaß für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Nebengebäudes relevant ist.*
- *In § 5 (1) sind die maximalen Überschreitungsmöglichkeiten der festgelegten Gebäudehöhen zu begrenzen.*

- Zu den Bestimmungen des § 6 (7), dass großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden [...] unzulässig sind, sind aufgrund des Determinierungsgebotes Klarstellungen erforderlich, welches Ausmaß (zB m<sup>2</sup>) die Vorgabe „großflächig“ umfasst. In diesem Sinne sind auch „ca.-Angaben“ (vgl. § 7 (8)) als Wortlautfestlegung nicht hinreichend bestimmt.
- Bei einzelnen Bestimmungen (vgl. zB die §§ 7 (2), (3) u. (8)) ist es derzeit nicht nachvollziehbar, dass diese bei Neubauten, jedoch nicht bei Zu- und Umbauten angewandt werden sollen. Es wird um Prüfungen ersucht bzw. sind ergänzende Erläuterungen erforderlich.
- Die Bestimmung des § 8 (1), dass Gehwege und Terrassen „in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße“ von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind, ist mit Verweis auf den Stufenbau der Instrumente der Örtlichen Raumplanung auf Ebene eines BPLs ebenfalls nicht hinreichend konkret und auf dieser Planungsebene durch eindeutig bestimmte, nachvollziehbare Vorgaben zu definieren.
- Gemäß den Vorgaben des § 41 (1) Z2 StROG ist als Mindestinhalt eines BPLs ua. auch der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung (mit Verweis auf die Begriffsbestimmung des Stmk. BauG) festzulegen. In § 4 Z18a Stmk. BauG ist die Bodenversiegelung wie folgt definiert: „Die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z.B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken.“ Grundsätzlich sind daher auch die Bestimmungen des § 8 (2) der Entwurfsunterlage zu adaptieren, um die oa. Vorgabe des StROG hinreichend umzusetzen.
- Der in § 8 (5) angeführte Begriff „befestigter Bereich“ ist ebenfalls nachvollziehbar zu definieren. Wie wird „der Bereich“ zB in baurechtlichen Verfahren beurteilt bzw. abgegrenzt?
- Zu § 10: Da die Bebauungsplanung ua. die Zielsetzungen des STEK, des Räumlichen Leitbildes und des FWP umzusetzen hat, wird iVm den Festlegungen und Erläuterungen des BPLs (ua. Nebengebäude außerhalb der Baugrenzlinien mit max. 16m<sup>2</sup>, „Grüne Mitte“ – Freihalten von Bebauung) die Möglichkeit Zubauten zu bestehenden Gebäuden außerhalb der Baugrenzlinien auf Grundlage eines positiven raumplanerischen Gutachtens zu bewilligen, hinterfragt und ist ua. Mit Verweis auf die gebotene Gleichbehandlung vom Gemeinderat durch allgemein gültige Vorgaben nachvollziehbar zu definieren, aufgrund welcher konkreten Kriterien die Beurteilung eines „Zubau- Projektes“ im oa. raumplanerischen Gutachten zu erfolgen hat.
- Zum Teil sind Entscheidungsgrundlagen für einzelne Verordnungsinhalte (ua. hinsichtlich Mindestwohnungsgrößen, Geländeänderungen) nicht hinreichend erkennbar. Generell sind auf Grundlage einer vertieften Bestandsaufnahme insbesondere unterschiedliche Festlegungen für Teilflächen – ua. Festlegungen zur Bauungsweise, Verlauf von Bauflucht- bzw. -grenzlinien, Tiefe der bebaubaren Bereiche ua. mit definierten „Rücksprüngen“ auf den Grundstücken 259/2, 259/9, 262/1, 262/10 – unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der geplanten baulichen Entwicklung vertieft zu begründen. Die Erläuterungen sind dahingehend zu prüfen bzw. zu ergänzen, wobei auch auf die Einhaltung der gebotenen Gleichbehandlung – insbesondere bei baulichen Beständen, die nunmehr außerhalb der Baugrenzlinien liegen und deren bauliche Entwicklung aufgrund der Bestimmungen des § 10 der Entwurfsunterlagen eingeschränkt wird – hingewiesen wird. Hinsichtlich der Festlegungen des Räumlichen Leitbildes ist in den Erläuterungen ergänzend darzulegen, dass die verfahrensrelevanten Bestimmungen dieser übergeordneten Vorgabe im BPL hinreichend umgesetzt werden.
- IVm den Abgrenzungen des Bebauungsplanzonierungsplanes des FWP 4.00 idGF ist es derzeit nicht nachvollziehbar, warum die Johann-Haiden-Straße und die Herbersteinstraße von den Festlegungen bzw. Abgrenzungen des BPLs ausgenommen werden. Allenfalls ist eine Adaptierung des Geltungsbereiches des BPLs bzw. eine Änderung der Bebauungsplanzonierung des FWP erforderlich, zumal im östlich angrenzenden BPL-Gebiet augenscheinlich auch keine entsprechenden Festlegungen getroffen wurden.

- Zu den Erläuterungen des Bebauungsgrades auf Seite 18 wird darauf hingewiesen, dass bei dessen Berechnung nicht nur Teile eines Gebäudes, sondern gegebenenfalls auch Teile baulicher Anlagen wie überdachte KFZ-Abstellflächen/Carports zu berücksichtigen sind (vgl. auch § 4 Z17 Stmk. BauG).
- Für die verbindliche Umsetzung der in den Erläuterungen auf Seite 20 angeführten generellen „Unterbringung der Fahrradabstellplätze innerhalb der Baugrenzlinien“ wären entsprechende Wortlautfestlegungen erforderlich. Auch dahingehend wird um Prüfung, allenfalls Adaptierung des Wortlautes und/oder der Erläuterungen ersucht.“

#### Einwendungsbehandlung:

Dem Großteil der formulierten Einwendungspunkte konnte durch entsprechende Ergänzungen und Korrekturen in der Verordnung und im Erläuterungsbericht zum 14.41.0 Bebauungsplan entsprochen werden.

#### Ad Pkt. Begriff „Nutzfläche“

Der § 2 (3) des Verordnungstextes wurde konkretisiert:

„Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zu betragen.“

Der § 7 (8) des Verordnungstextes bleibt unverändert, da es sich hierbei dezidiert um sonstige Nutzungen handelt. Sollte es in den nachgereichten Bauverfahren zu Unstimmigkeiten bei den Begrifflichkeiten kommen, bietet das Stadtplanungsamt Auskunfts- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung erläutert und die Bürger:innen informiert. Bei Unklarheiten, Begriffsschwierigkeiten etc. wird auf diesem Weg versucht, diese bestmöglich zu klären.

#### Ad Pkt. Begriffe bzw. Begriffsbestimmungen des StROG bzw. des Stmk. BauG

Nach Einschätzung der Juristen der Bau- und Anlagebehörde der Stadt Graz ist die getroffene Festlegung von Baufeldern, die auch mehrere Grundstücke beinhalten kann, zielführend, weil damit eine Verwechslung mit den Begriffen des Stmk. BauG ausgeschlossen werden kann.

Das Stadtplanungsamt bietet Auskunfts- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung erläutert und die Bürger:innen 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.

#### Ad Pkt. „Festlegung einer durchschnittlichen Mindestgröße aller Wohneinheiten“

Eine endgültige Überprüfung, ob die durchschnittliche Mindestgröße aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz eingehalten werden kann, ist dementsprechend nur auf Grundlage von konkreten Bauvorhaben mit vergleichbaren Wohnungsschlüsseln möglich und zielt darauf ab, einen ausgewogenen Wohnungsmix innerhalb des Bebauungsplangebietes zu bewirken.

Zudem darf hierzu angemerkt werden, dass entsprechende Möglichkeiten zur Festlegung ausschließlich in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 5) enthalten sind.

#### Ad Pkt. Nebengebäude

Der § 4 (2) des Verordnungstextes wurde konkretisiert:

„Es darf pro Grundstück nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 4,0 x 4,0 m oder einer Fläche von max. 16 m<sup>2</sup> errichtet werden.“

#### Ad Pkt. „Überschreitungsmöglichkeiten der festgelegten Gebäudehöhe“

Mit der im Verordnungswortlaut eingeräumten Möglichkeit zur „untergeordneten Überschreitung“ der maximalen Gebäudehöhen soll ein entsprechender Spielraum in der Höhenentwicklung der Baukörper gewährleistet werden, um keine Widersprüche in den nachfolgenden Verfahren aufgrund von möglicherweise erforderlichen Anpassungen zu generieren.

In diesem Zusammenhang wird auch angemerkt, dass Detailangaben zu Gebäudehöhen ausschließlich in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 6) enthalten sind.

#### Ad Pkt. Fassadengestaltung gem. § 6 (7) des Bebauungsplans

Im Hinblick drauf, dass die Einschränkung möglicher Materialien, Farben sowie Oberflächenbehandlungen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in den „Kann-Bestimmungen“ (unter Abs. 2 Z. 9) mit dem Hinweis „(fließend bis Maximalinhalt)“ enthalten ist, bleibt eine diesbezügliche Anwendung offensichtlich der Gemeinde überlassen. Unter Berücksichtigung des Gebietsbereiches sowie hinsichtlich der Struktur und des Erscheinungsbildes der Bestandsbebauung, wurde von einer dezidierten Quadratmetervorgabe von Fassadenflächen abgesehen, zumal die Einfügung zukünftiger Bauvorhaben in das Straßen-, Orts und Landschaftsbild unabhängig von den Festlegungen der Bebauungsplanverordnung gemäß den Festlegungen des Steiermärkischen Baugesetzes im Bauverfahren zu beurteilen ist.

#### Ad. Pkt. Bestimmungen der §§ 7 (2), (3) und (8) für Neubauten

Hierzu darf festgehalten werden, dass der Stellplatzschlüssel von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt wird und sich auf die Errichtung von Neubauten abhängig von der jeweiligen Nutzung bezieht. Eine gesonderte Detailfestlegung von erforderlichen PKW-Abstellplätzen bei Zu- und Umbauten erscheint weder in der Umsetzung als praktikabel noch als zielführend.

#### Ad. Pkt. Festlegungen für Gehwege und Terrassen gem. § 8 (1) des Bebauungsplans

Im Hinblick drauf, dass die Gestaltung von Grün- und Freiflächen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 8) mit dem Hinweis „(fließend bis Maximalinhalt)“ enthalten ist, bleibt eine diesbezügliche Anwendung offensichtlich der Gemeinde überlassen. Unter Berücksichtigung der Struktur und des Erscheinungsbildes des Planungsgebietes wurde im § 8 (1) des Verordnungstextes von einer eindeutigen Festlegung von befestigten Flächen abgesehen, zumal die Einfügung zukünftiger Bauvorhaben samt dazugehöriger Freiflächen in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unabhängig von den Festlegungen der Bebauungsplanverordnung gemäß den Festlegungen des Steiermärkischen Baugesetzes im Bauverfahren zu beurteilen ist.

#### Ad. Pkt. Befestigte Bereiche gem. § 8 (5) des Bebauungsplanes

Hinsichtlich dem Begriff „befestigte Bereiche“ sei erwähnt, dass die Gestaltung von Grün- und Freiflächen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 8) mit dem Hinweis „(fließend bis Maximalinhalt)“ enthalten ist. Unter Berücksichtigung der Struktur und des Erscheinungsbildes des Planungsgebietes wurde im § 8 (5) des Verordnungstextes von einer eindeutigen Definition des Begriffs „befestigte Bereiche“ und deren dezidierte Abgrenzung abgesehen, zumal die Einfügung zukünftiger Bauvorhaben samt dazugehöriger Freiflächen in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unabhängig von den Festlegungen der Bebauungsplanverordnung gemäß den Festlegungen des Steiermärkischen Baugesetzes zu beurteilen ist. Zudem ist gem. § 8 (11) des Verordnungstextes im Bauverfahren zusätzlich ein Außenanlagenplan vorzulegen, um die Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung, die auch die nachhaltige Entwicklung von Baumpflanzungen beinhaltet, nachvollziehbar zu machen.

#### Ad Pkt. Zubauten zu bestehenden Gebäuden außerhalb der Baugrenzlinien gem. § 10 des Bebauungsplanes

Der Erläuterungsbericht wurde bezüglich wie folgt konkretisiert und vertieft.

Positive raumplanerische Gutachten bei Zubauten an bestehenden Gebäuden können nur bei Dachraumausbauten innerhalb der bestehenden Dachhülle oder in Form von Windfängen oder beim Schließen von Balkonen oder ähnlichen untergeordneten Baumaßnahmen argumentiert werden.

#### Ad Pkt. Entscheidungsgrundlagen für einzelne Verordnungsinhalte

Zum Thema Festlegungen zur Bebauungsweise, Verlauf von Bauflucht- bzw. -grenzlinien, Tiefe der bebaubaren Bereiche ua. mit definierten „Rücksprüngen“ darf auf die Ergänzungen im Erläuterungsbericht verwiesen werden.

#### Ad Pkt. Abgrenzung des Geltungsbereiches des BPLs

Gem. § 40 Abs. 2 Steiermärkischen Raumordnungsgesetz und § 4 Abs. 2 4.0 Flächenwidmungsplan idgF. erfolgt die Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes entlang der umgebenden Straßenzüge Burenstraße – Seidenhofstraße – Herbersteinstraße – Johann-Haiden-Straße („Öffentliches Gut“).

#### Ad Pkt. Erläuterung des Bebauungsgrades

Im Erläuterungsbericht wurde die Festlegung des Bebauungsgrades wie folgt ergänzt, dass zu dessen Berechnung die oberirdischen Gebäude und Bauteile sowie gegebenenfalls auch Teile baulicher Anlagen wie überdachte Kfz-Abstellflächen/Schutzdächer herangezogen werden.

#### Ad Pkt. Fahrradabstellplätze innerhalb der Baugrenzlinien

Der Erläuterungsbericht wurde diesbezüglich konkretisiert.

### **Einwendung 3 (OZ 0011)**

*„[...] Bemerkungen zum 14.41.0 Bebauungsplan:*

*Grundsätzlich ist es positiv, wenn auch im Stadtbereich auf Nachhaltigkeit im Grünbereich geschaut wird. Es sollte aber nicht so weit gehen, dass bei einem Neubau durch enge Rahmenbedingungen das Bauen sehr erschwert wird.*

*§5 (4): Flachdächer sind zu begrünen: Diese zwingende Vorgabe ist beispielsweise bei Montage einer PV Anlage nicht sinnvoll (Pflege, Unkraut, Montage!!). Kies am Flachdach sollte mit seinen Vorteilen möglich sein!*

*§5 (5): 3m Abstand Fassade: PV Anlagen sollten bis zur Attika montierbar sein. Durch den flachen Montagewinkel sind diese ohnehin kaum sichtbar!*

*§7 (1): Kein PKW Abstellplatz Vorgartenzone: Ein temporärer Gästeparkplatz in der Vorgartenzone verhindert das Parken auf der Straße. Das sollte im Sinne der Stadtgemeinde sein!*

*§8 (3 bis 7): Pflanzungen, Bäume: Diese restriktiven Vorgaben engen den Bauherren gewaltig ein. Bedenken Sie bitte, dass das Grundstück in privater Hand ist. Ein gewisser Gestaltungsfreiraum macht ja den Reiz bei einem Neubau aus. Auf Kosten von Eigentümern versucht man Grünanlagen für die Stadt zu generieren.*

*§9 (2): Müllsammelstellen: Abgedeckte Müllsammelstellen sollten beispielsweise im Vorgarten möglich sein (kurze Wege für den Müll und die Hausbewohner)*

*Schlussendlich bemerke ich noch, dass ich leider zur Anrainer-Informationsveranstaltung nicht eingeladen wurde.*

*Bitte betrachten sie obige Punkte als Einspruch zum vorgelegten Bebauungsplan in der Hoffnung, dass Sie meine angeführten Punkte in Ihre Überlegungen einfließen lassen.“*

#### Einwendungsbehandlung:

#### Ad Pkt. begrünte Flachdächer gem. § 5 (4) des Bebauungsplanes

Gem. § 26 (24) 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. ist die Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas festgelegt. Dachbegrünungen verringern Aufheizungseffekte, verbessern das Kleinklima und verringern den Abfluss an Niederschlagswässern. Sie

sind somit primär ein Thema des Kleinklimas und der Ökologie. Die verbindliche Verankerung im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes erfolgt als Teil der Klimawandelanpassungsstrategie der Stadt Graz. Die verpflichtende Vorschreibung erfolgt nicht nur ab einer relevanten Mindestgröße, sondern auch wenn die Dachbegrünung zur Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist.

Hinsichtlich der Kombination von Photovoltaik und Dachbegrünung darf auf die Synergieeffekte von sogenannten „Solar-Gründächern“ verwiesen werden. Die Dachbegrünung schützt im Gegensatz zu unbegrüntem Dachflächen die empfindliche Dachabdichtung nicht nur vor Extremtemperaturen und Hagelschlag, sondern auch vor Trittbelastung bei Wartungsgängen. Die Reparatur- und Sanierungsanfälligkeit ist deutlich geringer, wenn die Dachabdichtung durch eine Begrünung geschützt ist.

Darüberhinausgehend kann ein Solar-Gründach einen Beitrag zum Artenschutz und der Steigerung der Biodiversität leisten. Je nach Schichtaufbau und Pflanzenauswahl kann ein Biodiversitätsgründach geschaffen werden. Und aufgrund der unterschiedlichen Licht-Schatten- und Feuchtigkeitsverhältnisse durch die PV-Module entstehen auf dem Dach verschiedene Standortbedingungen. Diese können zusätzlich zu einer Erhöhung der Artenvielfalt von Flora und Fauna beitragen.

Bei Photovoltaikanlagen bestimmen die Umgebungstemperaturen die Leistung der PV-Module. Abhängig von der Sonneneinstrahlung können sich die Module im Sommer bis zu 90 °C aufheizen. Dadurch wird die Leistung um bis zu 25 % im Vergleich zur Nennleistung gemindert. Die Leistung kann gemäß den Standard-Test-Bedingungen (STC) bei 25 °C und dem abhängigen Zelltyp mit jedem Grad an Temperatursteigerung um bis zu 0,5 % abnehmen. Untersuchungen konnten belegen, dass durch die Verdunstungsleistungen von Dachbegrünungen ein Kühleffekt entsteht. Im Gegensatz zu anderen, sich stark aufheizenden Oberflächenmaterialien bleibt bei der Begrünung die Oberflächentemperatur nahe an der Außentemperatur. Der Kühleffekt der Dachbegrünung kann dazu beitragen, die Aufheizung der PV-Module zu mindern. Da die Oberflächentemperatur und langwellige Wärmestrahlung reduziert werden, entstehen kaum Einbußen in der Modulleistung. Demnach ergeben sich bei Dachbegrünungen in Kombination mit Solaranlagen Vorteile und Ertragssteigerungen gegenüber unbegrüntem Dächern.

#### Ad Pkt. Abstand von PV-Anlagen gem. § 5 (5) des Bebauungsplanes

PV-Anlagen sind nicht von der Festlegung eines Mindestabstandes zur jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade betroffen.

#### Ad Pkt. PKW-Abstellplätze in der Vorgartenzone gem. § 7 (1) des Bebauungsplanes

Entlang der Straßenzüge wird eine klare Vorgartenzone in der Breite von 4,0 m definiert, die von niedrigen Einfriedungen, straßenbegleitenden Hecken und der intensiven Begrünung innerhalb des Planungsgebietes geprägt wird und den Eindruck eines naturnahen, grünen Straßenraumes erzeugt. Zur Sicherung dieser Grünraumausstattung in der Vorgartenzone ist demzufolge die Anordnung von PKW-Abstellplätzen bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m ausgeschlossen.

#### Ad Pkt. Bepflanzungsmaßnahmen gem. § 8 (3 – 7) des Bebauungsplanes

Zum Thema der Bepflanzungsmaßnahmen darf festgehalten werden, dass im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrünten Freiräume bei Neubauten je 250 m<sup>2</sup> unbauter Fläche ein Laubbaum zu setzen ist. Ebenso kann beim Erhalt von Bestandsbäumen die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.

Ein Laubbaum erfüllt im urbanen Raum eine besondere Funktion und spielt zum Beispiel durch Beschattung und Befeuchtung der Umgebung eine wichtige Rolle für das städtische Mikroklima.

Laubbäume werfen ihren jahres- und tageszeitlich variierenden Schatten je nach Standort zeitweise auf Gebäude sowie auf Verkehrs- und Grünflächen (Gärten). Dieser wirkt der Überhitzung der Bauten und ihrer Umgebung entgegen. Grundsätzlich eignen sich alle standortgerechten und ausreichend hohen Laubgehölze für die Beschattung.

Außerdem bietet ein Baum Lebensraum für verschiedene Tier- und Insektenarten und leistet somit auch einen bedeutenden Beitrag zur Erhaltung der Biodiversität im urbanen Raum.

#### Ad Pkt. Müllsammelstellen gem. § 9 (2) des Bebauungsplanes

Gem. § 9 (2) des Verordnungswortlaut gelten die Baugrenzenlinien im Planwerk auch für Müllsammelstellen. Aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruches, wurde festgelegt, dass die begrünte Vorgartenzone nicht durch die Anordnung von Müllplätzen konterkariert wird. Vielmehr wird eine gestalterische und stadtweit einheitliche Zielsetzung verfolgt, die eine zweckentfremdete Umnutzung von Vorgärten durch z. B. Müllplätze zu verhindern vermag. Werden Vorgärten als Abstellflächen für PKWs oder Müllbehälter genutzt, verschwindet der begrünte Vorgarten als Filter zum Straßenraum, wodurch das vorherrschende Straßen- und Orts(teil)bild nachhaltig negativ verändert wird.

#### **Einwendung 4 (OZ 00013)**

„[...] Zum Entwurf des 14.41.0 Bebauungsplan erheben wir in offene Frist Einspruch:

*Im Stmk. Baugesetz 1995 idgF. ist im § 4 Begriffsbestimmungen unter Pkt. 33 die Höhe eines Gebäudes definiert. Die Gesamthöhe des Gebäudes ist der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt des Geländeverschnittes (natürliches Gelände) mit der Außenwandfläche und der höchsten Stelle des Gebäudes. Im Entwurf des 14.41.0 Bebauungsplanes wird das Straßenniveau herangezogen.*

*Die Grundstücke entlang der Burenstraße liegen ca. 1,00 m unter Straßenniveau. Somit würde die Gebäudehöhe 11,50 m und nicht wie im Entwurf 10,50 m betragen.*

*Im räumlichen Leitbild 1.0 vom 27.2.2020 wird der Bereichstyp mit max. 2 G – 3 G festgelegt. Im Geviert Burenstraße – Seidenhofstraße – Herbersteinstraße – Johann-Haiden-Straße gibt es nur freistehende ein- bis zweigeschossige Einfamilienwohnhäuser. Wenn im räumlichen Leitbild 1.0 zweigeschossige Bautypen festgelegt sind, warum werden im Bebauungsplan Bautypen mit drei Geschossen vorgesehen?*

*Wir sind dagegen, dass die Gebäudehöhe von Straßenniveau und nicht wie im § 4 Pkt. 33 Stmk. Baugesetz 1995 idgF., vom tiefsten Punkt im Gelände (natürliches Gelände) gemessen wird.*

*Wir sind gegen dreigeschossige Gebäude, da im Geviert keine dreigeschossigen Gebäude vorhanden sind und es nur mehr drei leere Grundstücke für eine Bebauung gibt. [...]“*

#### Einwendungsbehandlung:

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen. Mit der Festlegung einer maximalen Gesamthöhe von 10,50 m und einer Geschoßanzahl von 3G wird ohnehin eine restriktive Höhenentwicklung definiert. Ergänzend darf angemerkt werden, dass gem. § 13 Abs.6 Stmk. Baugesetz 1995 idgF. eine Bebauung mit einer maximalen Gesamthöhe von 11,50 m ein 4-geschossiges Gebäude erzeugen würde, das ohnedies entsprechend größere baugesetzmäßigen Abstände einzuhalten hätte.

Eine Reduzierung der Höhe, würde allerdings bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Grad der Bodenversiegelung zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen. Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Im übergeordneten raumordnungsrechtlichen Planungsinstrument, dem 1.0 Räumlichen Leitbild, das als Grundlage für die Erstellung von Bebauungsplänen dient, ist eine maximale Geschoßanzahl von 3 Geschossen vorgeschrieben. Dieser Rahmen wurde in den Bebauungsplan übernommen.

## Einwendung 5 (OZ 0014)

„[...] Innerhalb offener Frist erstatte ich als Alleineigentümer der vom beabsichtigten Bebauungsplan betroffenen Grundstücke [...] nachstehende Einwendung:

### 1.) Ausgangssituation:

Ich bin Alleineigentümer der Grundstücke [...].

Für diese Grundstücke, für das gesamte Planungsgebiet des beabsichtigten Bebauungsplans „Burenstraße – Seidenhofstraße – Herbersteinstraße – Johann-Haiden-Straße“ (im Folgenden: Planungsgebiet) sowie für alle umliegenden (außerhalb des Planungsgebiets befindlichen) Wohnblöcke besteht nach dem aktuell in Geltung stehenden Flächenwidmungsplan die Widmung „Allgemeines Wohngebiet (WA)“.

Das Planungsgebiet befindet sich laut Internetrecherche offenbar in einer im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Bebauungsplanzonierung.

Dies hat im gegenständlichen Fall zur Folge, dass ein Bauwerber, der nunmehr in der Burenstraße ein Bauvorhaben ausführen möchte, deshalb (gezwungenermaßen) um einen Bebauungsplan ansuchen muss und damit den sogenannten Anlassfall auslöst.

Somit ist die Gemeinde angehalten einen Bebauungsplan für das Planungsgebiet zu erlassen. Dabei ist sie jedoch naturgemäß verpflichtet, diesen gesetzmäßig zu erstellen und auch insbesondere die raumordnungsrechtlichen, aber auch verfassungsrechtlichen Bestimmungen zu berücksichtigen und einzuhalten.

### 2.) Verstoß gegen Grundrechte:

Der geplante Bebauungsplan verstößt gegen Grundrechte, insbesondere gegen den Gleichheitsgrundsatz sowie das Grundrecht auf Eigentum.

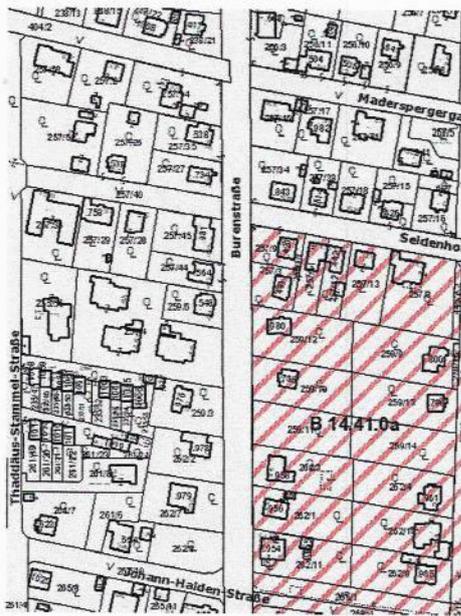
#### a.) Verletzung des verfassungsrechtlichen Gleichheitsgrundsatzes:

Der Gleichheitsgrundsatz ist als subjektives, verfassungsgesetzlich gewährleistetes Recht normiert. Er gilt für jede Art der Staatstätigkeit und damit für Gesetzgebung und Vollziehung. Die vom Verfassungsgerichtshof entwickelte Prüfungsformel stellt darauf ab, dass der Gleichheitsgrundsatz nur „sachlich gerechtfertigte“ Differenzierungen zulässt.

Gemäß der Rechtsprechung ist eine Differenzierung daher nur dann zulässig, wenn sie nach objektiven Unterscheidungskriterien erfolgt. Der Gesetzgeber ist daher daran gebunden, gleiche Tatbestände an gleiche Rechtsfolgen zu knüpfen.

Ausgehend davon, unterliegt auch die Stadt Graz und ihre Organe dem Gleichheitsgrundsatz nach Art 7 B-VG. Sie haben daher Gleiches zu behandeln bzw. nur dann davon abzuweichen, sofern nach objektiven Gesichtspunkten, eine sachliche Rechtfertigung vorliegt.

Das gesamte Planungsgebiet sowie auch die umliegenden Wohnblöcke sind davon geprägt, dass auf ihnen mehrheitlich Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser errichtet wurden. Die weitere Bebauung auf diese Weise soll im Planungsgebiet nunmehr defacto unmöglich gemacht werden, während die Grundstücke beispielsweise in den nördlichen und westlichen „Nachbar-Wohnblöcken“ keine Einschränkungen erfahren.



Ausschnitt aus Bebauungsplanzonierung

So lässt sich in der obigen Abbildung gut sehen, dass die umliegenden nördlichen und westlichen Wohnblöcke keine Einschränkungen in Form eines Bebauungsplans aufweisen, obwohl etwa in den westlichen Grundstücken massive Bebauungen vorangetrieben wurden und damit eine starke Bodenversiegelung erfolgt ist. In den anderen Wohnblöcken wird die Ausübung des Eigentumsrechts nicht wie im gegenständlichen Planungsgebiet eingeschränkt, obwohl auch dort mehrheitlich Ein- und Mehrfamilienhäuser errichtet wurden.

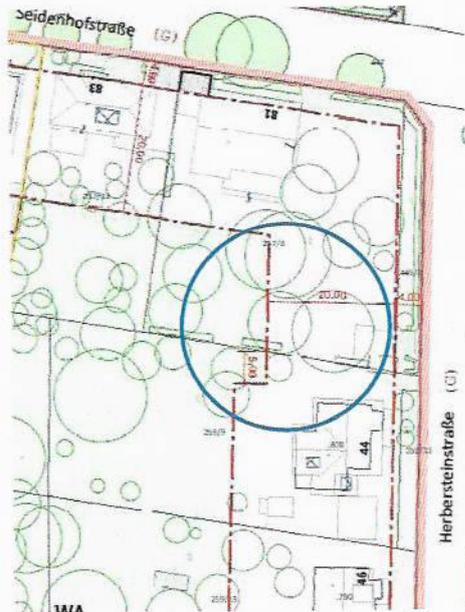
Darin liegt jedenfalls eine Einschränkung des Gleichheitsgrundsatzes, die ohne sachliche Rechtfertigung erfolgt und Gleiches ungleich behandelt.

Des Weiteren liegt eine Ungleichbehandlung bezüglich der freizuhaltenden und nicht bebaubaren Freiflächen vor. Und zwar wird diese Freifläche ungerechtfertigt unterschiedlich bemessen.

Denn der planlichen Darstellung des geplanten Bebauungsplans ist zu entnehmen, dass im Bereich der östlichen und westlichen Grundstücke im Planungsgebiet eine Freifläche festgelegt wird, die mit 25 m Abstand zur Vorgartenzone beginnt.

Bei den gesamten im nördlichsten und südlichsten Bereich befindlichen Grundstücken ist jedoch lediglich ein 20 m langer Abstand geplant und es ist also bei diesen Grundstücken (und darunter fallen auch meine eigenen Grundstücke) ein geringerer Anteil bebaubar.

Der im nachfolgenden Ausschnitt von mir eingefügte blaue Kreis weist auf die von mir beanstandete Ungleichbehandlung hin.



Ausschnitt planliche Darstellung

*Damit werden all jene Grundstückseigentümer, deren Grundstücke sich im Norden oder im Süden des Planungsgebietes befinden gröblich benachteiligt. Durch diese sachlich auch in keinster Weise gerechtfertigten Maßnahme werden alle eben genannten Grundstückseigentümer ohne Begründung schlechter gestellt und die Bebaubarkeit wird willkürlich noch weiter beschränkt. Dadurch werde ich und auch die anderen Grundstückseigentümer der nördlichsten und südlichsten Grundstücke im Planungsgebiet in unsachlicher Weise benachteiligt.*

*Daher wird – für den Fall, dass die Freifläche überhaupt beschlossen wird – die Bemessung dieser Fläche und damit der gleichheitswidrige und sohin verfassungswidrige Entwurf anzupassen sein, indem auch auf den nördlichen und südlichen Grundstücken die bebaubare Fläche zumindest 25 m von der Baugrenzlinie bzw. 29 m von der Außen-Grundgrenze gerechnet beträgt.*

**b.) Verletzung des Grundrechts auf Eigentum:**

*Zudem führt diese Ungleichbehandlung und auch generell das raumplanerische überbordende Tätigwerden zu einer Beeinträchtigung meines Grundrechts auf Eigentum sowie jenes der übrigen Nachbarn.*

*Nach der ständigen Rechtsprechung des VfGH gilt der erste Satz des Art 5 StGG: „Das Eigentum ist unverletzlich.“ Grundsätzlich auch für Eigentumsbeschränkungen. Der Gesetzgeber kann aber aufgrund von Art 1 ZPEMRK Eigentumsbeschränkungen verfügen, sofern er dadurch nicht den Wesensgehalt des Grundrechts auf Unversehrtheit des Eigentums berührt oder in anderer Weise gegen einen auch ihn bindenden Verfassungsgrundsatz verstößt. Des Weiteren muss die Eigentumsbeschränkung im öffentlichen Interesse liegen und darf nicht unverhältnismäßig sein.*

*Die gesamten Grundstücke im Planungsgebiet erfahren durch den geplanten Entwurf des Bebauungsplans einen massiven Wertverlust, da es durch diesen zu einer Einschränkung der Bebaubarkeit kommt.*

*Vergleichbare öffentliche Interessen, die diese enormen Eigentumsbeschränkungen rechtfertigen liegen nicht vor, weshalb im geplanten Bebauungsplan enthaltenen Regelungen teilweise unverhältnismäßig sind.*

*Sie verstoßen daher gegen das Grundrecht auf Eigentum.*

### 3.) Sonstige Unrechtmäßigkeiten:

#### a.) Verstoß gegen den Grundsatz der Bestandskraft der Raumordnung:

*Es gilt der Grundsatz, dass mit der verbindlichen Festlegung von raumordnungsrechtlichen Vorgaben jenes Maß an Rechtssicherheit einzutreten hat, welches es dem Rechtsunterworfenen ermöglicht, im Vertrauen auf die Rechtslage seine individuellen Planungsabsichten zu gestalten und mit der Rechtslage zu koordinieren (VfGH V40/86).*

*Im gegenständlichen Planungsgebiet besteht seit Jahrzehnten die Widmung als Bauland und wurde dadurch seitens der Grundeigentümer damit gerechnet, dass die Widmung als Bauland und die damit verbundenen Möglichkeiten und auch Einschränkungen weiterhin so bestehen bleiben.*

*Nunmehr ändert sich die Rechtslage durch den beabsichtigten Bebauungsplan, obwohl sich an den hier vorliegenden Umständen, also sozusagen dem Sachverhalt (wie werden die Gebäude gebaut, wie viel ist bebaut usw.) seit Jahrzehnten nichts Wesentlich geändert hat.*

*Daher gingen ich und auch die anderen Grundstückseigentümer naturgemäß davon aus, dass auf die Rechtslage vertraut werden kann und individuelle Planungsabsichten nach Maßgabe der seit Jahren geltenden Gegebenheiten getroffen werden können.*

*Dieses Vertrauen der Grundstückseigentümer wurde durch den nunmehrigen geplanten Bebauungsplan enttäuscht. Wegen der absolut unbegründeten Festlegung eines massiv einschränkenden Bebauungsplans liegt eine Verletzung des Grundsatzes der Bestandskraft der Raumplanung vor.*

#### b.) Aushöhlung der Widmung im Flächenwidmungsplan:

*§ 8 Abs 1 Stmk ROG bestimmt, dass Bebauungspläne nicht dem Flächenwidmungsplan widersprechen dürfen.*

*Wie bereits oben ausgeführt, sind die gegenständlichen Grundstücke des Planungsgebiets als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gewidmet. Damit ist das gegenständliche Gebiet grundsätzlich als Bauland gewidmet, also als eine Widmungsart bei der eine Bebauung der Grundstücke im gesetzlichen Ausmaß sogar gewünscht ist.*

*Ohne sachliche Rechtfertigung und ohne Berücksichtigung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Grundrechte wird das nunmehrige Planungsgebiet herangezogen und die Errichtung neuer Gebäude faktisch verboten.*

*Denn durch die Vorschreibung der gegenständlichen Freifläche in der gewählten massiven Form und in Kombination mit den weiteren Regelungen ist eine weitere Bebauung für einige Grundeigentümer des Planungsgebiets nicht mehr wirklich umsetzbar.*

*So wird etwa in § 2 Abs 1 des geplanten Bebauungsplans die offene Bauweise vorgeschrieben, wodurch Gebäude als „allseits freistehende bauliche Anlagen oder einseitig an die Grenzen angebaute bauliche Anlage“ (§ 4 Z 18 Stmk BauG) zu errichten sind. Da die Gebäude somit nicht unmittelbar aneinander errichtet werden dürfen, ist somit zwischen ihnen der gesetzmäßige Gebäudeabstand (§ 13 Abs 1 Stmk BauG) einzuhalten, was die tatsächlich nutzbare Baufläche beschränkt.*

*Daneben wird in § 6 Abs 5 des geplanten Bebauungsplans die Länge von Baukörpern mit maximal 20 m beschränkt, wodurch die Freiheit in der Ausführung von Bauvorhaben weiters beschränkt wird.*

*Des Weiteren muss laut Entwurf des Bebauungsplans für Neubauten bei je 65 – 75 m<sup>2</sup> ein PKW-Stellplatz hergestellt werden (§ 7 Abs 2 des geplanten Bebauungsplans), wobei dieser nicht in der „Vorgartenzone“ errichtet werden darf. Vielmehr sollen die PKW-Abstellplätze unter anderem innerhalb der Baugrenzlinie errichtet werden (§ 7 Abs 1 des geplanten Bebauungsplans).*

Das hat zur Folge, dass der – eh schon durch den geplanten Bebauungsplan – eingeschränkte Bereich, in dem tatsächlich gebaut werden darf, weitere Beschränkungen erfährt, indem man – selbst wenn man kein Auto besitzt – gezwungen wird, Parkplätze in der erlaubten Baufläche zu errichten und damit die Baufläche weiter zu verringern.

Durch die Vorschreibung, dass in den Vorgartenzonen keine Parkplätze errichtet werden dürfen, wird man logischerweise also nun eine asphaltierte Zufahrt zum PKW-Abstellplatz in der erlaubten Baufläche errichten, die zu einer weiteren (unnötigen) Versiegelung führt.

Durch diese gesamte Ausgestaltung des geplanten Bebauungsplans wird die Ausführung weiterer Bauwerke massiv erschwert, wenn eben nicht für einige Grundeigentümer sogar unmöglich gemacht.

Es erfolgt kumulativ die Festlegung einer gewaltigen Freifläche, auf die nicht gebaut werden kann, und zusätzlich dazu die oben aufgezählten Maßnahmen.

Dies widerspricht dem eigentlichen Sinn der raumordnungsgemäßen Widmung dieses Gebietes als Bauland / „Allgemeines Wohngebiet (WA)“, denn eine Bebauung wird den einzelnen Grundeigentümern sehr schwierig gemacht.

Hierbei ist auch noch zu betonen, dass durch den Flächenwidmungsplan ohnehin eine höchstzulässige Bebauungsdichte vorgesehen wird, an die sich jeder Grundstückseigentümer zu halten hat und wodurch schon im ausreichenden Maß sichergestellt wird, dass eine zu starke Bebauung und Versiegelungen von Grundflächen verhindert wird.

Der geplante Bebauungsplan führt dazu, dass die Grundstücke im Planungsgebiet einen enormen Wertverlust erfahren, der im vorliegenden Fall nicht zu rechtfertigen ist und jedenfalls einen Eingriff in das verfassungsrechtlich geschützte Recht auf Eigentum darstellt.

Diese Entwertung wird in den nördlichen und westlichen Wohnblöcken nicht vorangetrieben, worin auch eine Ungleichbehandlung im Sinne des Art 7 B-VG liegt.

c.) Zu unbestimmte Formulierungen:

Im vorgesehenen Bebauungsplan sind auch einige Formulierungen/Bestimmungen enthalten, die jedenfalls zu unbestimmt sind, um den verfassungsmäßigen Vorgaben an einer Verordnung zu erfüllen.

Unter § 6 Abs 7 des geplanten Bebauungsplans wird folgende Bestimmung vorgesehen:

„Bei Neubauten und Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.“

Hierbei ist für den einzelnen Normunterworfenen nicht ersichtlich, wann Glasfassaden bzw. Metallfassaden als „großflächig“ und als „reflektierend“ zu sehen sind.

Unter § 8 Abs 1 des geplanten Bebauungsplans wird folgende Bestimmung vorgesehen:

„Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße.“

Auch hier ist nicht klar, was mit einer „verträglichen Relation“ gemeint ist und wann diese noch eingehalten wird.

In der rechtlichen Literatur wird dazu festgehalten, dass „allgemeine Formulierungen, die nicht konkret sind oder zu große Spielräume offenlassen, mangelhaft und nicht zielführend sind (Schwarzbeck/Freiberger/Scharfe, Steiermärkisches Baurecht § 41 Stmk ROG Rz 6).

Sohin wird der Bebauungsplan auch aus diesem Grund nicht in dieser Form zu beschließen sein.

d.) Verbot von blickdichten Einfriedungen:

In § 9 Abs 1 des Bebauungsplans ist folgende Regelung vorgesehen:

„Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.“

Diese Bestimmung ist nicht nachvollziehbar.

Einerseits ist das Recht auf Privatsphäre als Teilaspekt des Rechts auf Achtung des Privat- und Familienlebens (Art 8 EMRK) verfassungsrechtlich normiert und geschützt. Andererseits wird der Privatsphäre auch einfachgesetzlich ein hohes Ausmaß an Wichtigkeit zugesprochen, da dem in seiner Privatsphäre Verletzten zum Beispiel ein eigener Schadenersatzanspruch gewährt wird (§ 1328a ABGB).

Somit ist es offensichtlich die Absicht des Gesetzgebers, dass die Privatsphäre ein Recht ist, das es jedenfalls zu erhalten und zu schützen gilt.

Warum nun durch den Bebauungsplan, der rechtlich gesehen eine Verordnung darstellt, dieses gesetzgeberische Interesse an der Wahrung der Privatsphäre nicht berücksichtigt wird, ist nicht verständlich.

Die Vorschreibung der Grenze der Einfriedung mit 1,5 m Höhe hat zur Folge, dass so gut wie jede erwachsene Person, die an den Grundstücken vorbeikommt, in die jeweiligen Grundstücke hineinsehen kann.

Es könnten also gleich blickdichte Einfriedung ganz generell verboten werden, denn dies würde zum selben Ergebnis führen.

In einer Zeit, in der man bei einer immer weiter zunehmenden Digitalisierung bereits in diesem Bereich die Privatsphäre meines Erachtens nicht ausreichend schützt, wird nunmehr auch in den „eigenen 4 Wänden“ dafür gesorgt, dass man sich den interessierten Blicken von etwa vorbeigehenden Passanten aussetzen muss.

Dies ist nicht verständlich und liegt dafür auch keine geeignete sachliche Rechtfertigung vor.

Des Weiteren ist auch zu berücksichtigen, dass eine blickdichte Einfriedung, die auch tatsächlich geeignet ist, ein Hineinsehen in das eigene Grundstück zu verhindern, dafür sorgt, dass das Eigentum besser geschützt und potentiellen Einbrüchen eher vorgebeugt werden kann.

Die gegenständliche geplante Bestimmung wird zur Folge haben, dass sich die Grundstückseigentümer andere Wege suchen, um ihr Grundrecht auf Privatsphäre zu wahren. So wird es dadurch wohl zu massiven Pflanzungen von lebenden Zäunen kommen, die diese beabsichtigte Regelung ad absurdum führt.

Vom Gesetzgeber und hier vom Ordnungsgeber kann es aber wohl nicht gewollt sein, dass der einzelne Grundstückseigentümer de facto ein Schlupfloch (Pflanzung von Hecken) ausüben muss, damit er sein Grundrecht auf Einhaltung der Privatsphäre wahrt.

e.) Einschränkung der Nebengebäude:

Jene Grundstückseigentümer im Planungsgebiet, die aufgrund der mangelnden Größe ihres Grundstücks ohnehin in der Bebaubarkeit ihres Grundstücks eingeschränkt sind, trifft dieser geplante Bebauungsplan durch seine massiven Einschränkungen besonders hart.

So wird es sich dadurch für viele Grundeigentümer nicht mehr ausgehen, ein weiteres größeres Gebäude auf ihrem Grundstück zu errichten, obwohl die Bebauungsdichte ein solches vermutlich noch zugelassen hätte.

Damit aber nicht genug, wird durch den geplanten Bebauungsplan nunmehr in § 4 die Errichtung von Nebengebäuden beschränkt. So ist laut Plan nur mehr ein Nebengebäude pro Bauplatz und auch dieses nur bis zu einer Fläche von 16 m<sup>2</sup> sowie einem Ausmaß von 4 m x 4 m erlaubt.

Ohne jegliche taugliche Rechtfertigung wird dadurch die Bebaubarkeit weiter eingeschränkt.

Die offenbar zugrundeliegende Überlegung ist nicht nachvollziehbar, denn im Erläuterungsbericht wird dazu lediglich begründend ausgeführt, dass diese Beschränkung vorgenommen wird, um einer „Verhüttelung“ der unbebauten Fläche entgegenzuwirken.

Dabei wird weder erklärt, was die Behörde genau unter einer „Verhüttelung“ versteht (also wann ein Errichten von Nebengebäuden laut Behörde offenbar zu viel wird), noch warum hierbei raumplanerisch eingegriffen werden muss und die Frage der Bebaubarkeit nicht einfach durch die Bebauungsdichte und den Bebauungsgrad gelöst werden kann.

Daher muss eine Interessenabwägung im vorliegenden Fall definitiv zugunsten der Grundstückseigentümer im Planungsgebiet ausschlagen, denn ihrem Recht auf Eigentum auf Gleichbehandlung und auf Bebauung des eigenen Grundstücks im gesetzlichen erlaubten Ausmaß steht lediglich die unbegründete Angst vor Verhüttelung gegenüber.

Dabei ist auch die streng vorgegebene Bemaßung komplett unverständlich, denn es erschließt sich mir nicht, warum eine – meines Erachtens von vornherein nicht verständliche und zu geringe – höchstzulässige Fläche von 16 m<sup>2</sup> nur durch eine quadratische Form von maximal 4 m x 4 m erreicht werden darf. Dieser Vorgabe liegt keine sachliche Rechtfertigung zugrunde.

Des Weiteren liegt auch eine Ungleichbehandlung aufgrund des Umstandes vor, dass manche Grundeigentümer, die bereits mehrere Nebengebäude mit zum Teil größeren als den nunmehr angeführten Ausmaßen errichtet haben, nunmehr nicht in ihren baulichen Möglichkeiten beschränkt werden.

Dabei geht es mir nicht darum, den anderen Grundeigentümer die Nebengebäude abzusprechen, sondern soll dies nur weiter aufzeigen, dass die beabsichtigte Regelung nicht nachvollziehbar und in dieser Form nicht zu beschließen ist.

#### f.) Fahrradabstellplätze:

In § 7 Abs 8 des geplanten Bebauungsplans wird vorgesehen, dass für Neubauten je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen ist. Außerdem ist je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung ebenfalls ein Fahrradabstellplatz zu errichten. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.

Dabei wird im Erläuterungsbericht Folgendes begründend ausgeführt: „Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche für Wohnen entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderen Nutzung als Wohnnutzung ist gem. Stmk ROG § 30(1) Z 2 ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für Besucherinnen und Besucher frei zugänglich auszuführen. Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen.“

Die Verpflichtung der Grundeigentümer zur Errichtung von Fahrradabstellplätze für Neubauten mit 35 m<sup>2</sup> übersteigende Wohnnutzfläche ist für mich komplett unverständlich.

Dadurch wird weder eine (offenbar beabsichtigte) gesteigerte Fahrradnutzung, noch eine „anzustrebende Fahrraddichte“ erreicht werden, denn es entspricht nur der allgemeinen Lebenserfahrung, dass eine Person, die ohnehin nicht mit dem Fahrrad fährt auch nicht damit anfangen wird, wenn sie zur Errichtung eines oder mehrerer Fahrradabstellplätze gezwungen wird.

Die Entscheidung der Nutzung eines Fahrrads als Transportmittel ist an ganz andere Gründe und Überlegungen geknüpft. Dabei wird mitspielen, ob man regelmäßig allein unterwegs ist, oder ob man andere (z.B. Kinder) ebenfalls transportieren muss, ob das Ziel mit dem Fahrrad auch in etwa gleich schnell wie mit anderen Verkehrsmitteln erreicht werden kann und bei welchen Witterungsverhältnissen man auch bereit ist, mit dem Fahrrad zu fahren.

Daher ist die geplante Verpflichtung von vornherein nicht geeignet die aufgestellten Ziele („anzustrebenden Fahrraddichte“) zu erreichen. Es ist auch viel zu unbestimmt, wenn die Behörde von einer „anzustrebenden Fahrraddichte“ spricht, denn darunter kann man sich nur schwer etwas Konkretes vorstellen und die Formulierung ist auch ungeeignet, um die geplante Bestimmung § 7 Abs 8 zu begründen.

Daneben ist die rechtliche Begründung im Erläuterungsbericht auch schlichtweg falsch. Denn dabei wird Folgendes ausgeführt, „je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung ist gem. Stmk ROG § 30 (1) Z 2 ein Fahrradabstellplatz herzustellen.“

§ 30 Abs 1 Z 2 Stmk ROG lautet jedoch wie folgt:

§ 30 Baugebiete

(1) Als Baugebiete kommen in Betracht:

2. allgemeine Wohngebiete, das sind Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z.B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), sowie sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen;

Die zitierte Gesetzesstelle behandelt die Legaldefinition des „allgemeinen Wohngebietes“ und mit keinem Wort das Errichten von Fahrradabstellplätzen. Daher ist die Begründung auch untauglich um den gegenständlichen § 7 Abs 8 des geplanten Bebauungsplans zu begründen.

Des Weiteren liegt auch ein massiver Eingriff in das Grundrecht der Eigentumsfreiheit vor, denn der einzelne Grundeigentümer, der einen Neubau mit ausreichender Nutzfläche errichtet, wird ohne sachlicher Rechtfertigung und mit unschlüssigen Begründungen verpflichtet, Geld aufzuwenden, um einen Fahrradabstellplatz zu errichten, den er in der im Erläuterungsbericht aufgezeigten Art – also mit entsprechender Bemessung für Lastenräder usw. – nicht benötigt.

Es ist hier zu berücksichtigen, dass im Planungsgebiet hauptsächlich Einfamilienhäuser vorhanden sind. Bei solchen ist es üblich, dass ein geeigneter Fahrrad-Abstell-Platz gefunden wird, ohne dass seitens eines raumplanungstechnischen Organs die Errichtung eines solchen vorgeschrieben werden muss.

Verpflichtete Fahrradabstellplätze könnten ja vielleicht bei Wohnhäusern mit vielen einzelnen Wohnobjekten Sinn machen, bei Einfamilienhäusern ist die Vorschreibung nicht notwendig und schränkt nur weiter ein.

Letztlich kann ich die Vorschreibung, dass 15% der Fahrradabstellplätze für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen sind, nicht verstehen.

Ein Grundstückseigentümer entscheidet im Sinne seines Eigentumsrechts selbst, wen er auf sein Grundstück lässt und wem er einen Fahrradabstellplatz anbieten möchte. Dabei bedarf es keines Eingriffs im Zuge der Raumplanung, damit Besucher, die den Grundstückseigentümer privat treffen, 15% der Fahrradabstellplätze frei zugänglich erreichen können.

Ich kann auch nicht nachvollziehen, warum genau 15% frei zugänglich ausgeführt werden sollten. Eine Begründung für diesen Wert oder generell für die gesamte frei zugängliche Ausführung findet sich im Erläuterungsbericht nicht.

Die Bestimmung wird in der geplanten Form somit jedenfalls nicht zu beschließen sein.

#### 4.) Ergebnis:

Es wird zusammengefasst angeregt, vom geplanten Beschluss des Bebauungsplans 14.41.0 Abstand zu nehmen.

*Die von mir beanstandete Änderung des geplanten Entwurfs beinhaltet erhebliche unbegründete Benachteiligungen von mir und den anderen betroffenen Grundeigentümern, die sachlich nicht zu rechtfertigen sind.*

*Der Entwurf des Bebauungsplans würde wohl auch einer Prüfung durch den VfGH nicht standhalten.*

*Es wird daher beantragt, im Entwurf des Bebauungsplans 14.41.0, meine Einwendungen zu berücksichtigen, den im Entwurf aufliegenden Bebauungsplan entsprechend abzuändern und gemäß den gesetzlichen Bestimmungen erneut zur Einsicht aufzulegen.“*

#### Einwendungsbehandlung:

Grundsätzlich ist anzumerken, dass in dieser Einwendung vermehrt Punkte angesprochen werden, die nicht im Gültigkeitsbereich des 14.41.0 Bebauungsplan liegen oder nicht in einem raumordnungsrechtlichen Verfahren abgewickelt bzw. gelöst werden können.

#### Ad Pkt. Verletzung des verfassungsrechtlichen Gleichheitsgrundsatzes

Hinsichtlich des beanstandeten Einwandes darf auf die Rechtsgrundlage des 4.0 Flächenwidmungsplans idGF. verwiesen werden. Gemäß § 25 Abs. 1 StROG 2010 hat jede Gemeinde in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumplanung für ihr Gemeindegebiet durch Verordnung einen Flächenwidmungsplan aufzustellen und fortzuführen.

Bezugnehmend auf den Stufenbau der Rechtsordnung ist festzuhalten, dass der rechtskräftige Flächenwidmungsplan nicht den Gesetzen und Verordnungen des Bundes und des Landes, insbesondere den Raumordnungsgrundsätzen und den Entwicklungsprogrammen des Landes sowie dem örtlichen Entwicklungskonzept – 4.0 Stadtentwicklungskonzept, widerspricht.

Im Zusammenhang mit der Ungleichbehandlung bezüglich der Bebaubarkeit der einzelnen Liegenschaften darf festgehalten werden, dass die unterschiedlichen Tiefen der bebaubaren Fläche im Zusammenhang mit der Größe der jeweiligen Liegenschaft verstanden werden müssen. Für flächenmäßig kleiner Grundstücke wurde folglich eine in der Tiefe geringere bebaubare Fläche festgelegt.

Zu den beiden betroffenen Grundstücken Nr. 257/8 und 445/2, beide KG Baierdorf ist anzumerken, dass es sich dabei um eine Eckliegenschaft handelt, für die im Bebauungsplan-Entwurf auf Grund ihrer Lage entlang von zwei Straßenzügen ohnehin eine größere bebaubare Fläche ausgewiesen wurde.

#### Ad Pkt. Verletzung des Grundrechts auf Eigentum

Seitens des Stadtplanungsamtes darf festgehalten werden, dass eine widerrechtliche Eingriffshandlung in das Grundrecht des Eigentums (*enorme Eigentumsbeschränkungen*) sowie ein *massiver Wertverlust der gesamten Grundstücke* durch die plangemäße Ausübung der hoheitlichen Planungsaufgaben der Gemeinde nicht abgeleitet werden kann.

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht nun konkret den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage und einem verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Gebiet entsprechend gemäß den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes. Dies entspricht selbstverständlich den langfristigen Zielen der Stadt Graz, Siedlungsentwicklung in günstigen Lagen zu forcieren und hochwertiges Bauland für Siedlungsentwicklung zu nutzen.

#### Ad Pkt. Verstoß gegen den Grundsatz der Bestandskraft der Raumordnung

Aufgrund der §§ 25, 38, 42 und 67 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 idF. LGBl 117/2017 wurde für das Gebiet der Landeshauptstadt Graz der 4.0 Flächenwidmungsplan (A 14-020245/2017/0001) erlassen.

Gemäß § 26 Abs. 4 StROG 2010 hat die Gemeinde im Flächenwidmungsplan jene Teile des Baulandes und jene Sondernutzungen im Freiland festzulegen, für die durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen sind

(Bebauungsplanzonierung). Die Darstellung der bebauungsplanpflichtigen Gebiete ist dem Deckplan 1 zu entnehmen.

Wie o.a. ist in keinsten Weise durch den gegenständlichen Bebauungsplan-Entwurf eine *Verletzung des Grundsatzes der Bestandskraft der Raumplanung* gegeben.

#### Ad Pkt. Aushöhlung der Widmung im Flächenwidmungsplan

Gemäß den Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes ist mit der Bebauungsplanung eine „den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes (...) anzustreben“ (vgl. Stmk. ROG 2010 § 40 Abs. 2).

Die immanente Aufgabe der Bebauungsplanung besteht demnach gerade darin, durch die lagemäßige Definition von Bauflächen und Grünflächen sowie Regelungen für den ruhenden Verkehr (entsprechend den Mindestanforderungen lt. § 41 Abs. 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes) den städtebaulichen Rahmen für die Entwicklung eines Gebietsbereiches festzulegen. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Festlegungen im Bebauungsplan (hinsichtlich Bauweisen, Bauungsgrad und Höhenentwicklung) sowie im Hinblick auf die maximale Bebauungsdichte für den gegenständlichen Planungsbereich wurden im 14.41.0 Bebauungsplan äußerst großzügige Planungsspielräume ermöglicht.

Ein *enormer Wertverlust* der im Planungsgebiet befindlichen Grundstücke kann durch die plangemäße Ausübung der hoheitlichen Planungsaufgaben der Gemeinde nicht abgeleitet werden.

#### Ad Pkt. unbestimmte Formulierungen

Im Hinblick drauf, dass die Einschränkung möglicher Materialien, Farben sowie Oberflächenbehandlungen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in den „Kann-Bestimmungen“ (unter Abs. 2 Z. 9) mit dem Hinweis „(fließend bis Maximalinhalt)“ enthalten ist, bleibt eine diesbezügliche Anwendung offensichtlich der Gemeinde überlassen. Unter Berücksichtigung des Gebietsbereiches sowie hinsichtlich der Struktur und des Erscheinungsbildes der Bestandsbebauung, wurde von einer dezidierten Quadratmetervorgabe von Fassadenflächen abgesehen, zumal die Einfügung zukünftiger Bauvorhaben in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unabhängig von den Festlegungen der Bebauungsplanverordnung gemäß den Festlegungen des Steiermärkischen Baugesetzes im Bauverfahren zu beurteilen ist.

Bezugnehmend auf die Einwendung zur detaillierten Festlegung von Gehwegen und Terrassen darf darauf verwiesen werden, dass entsprechende Möglichkeiten zur Gestaltung von Grün- und Freiflächen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 8) enthalten sind.

Unter Berücksichtigung der Struktur und des Erscheinungsbildes des Planungsgebietes wurde im § 8 (1) des Verordnungstextes von einer eindeutigen Festlegung von befestigten Flächen abgesehen, zumal die Einfügung zukünftiger Bauvorhaben samt dazugehöriger Freiflächen in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unabhängig von den Festlegungen der Bebauungsplanverordnung gemäß den Festlegungen des Steiermärkischen Baugesetzes im Bauverfahren zu beurteilen ist.

#### Ad Pkt. Verbot von blickdichten Einfriedungen

Im übergeordneten raumordnungsrechtlichen Planungsinstrument, dem 1.0 Räumlichen Leitbild, das als Grundlage für die Erstellung von Bebauungsplänen dient, sind für den gegenständlichen Bereichstyp „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,50 m – 1,80 m und überwiegend blickdurchlässig vorgeschrieben. Diese Festlegung wurde in den Bebauungsplan übernommen.

#### Ad Pkt. Einschränkungen der Nebengebäude

Der § 4 (2) des Verordnungstextes wurde konkretisiert:

„Es darf pro Grundstück nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 4,0 x 4,0 m oder einer Fläche von max. 16 m<sup>2</sup> errichtet werden.“

Aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruches, wurde festgelegt, dass pro Bauplatz max. ein Nebengebäude errichtet werden darf, um so die Anzahl von Bauten von untergeordneter Bedeutung und den damit einhergehenden intensiven Flächenverbrauch von eingeschossigen Nebenobjekten zu minimieren. Vielmehr wird eine gestalterische und stadtweit einheitliche Zielsetzung verfolgt, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch einen teils additiven Wildwuchs von Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

#### Ad Pkt. Fahrradabstellplätze

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet.

So wurde im Bebauungsplan festgelegt, dass bei Neubauten mit Wohnnutzung je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz und je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung ein Fahrradabstellplatz zu errichten ist. Diese Werte wurden von der Abteilung für Verkehrsplanung unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bushaltestellen) ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss 2010). Darin wird die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt.

Zu der Festlegung gem. § 30 (2) Z 2 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 ist anzumerken, dass der zitierte Paragraph auf die Nutzungsfrage in der Widmung „Allgemeine Wohngebiete“ abzielt und richtigerweise nicht Bestimmungen zur Errichtung von Fahrradabstellanlagen beinhaltet.

Bezugnehmend auf die Festlegung von Fahrradabstellplätzen im Verordnungswortlaut darf ergänzend auf § 92 (3) Steiermärkischen Baugesetz verwiesen werden, der wie folgt lautet:

*„Die Gemeinden sind berechtigt, die Zahl der Abstellplätze durch Verordnung abweichend (erhöhend oder reduzierend) von Abs. 2 festzulegen. Dabei haben sie die Interessen des öffentlichen Verkehrs, der Ortsplanung sowie ein vorhandenes Verkehrskonzept zu berücksichtigen.“*

#### **Einwendung 6 (OZ 0015)**

*„[...] Zu außen bezeichnetem im Entwurf aufgelegten 14.41.0 Bebauungsplan „Burenstraße – Seidenhofstraße – Herbersteinstraße - - Johann-Haiden-Straße“ erheben die ausgewiesenen Einschreiter im Rahmen der Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes durch ihre ausgewiesenen Vertreter fristgerecht nachstehende Einwendungen und führen diese aus wie folgt:*

*1) Die Einschreiter sind grundbücherliche Eigentümer der Liegenschaft [...].*

*Die Liegenschaft mit den vorbezeichneten Grundstücken liegt vollumfänglich im Planungsgebiet des aufgelegten Bebauungsplan-Entwurfes.*

*Offensichtlich haben die Eigentümer der Nachbar-Liegenschaft der Einschreiter (bereits) im März 2021 um die Erstellung eines Bebauungsplanes ersucht – davon und letztlich von dem bereits fertiggestellten Entwurf des Bebauungsplans haben die Einschreiter erstmals mit der Verständigung von der Kundmachung Kenntnis erlangt! Jedwede Einbindung der Einschreiter als betroffene Liegenschaftseigentümer ist unterblieben.*

*Die Einschreiter wurden somit mit einem „fertigen“ Bebauungsplan (Entwurf) konfrontiert, der in einem Zeitraum von nahezu 3 Jahren(!) entstanden bzw. erarbeitet worden ist.*

*Dem Einschreiter (als unmittelbar betroffene Liegenschaftseigentümer) steht nun lediglich eine Frist bis 10 Wochen (!) zur Verfügung, in welcher man das (bekannt schwache) Instrumentarium der Einwendung ansetzen kann.*

*Diese Verfahrensabläufe sind nicht nur massiv intransparent, sondern auch für die betroffenen Liegenschaftseigentümer im hohen Maß unbefriedigend!*

- 2) Aus dieser Position heraus erheben die Einschreiter durch ihre ausgewiesenen Vertreter die folgenden Einwendungen:

### 2.1. Bebauungsdichte:

Im § 3 (6) des Verordnungsentwurfes ist festgelegt, dass die Bebauungsdichte gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten sei. Dies wird – um gestalterischen Möglichkeiten für eine Bebauung nicht zu massiv zu behindern – insofern abzuändern und anders zu regeln sein, als man eine allfällige Überschreitung der höchstzulässigen Bebauungsdichte im Rahmen der sonstigen Festlegungen des Bebauungsplanes für zulässig definiert.

### 2.2. Baufluchtlinien, Baugrenzlinien:

- Entlang der Burenstraße, also im Westen des Planungsgebietes (und nur dort), ist eine Baufluchtlinie vorgesehen, die einen Abstand von 4,00 Meter von der Straßenfluchtlinie aufweist: Weshalb hier eine Baufluchtlinie vorgesehen ist, lässt sich weder dem Erläuterungsbericht noch aus sonstigen städtebaulichen Argumentationen ableiten. Eine Baufluchtlinie in diesem Bereich (das ist u.a. auch der westliche Bereich der Liegenschaft der Einschreiter) macht hier keinen Sinn – ganz im Gegenteil. Damit werden Vorgaben für die Situierung der Gebäude (innerhalb der bebaubaren Flächen) zusätzlich vorgenommen, die den (ohnedies massiv beschränkten) Nutzungs- und Gestaltungsspielraum weiter einengen. Die Baufluchtlinie ist hier umso unverständlicher, als ja (bis auf den nördlichen Baufelder A und B) ausschließlich die offene Bauungsweise zugelassen werden soll; einzelne singulare Gebäude sollten hier wohl nicht wie „Zinnsoldaten aufgefädelt“ vorgegeben sein!
- Der Verlauf der innenhofseitigen Baugrenzlinien ist im nördlichen und südlichen Bereich unverständlich, unlogisch und für die Bebaubarkeit der dort betroffenen Grundstücke hoch problematisch und negativ:  
Die Liegenschaft der Einschreiter wird (wie die anderen davon betroffenen Grundstücke auch) mit einem völlig sinnwidrigen, unlogischen und beeinträchtigenden „Einsprung“ der Baugrenzlinie – und damit einem völlig unmotivierten ausgesparten „Eck“ der bebaubaren Fläche – konfrontiert: Für diesen Verlauf der Baugrenzlinie gibt es keine sachliche, städtebauliche oder sonstige nachvollziehbare Begründung – so wäre die Bebaubarkeit der Liegenschaft der Einschreiter weiter zusätzlich massiver kompliziert bzw. eingeschränkt!  
Des Weiteren ist die „Grüne Mitte“ zu breit und die bebaubaren Flächen mit der ostseitigen Baugrenzlinie zu schmal: Eine sinn- und qualitätsvolle Bebauung mit einem gestalterischen Anspruch, die auch die entsprechenden Ausrichtungen der Wohnungen ermöglicht, ist auf dem schmalen bebaubaren Bereich praktisch unmöglich.  
Der im Entwurf vorgesehene Verlauf der hofseitigen Baugrenzlinie ist so in keiner Weise akzeptabel und wird dahingehend zu verändern sein, dass die Baugrenzlinie von Süden nach Norden ohne Ein- bzw. Rücksprünge und insgesamt weiter östlich bis zur Ost-West-verlaufenden Baugrenzlinie verläuft.
- Die Beschränkung in § 4 (2) des Entwurfs auf (lediglich) 1 Nebengebäude pro Bauplatz beschränkt. Dies wird den sachlichen Anforderungen insofern nicht gerecht, als gerade eine „Grüne Insel“ die Schaffung von mehreren Gartenwohnungen indiziert, für welche Werkzeug- bzw. Geräteschuppen geradezu idealtypisch sind. Die Beschränkung von Nebengebäuden könnte – und sollte – daher auf max. 1 Nebengebäude pro angefangenem 500 m<sup>2</sup> Bauplatzfläche festgelegt werden.

### 2.3. Bauungsweise:

Die Burenstraße ist – nicht zuletzt wegen der dort verlaufenden Straßenbahn – ein intensiver Verkehrsträger; es wäre daher für diesen Planungsbereich, also entlang der Burenstraße, im Sinne der grundsätzlichen Planungsvorgaben der Stadt nicht nur sinnvoll, sondern geboten, hier die geschlossene bzw. gekuppelte Bauungsweise festzulegen – dann (und nur dann) hätte auch die Baufluchtlinie entlang der Burenstraße einen Sinn!

Damit würde man den ausdrücklich gewünschten beruhigten Innenhofbereich entscheidend verbessern und könnte im Rahmen der Bebauungsplanung einen städtebaulich sinnvollen Übergang von einer solchen straßenbegleitenden Blockrandbebauung zu offener Bebauungsweise Richtung Osten vorgeben.

#### 2.4. Formale Gestaltung von Gebäuden:

Hier sieht der Verordnungsentwurf im § 6 (5) vor, dass die „Baukörperlänge“ mit max. 20,0 Meter begrenzt sein soll:

Was ist die „Baukörperlänge“? Ist dies nur eine Seite eines Baukörpers, nicht aber Breite und Tiefe? Ist damit nur der längste Teil des Baukörpers gemeint bzw. begrenzt? Wie verhält sich dies bei einer quadratischen Grundform?

Die Begrenzung der Baukörperlänge ist ohnedies insgesamt abzulehnen, städtebaulich nicht begründbar und eine weitere Erschwernis für die komplexe Gestaltung sinnvoll nutzbarer und architektonisch akzeptabler Gebäude!

Der bebaubare Bereich ist ohnedies derart knapp bemessen (wegen der überbordenden „Grün Insel“), sodass jedwede Beschränkung von Baukörperteilen (mit Ausnahme der Höhenbegrenzungen) unbegründet einschränkend wirken würde.

Die Beschränkungen der einzelnen Bauplätze durch Baugrenzzlinien, Geschoßanzahl, max. Gebäudehöhe und Grenzabstände (bei offener Bebauung) führt mit der weiteren Beschränkung einer Baukörperlänge dazu, dass die festgelegte (!) Bebauungsdichte gar nicht mehr genutzt werden kann. Für derartige Einschränkungen besteht mangels jeglicher städtebaulichen Erfordernisse kein Raum.

#### 2.5. PKW-Abstellplätze:

- Der Entwurf sieht vor, dass PKW-Abstellplätze u.a. in Tiefgaragen bzw. im Gebäude integriert zu errichten seien. Darüber hinaus werden Bauplatz übergreifende Tiefgaragenlösungen empfohlen. Nun sieht der Entwurf aber lediglich schmale bebaubare Bereiche vor, ohne festzulegen, dass die Bauflucht- und Baugrenzzlinien nicht für unterirdische Bauwerke – wie eben z.B. Tiefgaragen – gelten! Dies wäre jedenfalls in der Verordnung zu ergänzen – die „Absicherung“ der „Grünen Insel“ ist ja durch die festgelegte Überdeckung unterirdischer Bauten gegeben.
- Der Entwurf sieht weiters vor, dass Tiefgarageneinfahrten einzuhausen sind (§ 7 (6) des Entwurfes): gleichzeitig fehlt in der Verordnung die Festlegung der Zulässigkeit, dass TG-Einhausungen auch über Bauflucht- bzw. Baugrenzzlinien hinausragen dürfen: Nur so ließe sich nämlich eine TG-Einfahrt überhaupt bewilligungsfähig gestalten – wenn die Einhausung der TG-Einfahrt erst mit der Bauflucht- bzw. Baugrenzzlinie beginnen dürfte, ist die lärmtechnische Verträglichkeit nahezu ausgeschlossen (und eine solche Tiefgarage nicht genehmigungsfähig)! Umso mehr würde dies für TG-Einhausungen von allfälligen Gemeinschaftsgaragen gelten, zumal diese punktuell ein noch höheres Emissionspotenzial (durch höhere Frequenzen an Fahrbewegungen) aufweisen würden. Dieses Problem korreliert auch mit dem im Entwurf vorgesehenen Verbot von Lärmschutzwänden: Wenn TG-Einhausungen erst bei der Bauflucht- bzw. Baugrenzzlinie errichtet werden dürfen (und keine Lärmschutzwände gestattet sind), bewegt sich jedes Fahrzeug mit ungehinderter Schallausbreitung über 4 Meter von der Straßenfluchtlinie bis zur TG-Einhausung: dies ist lärmtechnisch nicht darstellbar und so niemals (im Individualverfahren) genehmigungsfähig. Wenn eine TG-Einhausung (wie im Regelfall) Teil eines Hauptgebäudes wäre, so würde für diese – gemäß dem aufgelegten Entwurf in § 4 (1) – keine Möglichkeit bestehen, die lärmtechnisch erforderliche Anbindung der TG-Einhausung an die Straßenfluchtlinie herzustellen.
- Die Festlegung im Entwurf, die Anordnung von PKW-Abstellplätzen in der „Vorgartenzone“ bis zu einer Grundstückstiefe von 4,0 Meter werde ausgeschlossen, widerspricht sowohl sachlich dem Entwurfsplan, als auch rechtlich dem Räumlichen Leitbild:

Eine „Vorgartenzone“ könnte dann und nur dann „entstehen“, wenn eine geschlossene bzw. gekuppelte Bauungsweise festgelegt würde. Durch die hier erfolgte Festlegung der offenen Bebauung kann niemals eine „Vorgartenzone“ entstehen – diese Festlegung widerspricht daher schon dem vorliegenden Entwurf.

Sie widerspricht aber auch dem Räumlichen Leitbild, in welchem eindeutig festgelegt ist, dass etwaige offene Stellplätze „im Nahbereich der Straße“ anzuordnen sind (eine „Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone“ ist aus den vorstehenden Gründen weder möglich noch geboten).

- Weshalb wird überhaupt eine Verpflichtung zur Errichtung von Kfz-Stellplätzen vorgegeben, wenn doch der gesamte Planungsbereich hervorragend (auch öffentlich) aufgeschlossen ist und eine Bedienqualität „1“ aufweist? Wozu die Obergrenze von Stellplätzen pro Bauplatz, wenn bauplatzübergreifende Tiefgaragenlösungen gewünscht sind: die Festlegung der Obergrenze würde solche Lösungen jedenfalls verhindern!

#### 2.6. Technische Festlegungen:

In § 5 (1) des Entwurfes ist vorgesehen, dass als Höhenbezugspunkt das jeweils angrenzende Straßenniveau gelten soll.

Wie lässt sich das „jeweils angrenzende Straßenniveau“ definieren und vor allem in seiner Höhenlage feststellen?

Hier wird eine andere technische Vorgabe für Höhenbezugspunkte vorzusehen sein, um „Interpretationen“ zu vermeiden.

#### 2.7. Fahrradabstellplätze:

In § 7 (9) des VO-Entwurfes ist festgelegt, dass Fahrradabstellflächen „außerhalb der Baugrenzlinien“ nicht überdacht werden dürfen: gem. § 92 (6) Stmk BauG sind bei mehr als 10 erforderlichen Fahrrad-Abstellplätzen (wie hier gefordert!) die Abstellanlagen für Fahrräder zu überdachen (was auch in „Strategie Radverkehr Steiermark“ ausdrücklich empfohlen wird) – die Festlegung in § 7 (9) widerspricht daher zwingenden baurechtlichen Vorschriften und strategischen Empfehlungen.

#### 3) Zum Erläuterungsbericht:

In diesem werden Anpassungen und Abänderungen gemäß den vorstehend zu 2) angeführten Einwendungen zum Verordnungstext vorzunehmen sein.

Beantragt wird somit seitens der Einschreiter, die vorstehenden Einwendungen zu berücksichtigen und den Bebauungsplan mit Verordnungstext und Planwerk (wie auch den Erläuterungsbericht) im Sinne der Einwendungen zu ändern bzw. anzupassen.“

#### Einwendungsbehandlung:

##### Ad Pkt. Verfahrensabläufe

Einwendungen zur Verfahrensdauer und Auflagefrist sind im Rahmen der Auflage des gegenständlichen Bebauungsplan-Entwurfes nur als paradox zu bezeichnen.

##### Ad Pkt. Bebauungsdichte

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von maximal 0,6 festgelegt.

Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet. Mit dieser Ausweisung im Flächenwidmungsplan besteht ein Rechtsanspruch auf Erlassung eines Bebauungsplanes und entsprechende Umsetzung einer Bebauung. Gemäß Steiermärkischen Raumordnungsgesetz ist „mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.“

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes. Eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan angegebenen Höchstwertes ist weder aus städtebaulichen Gründen noch aus Gründen des Orts(teil)bildes argumentierbar und daher abzulehnen.

#### Ad Pkt. Baufluchtlinien, Baugrenzlinien

Im Planwerk wurde in der Beschlussfassung entlang der Burenstraße für die bebaubare Fläche in Richtung Westen anstelle der Baufluchtlinie eine Baugrenzlinie festgelegt. Somit besteht hinsichtlich der Positionierung der Baukörper auch die Möglichkeit, einen größeren Gebäudeabstand zur Burenstraße hin auszubilden sowie eine tiefere Vorgartenzone für entsprechende Bepflanzungsmaßnahmen zu generieren.

Die immanente Aufgabe der Bebauungsplanung besteht demnach gerade darin, durch die lagemäßige Definition von Bauflächen als auch Freiflächen und Grünanlagen (entsprechend den Mindestanforderungen lt. § 41 Abs. 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes) den städtebaulichen Rahmen für die Entwicklung eines Gebietsbereiches festzulegen. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Festlegungen im Bebauungsplan (hinsichtlich Bauweisen, Bebauungsgrad und Höhenentwicklung) sowie im Hinblick auf die maximale Bebauungsdichte für den gegenständlichen Planungsbereich wurden im 14.41.0 Bebauungsplan äußerst großzügige Planungsspielräume ermöglicht.

Für die konkreten Liegenschaften der Einwenderin / des Einwenders wurden im 14.41.0 Bebauungsplan eine mögliche bebaubare Fläche - mit Höhenentwicklung von bis zu drei Geschossen – im Verhältnis zu der grünräumlichen Freifläche („Grüne Mitte“) in annähernd zwei gleich großen Teilbereichen vorgesehen. Aus dieser städtebaulichen Festlegung lässt sich insgesamt eine potentielle Geschossfläche von rd. 1.100 m<sup>2</sup> ableiten. Im Hinblick auf das Gesamtausmaß der, als Bauland verwertbaren Grundstücke der Einwenderin / des Einwenders, von rd. 1.540 m<sup>2</sup> sowie unter Berücksichtigung der maximalen Bebauungsdichte von 0,6 stellt diese Potentialfläche einen großzügigen Planungsspielraum von rd. 120 % dar.

Im Zusammenhang mit dem Verlauf der hofseitigen Baugrenzlinie darf festgehalten werden, dass die unterschiedlichen Tiefen der bebaubaren Fläche im Zusammenhang mit der Größe der jeweiligen Liegenschaft verstanden werden müssen. Für flächenmäßig kleiner Grundstücke wurde folglich eine in der Tiefe geringere bebaubare Fläche festgelegt.

Der § 4 (2) des Verordnungstextes wurde konkretisiert:

*„Es darf pro Grundstück nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 4,0 x 4,0 m oder einer Fläche von max. 16 m<sup>2</sup> errichtet werden.“*

Aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruches, wurde festgelegt, dass pro Bauplatz max. ein Nebengebäude errichtet werden darf, um so die Anzahl von Bauten von untergeordneter Bedeutung und den damit einhergehenden intensiven Flächenverbrauch von eingeschossigen Nebenobjekten zu minimieren. Vielmehr wird eine gestalterische und stadtweit einheitliche Zielsetzung verfolgt, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch einen teils additiven Wildwuchs von Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

#### Ad Pkt. Bauweise

Die Festlegung einer straßenbegleitenden Blockrandbebauung (geschlossenen Bauweise) entlang der Burenstraße ist im Hinblick auf die vorherrschenden offenen Bauweisen als absolut gebietsuntypisch zu bezeichnen und aus städtebaulichen Überlegungen nicht argumentierbar.

#### Ad Pkt. Formale Gestaltung von Gebäuden

Gem. § 41 Abs 2 Z 9 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes können in Bebauungsplänen „die Gestaltung von Gebäuden und Anlagen: Proportionen der Baukörper (...)“ festgelegt werden.

Der Erläuterungsbericht wurde dahingehend ergänzt, dass es sich bei dem Begriff „Baukörperlänge“ um die maximale Gebäudelänge handelt. Es wird nicht zwischen "Gebäudelänge" und "Gebäudebreite" unterschieden, sodass unter dem Begriff "Baukörperlänge" die dem jeweiligen Anrainer zugewandte Gebäudefront zu verstehen ist. Mit der Festlegung einer maximalen Baukörperlänge sollen zeilenartige, sich tief in die „Grüne Mitte“ des jeweiligen Grundstückes erstreckende Bauvolumina vermieden werden.

#### Ad Pkt. PKW-Abstellplätze

Gem. § 4 (1) Verordnungswortlaut gelten die Baugrenzen für Hauptgebäude, jedoch nicht für unterirdische Bauwerke. Der Erläuterungsbericht wurde diesbezüglich konkretisiert.

Hinsichtlich der lärmtechnisch erforderlichen Anbindung der Tiefgaragen-Einhausung an die Straßenfluchtlinie darf festgehalten werden, dass diese erst im späteren Baubewilligungsverfahren hinsichtlich Licht-, und Lärm- und Abgas-Emissionen geprüft werden kann.

Betreffend die Vorgartenzone wird auf die Festlegungen im 1.0 Räumliches Leitbild verwiesen, wo für den Bereichstyp Wohnanlagen und verdichteter Flachbau „Lage zur Straße“ eine abgerückte, straßenbegleitende Bebauung gefordert wird. Gem. § 3 Begriffsbestimmungen im 1.0 RLB definiert der Parameter „Lage zur Straße – abgerückt“, dass der Freiraum das Straßenbild prägt, die Bebauung weit von der Straßenflucht abgerückt ist und in den Hintergrund tritt sowie der Parameter „Lage zur Straße – straßenbegleitend“, dass sich zwischen der Straßenfluchtlinie und der straßenseitigen Fassade des Gebäudes ein Grün – bzw. Freiraumstreifen befindet, der zur Straßenraumgestaltung beiträgt (beispielsweise: Vorgärten, begleitenden Baumstreifen u.ä.). Die Behauptung, dass eine „Vorgartenzone“ nur dann „entstehen“ könnte, wenn eine geschlossene bzw. gekuppelte Bauweise festgelegt würde, kann als nur als unschlüssig und vordergründig gehaltslos bezeichnet werden.

Unter Berücksichtigung dieser charakteristischen und bereits im Bestand vorhandenen Vorgartenzone wird entlang der Straßenzüge ein vorgesetzter grüner Filter (Freiraumzone) in der Breite von 4,0 m definiert, der von niedrigen Einfriedungen, straßenbegleitenden Hecken und der intensiven Begrünung innerhalb des Planungsgebietes geprägt wird und den Eindruck eines naturnahen, grünen Straßenraumes erzeugt. Zur Sicherung dieser Grünraumausstattung in der Vorgartenzone ist demzufolge die Anordnung von PKW-Abstellplätzen bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Verpflichtung zur Errichtung von Kfz-Stellplätzen ist anzumerken, dass bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet wird.

So wurde im Bebauungsplan festgelegt, dass bei Neubauten je 65 – 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplätze zu errichten ist. Dieser Wert wurde von der Abteilung für Verkehrsplanung unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bushaltestellen) ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss 2010). Darin wird die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt.

#### Ad Pkt. Technisches Festlegungen

Der Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes ist gemäß Luftbildauswertung des Vermessungsamtes der Stadt Graz annähernd eben. Der Niveauunterschied liegt meist bei +/- 50 cm. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteig- bzw. Straßenniveau zum künftigen Bauplatz.

Der Erläuterungsbericht wurde diesbezüglich konkretisiert.

### Ad Pkt. Fahrradabstellplätze

Zur Situierung von überdachten Fahrrad-Abstellanlagen verfolgt der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf die Intention, die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen, ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstalhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Die festgelegte Unterbringung der Fahrradabstellplätze innerhalb der Baugrenzlinien basiert aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruches. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

### **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.41.0 Bebauungsplan „Burenstraße – Seidenhofstraße – Herbersteinstraße – Johann-Haiden-Straße“ in folgenden Punkten geändert.

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.  
Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

### **VERORDNUNG**

#### **§ 2 BEBAUUNGSWEISEN**

(3) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zu betragen.

#### **§ 4 BAUGRENZLINIEN, ~~BAUFLUCHTLINIEN~~, ABSTÄNDE**

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien ~~und die Baufluchtlinie~~ für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Es darf pro Grundstück nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 4,0 x 4,0 m oder einer Fläche von max. 16 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die Anordnung von Nebengebäuden in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,0 m ist ausgeschlossen.

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

(2) Über die straßenseitigen ~~Bauflucht- und~~ Baugrenzlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.

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

(8) Für Neubauten ist je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ~~ca.~~ 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.

### **PLANWERK**

Nach erneuter Überprüfung des Planwerks wurde für die Liegenschaften entlang der Burenstraße in der Beschlussfassung für die bebaubare Fläche in Richtung Westen anstelle der Baufluchtlinie eine Baugrenzlinie festgelegt.

### **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

Der Erläuterungsbericht wurde betreffend die geänderten Inhalte ergänzt und berichtigt.  
Die Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere Eigentümer:innen bzw. Dritte.

## **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 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. 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 Einwender:innen 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 Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

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

den

**Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 14.41.0 Bebauungsplan „Burenstraße – Seidenhofstraße – Herbersteinstraße – Johann-Haiden-Straße“ bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:

DI Thomas Wagner-Bornik  
(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger  
(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle  
(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin

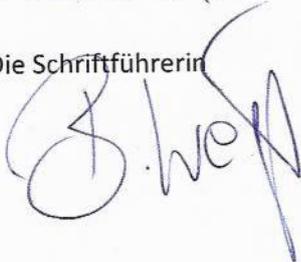
Mag.<sup>a</sup> Judith Schwentner  
(elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....<sup>9</sup> Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen in der Sitzung des

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am 3.7.2024

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 4.7.2024

Der/die Schriftführerin:



#### Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja, Datum: August 2023
- Die Bürger:innenbeteiligung 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](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.

#### Bezirksrat

Dem Bezirksrat Eggenberg wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 14.41.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

#### Klima-Schutz Maßnahmen

Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Graz wurden in diesem Bebauungsplan auf folgende Themenbereiche besonders eingegangen:

- Boden- und Flächen-sparender Umgang mit den Liegenschaften
- Sicherung und Revitalisierung der Vorgartenzonen
- Extensive Dachbegrünung
- Festlegung des Bebauungsgrades
- Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, Hecken, ...)
- Sicherung der Baumstandorte
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Verhältnis Gebäudebreite zu Gebäudelänge
- Helle Fassadengestaltung/Farbgebung

	Signiert von	Wagner-Bornik Thomas
	Zertifikat	CN=Wagner-Bornik Thomas,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-06-24T14:21:09+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-06-25T07:48:45+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Werle Bertram
	<b>Zertifikat</b>	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2024-06-25T08:23:34+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Schwentner Judith
	<b>Zertifikat</b>	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2024-06-25T09:04:09+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ.: A 14 – 087805/2023/0017

### 14.41.0 Bebauungsplan

„Burenstraße - Seidenhofstraße - Herbersteinstraße - Johann-Haiden-Straße“  
XIV.Bez., KG Baierdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 04.07.2024, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.41.0 Bebauungsplan „Burenstraße - Seidenhofstraße - Herbersteinstraße - Johann-Haiden-Straße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 73/2023 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzungen), 11 (Einfriedung 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 73/2023 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 51/2023 wird verordnet:

#### § 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

#### § 2 BEBAUUNGSWEISEN

- (1) Offene Bebauung
- (2) Auf dem Baufeld A (zwischen Gst. Nr. .420, 257/9, 257/10 und .440, 257/3) und dem Baufeld B (zwischen Gst. Nr. 257/11 und .442, 257/12) ist die gekuppelte Bebauung zulässig.
- (3) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zu betragen.
- (4) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz muss mind. 50 m<sup>2</sup> betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime und dgl.

#### § 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 2 Baufelder (Baufeld A und B) festgelegt.
- (2) Das „Baufeld A“ umfasst die Grundstücke Nr. .420, 257/9, 257/10 .440 und 257/3, KG Baierdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 1.095 m<sup>2</sup>.

- (3) Das „Baufeld B“ umfasst die Grundstücke Nr. 257/11, .442 und 257/12, KG Baierdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 1.080 m<sup>2</sup>.
- (4) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (5) Bebauungsgrad: höchstens 0,40
- (6) Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten.

#### **§ 4 BAUGRENZLINIEN, ABSTÄNDE**

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Es darf pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 4,0 x 4,0 m oder einer Fläche von max. 16 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die Anordnung von Nebengebäuden in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,0 m ist ausgeschlossen.
- (3) Außenliegende Bauteile (Stiegenhäuser, Balkone u. dgl.) dürfen die Gebäude- und Grenzabstände gemäß Steiermärkisches Baugesetz nicht unterschreiten.

#### **§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER**

- (1) Im Planwerk ist die maximal zulässige Geschoßanzahl und die maximal zulässige Gesamthöhe (Ges.H. max.) festgelegt.  
Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Straßenniveau.  
Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (2) Als Dachform sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer sowie Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad Dachneigung zulässig.
- (3) Dachflächen über dem 3. Geschoss dürfen nicht als Dachterrassen genutzt werden.
- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad 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. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachfläche pro Bauplatz.
- (5) Haustechnikanlagen (Kühlgeräte, Ventilatoren und dgl.) sind bei Steildächern innerhalb des Dachraumes zu situieren. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,0 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

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

- (1) Offene Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die straßenseitigen Baugrenzlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.

- (4) Bei Sattel- und Walmdächern 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.
- (5) Die Baukörperlänge ist mit max. 20,0 m begrenzt.
- (6) Bei Neubauten und Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (7) Bei Neubauten und Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

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

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien innerhalb der Baugrenzl意思en zu errichten. Die Anordnung von PKW-Abstellplätzen in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,0 m ist ausgeschlossen.
- (2) Bei Neubauten ist je 65 - 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,2 und 0,5 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (4) 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.
- (5) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (6) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (7) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (8) Für Neubauten ist je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.
- (9) Oberirdische Fahrradstellplätze außerhalb der Baugrenzl意思en dürfen nicht überdacht werden.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße.
- (2) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

## **Pflanzungen, Bäume**

- (3) Pro 250 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche ist ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,0 m<sup>2</sup> zu betragen. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat

bei Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m
bei Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
bei Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

zu betragen.  
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

## **PKW-Abstellflächen**

- (8) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten. Bei groß- u. mittelkronigen Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,5 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen 3. Ordnung von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen. Ein Wurzelraumvolumen von min. 50,0 m<sup>3</sup> pro Baum ist vorzusehen. Kugelformen sind unzulässig.
- (9) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 1,8 m zu betragen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Gitterroste, Baumschutzbügel) vor Befahren zu schützen.

## **Geländeänderungen**

- (10) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption des Gartenniveaus im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

## **Sonstiges**

- (11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen, Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächern, Kinderspielplätze.

## **§ 9 SONSTIGES**

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.
- (2) Müllsammelstellen sind innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten.
- (3) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (4) Freistehende Werbepylone und dergleichen sind unzulässig.
- (5) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,0 m zulässig.
- (6) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,5 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig.

## **§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE**

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten. Für Zubauten ist ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich.

## **§ 11 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 18.07.2024 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat,  
die Bürgermeisterin:

Elke Kahr

GZ: A 14 – 087805/2023/0017

Bearbeiter:  
DI Thomas Wagner

## 14.41.0 Bebauungsplan

„Burenstraße - Seidenhofstraße - Herbersteinstraße -  
Johann-Haiden-Straße“  
XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Graz, 04. Juli 2024  
Dok: Bebauungsplanung/14.41.0

### Beschluss

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Mit dem Schreiben vom 01. März 2021 ersucht die Burenstraße 31 Projekt GmbH, Eigentümerin der Liegenschaft Gst. Nr. .766, 259/10, EZ 1148 und Gst. Nr. 259/11, EZ 1143, alle KG 63109 Baierdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Im Planungsgebiet befinden sich noch folgende Liegenschaften: .420, 257/9, 257/10, .440, 257/3, .980, 259/12, .958, 262/3, .956, .957, 262/1, .954, .955, 262/11, 265/1, .965, 262/9, 262/10, .961, 262/4, 259/14, .790, 259/13, .800, 259/9, 259/15, 445/2, 257/8, 257/13, .442, 257/12, 257/11, alle KG 63109 Baierdorf.

Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 21.759 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan idgF** der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 0,6 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF** liegt das Planungsareal im Bereich „Wohngebiet geringer Dichte“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor.

Das Geviert, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, ist im Norden von der Seidenhofstraße, im Osten von der Herbersteinstraße, im Süden von der Johann-Haiden-Straße und im Westen von der Burenstraße umgeben.

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

Entsprechend den Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten wird im gegenständlichen Planungsbereich die Errichtung einer maximal dreigeschossigen Bebauung in Form von freistehenden Gebäuden (überwiegende Festlegung der offenen Bauweise) ermöglicht.

Im Kreuzungsbereich Burenstraße/Seidenhofstraße gibt es aufgrund der Grundstücksgeometrie Ausnahmen bezüglich der Bauweise. Für die Liegenschaften Gst. Nr. .420, 257/9, .440, 257/3, 257/11, .442, und 257/12 gilt die offene und die gekuppelte Bauweise.  
Für die restlichen Liegenschaften gilt die offene Bebauung.

Es gibt sowohl die Festlegungen einer Mindestwohnungsgröße, als auch eine Festlegung wie groß die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz mindestens sein darf.

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, sowie dementsprechende Umbauten. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die zukünftige Freihaltung der „grünen Mitte“.

Es ist die langfristige Intention, sowohl die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren als auch die hochwertigen, innenliegenden Grünbereiche zu erhalten und noch weiter aufzuwerten.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13. Dezember 2023 über die beabsichtigte Auflage des 14.41.0 Bebauungsplan-Entwurfes „Burenstraße – Seidenhofstraße – Herbersteinstraße – Johann-Haiden-Straße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 29. Dezember 2023.

### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 30. Dezember 2023 bis zum 08. März 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde 29. Jänner 2024 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 6 Einwendungen, 3 Stellungnahmen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein:

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.41.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

## VERORDNUNG

### § 2 BEBAUUNGSWEISEN

(3) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zu betragen.

### § 4 BAUGRENZLINIEN, ~~BAUFLUCHTLINIEN~~, ABSTÄNDE

(1) Im Plan sind die Baugrenzlinien ~~und die Baufluchtlinie~~ für Hauptgebäude festgelegt.

- (2) Es darf pro Grundstück nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 4,0 x 4,0 m oder einer Fläche von max. 16 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die Anordnung von Nebengebäuden in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,0 m ist ausgeschlossen.

### § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (2) Über die straßenseitigen ~~Bauflucht- und~~ Baugrenzlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.

### § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE; FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (8) Für Neubauten ist je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ~~ca.~~ 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.

Zudem wurden diverse redaktionelle Änderungen bzw. Klarstellungen vorgenommen.

## PLANWERK

Nach erneuter Überprüfung des Planwerks wurde für die Liegenschaften entlang der Burenstraße in der Beschlussfassung für die bebaubare Fläche in Richtung Westen anstelle der Baufluchtlinie eine Baugrenzlinie festgelegt.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere Eigentümer:innen bzw. Dritte.

## 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Eggenberg. Das Gebiet ist im Norden von der Seidenhofstraße, im Osten von der Herbersteinstraße, im Süden von der Johann-Haiden-Straße sowie im Westen von der Burenstraße umgeben.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 21.759 m<sup>2</sup> brutto auf.



Luftbild 1 (2022):  
Auszug aus dem  
Geo-Daten-Graz  
© Stadtvermessung  
Graz.

Die rote Umrandung  
markiert das  
Bebauungsplan-  
gebiet.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

#### 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF im Funktionsbereich „Wohngebiet geringer Dichte“.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

#### § 15 WOHNEN: Wohngebiet geringer Dichte (Signatur „Wohnen“ - hellgelb)

- (1) Gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung.
- (2) Festlegung einer Mindestbebauungsdichte von 0,3 im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel.
- (3) Intensive Durchgrünung und Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen.
- (4) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (5) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

#### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Lage innerhalb der Kernstadt  
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):  
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes 1.
- Verkehr (Deckplan 3):



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie):  
„Innerstädtische Bedienqualität“  
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch Straßenbahnlinie Nr. 7 in der Burenstraße (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

### 1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

„Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ im Teilraum Nr. 12 (Wetzelsdorf Reininghaus)



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Charakteristik:

Bebauung mit mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung, häufig in gekuppelter oder geschlossener Bauweise, Kombination an privaten und siedlungsöffentlichen Freiräumen, teilweise hofbildend.

### Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes

- Rahmen der Geschossanzahl: max. 2G – 3G
- Lage zur Straße: Abgerückt, straßenbegleitend
- Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Einfriedungen max. 1,50 m – 1,80 m hoch und überwiegend blickdurchlässig.
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall) bzw. ins Gebäude integriert; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit dem Gebietscharakter und Topographie vereinbar.
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen allenfalls unter Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone.

### Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Mittel- langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2025) entlang der Burenstraße



Auszug aus dem Kommunalen Energie Konzept 2017 (KEK).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

### Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet“ überwiegend Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 bis 0,6.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

## § 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 (idgF):

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Bebauungsplan erforderlich



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idgF LGBl Nr. 73/2023 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:  
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.  
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.  
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwasser.

#### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

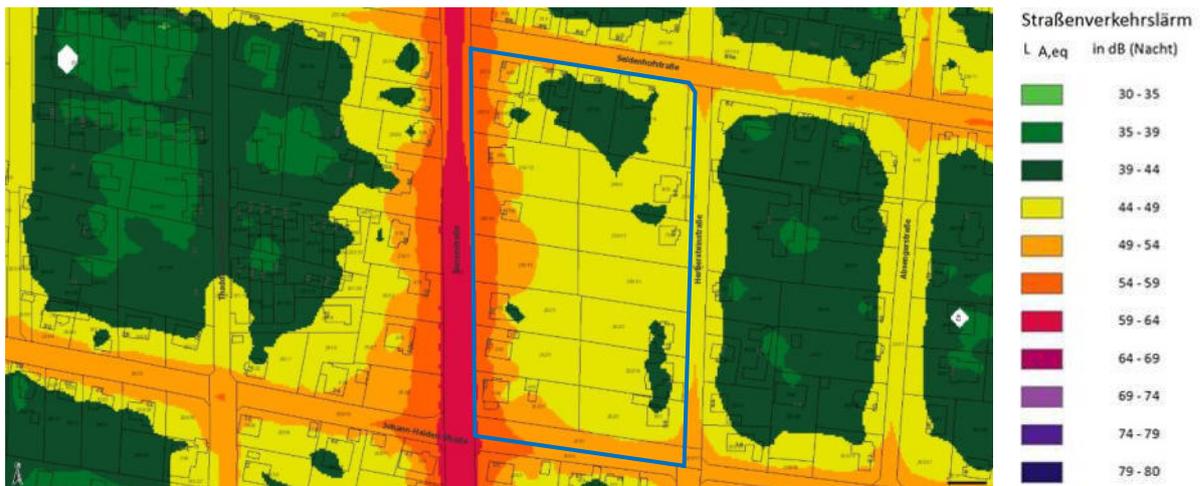
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.



Auszug aus der Karte 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF).  
Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):  
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes Nr. 1.

### Grünes Netz Graz



Auszug aus dem Grünen Netz Graz.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Wie aus dem Grünen Netz Graz (GNG) ersichtlich ist, besteht im nördlichen Bereich entlang der Seidenhofstraße eine erhaltenswerte Baumreihe.

## Stadtklimaanalyse:



Auszug aus der  
Klimatopkarte.

Die rote Umrandung  
markiert das  
Bebauungsplan-  
gebiet.

- **Klimatopkarte:**  
Heterogene Blockbebauung im NM mit Rotoreffekt und Luftstagnation im Inneren der Zone
- **Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:**  
Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad beachten, Gebäudeausrichtung (NW, SE)

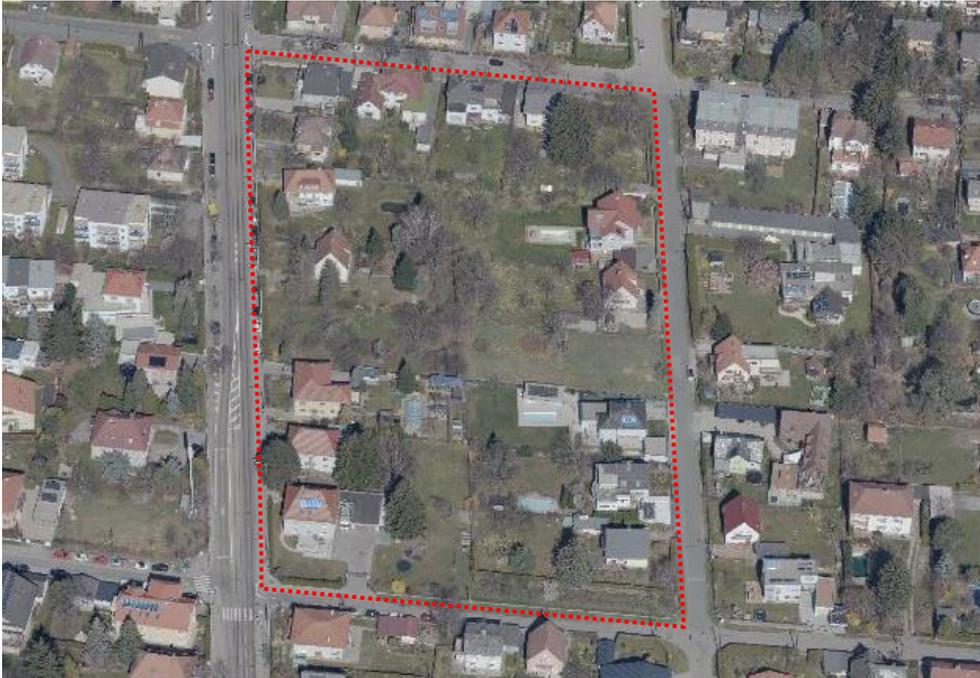
### • **Situierung und Umgebung**

#### Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Burenstraße im Westen (Trasse der Straßenbahnlinie Nr. 7) und der Straßganger Straße im Osten, nördlich der Handelstraße. Das Geviert, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, ist im Norden von der Seidenhofstraße, im Süden von der Johann-Haiden-Straße, im Osten von der Herbersteinstraße sowie im Westen von der Burenstraße umgeben.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches ist überwiegend durch eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt, weist jedoch vor allem im Bereich der bedeutsamen Verkehrsachsen (Burenstraße, Handelstraße, Straßganger Straße, ...) auch Wohnanlagen mit drei- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden auf. Die Straßenzüge im Gebietsbereich sind durch (teilweise beidseitige) Grünflächen mit Baumreihen gestaltet.

Das Planungsgebiet liegt in einem Gebiet, welches durch seine Nahelage zu Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Geschäfte für den täglichen Bedarf gut ausgestattet ist. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.



Luftbild 2 (2019):  
Auszug aus dem  
Geo-Daten-Graz  
© Stadtvermessung  
Graz.

Blick in Richtung  
Norden.

Die rote Umrandung  
markiert das  
Bebauungsplan-  
gebiet.

### Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Nördlich der Seidenhofstraße – 1- bis 2-geschossige Einfamilienwohnhäuser in offener Bebauung mit PKW-Stellplätzen in Garagen und in freier Aufstellung. Die Gebäude bilden eine weitestgehend durchgehende Bauflucht zur Straße aus und weisen eine einheitlich tiefe Vorgartenzone von ca. 4,0 m auf.



Abbildung 1:  
Kreuzung Seidenhofstraße/Burenstraße  
Blick Richtung Nordosten



Abbildung 2:  
Kreuzung Seidenhofstraße/Herbersteinstraße  
Blick Richtung Nordwesten

Im Süden:

Südlich der Johann-Haiden-Straße – 1- bis 2-geschossige Einfamilienwohnhäuser in offener Bebauung mit PKW-Stellplätzen in Garagen. Die Gebäude befinden sich zumeist im Nahbereich der Straße mit einer ca. 4,0 – 10,0 m tiefen Vorgartenzone.



Abbildung 3:  
Kreuzung Johann-Haiden-Straße/Herbersteinstraße  
Blick Richtung Südwesten



Abbildung 4:  
Kreuzung Johann-Haiden-Straße/Burenstraße  
Blick Richtung Südwesten

Im Osten:

Östlich der Herbersteinstraße – 1- bis 2-geschossige Einfamilienwohnhäuser in offener Bebauung mit PKW-Stellplätzen in Garagen und in freier Aufstellung. Die Gebäude befinden sich zumeist im Nahbereich der Straße mit einer ca. 4,0 m tiefen Vorgartenzone.

Im Kreuzungsbereich Seidenhofstraße/Herbersteinstraße stellt die Bebauung Seidenhofstraße 79 eine Ausnahme dar, die sich als 2,5- geschossiger Längsbaukörper mit ausgebautem Mansarddach manifestiert und sich im Gesamtbauvolumen deutlich von den umgebenden Gebäuden unterscheidet. Daran südlich angrenzend ist ein eingeschossiger, länglicher Flachbau erkennbar, welcher sich tief in das Geviert hineinzieht und als Garage genutzt wird.



Abbildung 5:  
Kreuzung Herbersteinstraße/Seidenhofstraße  
Blick Richtung Südosten



Abbildung 6:  
Kreuzung Herbersteinstraße/Johann-Haiden-Straße  
Blick Richtung Nordosten

Im Westen

Westlich der Burenstraße – 1- bis 2-geschossige kleinteilige Wohngebäude in offener Bebauung mit PKW-Stellplätzen in Garagen und in freier Aufstellung (größtenteils als Carports ausgeführt) sowie eine kleinere, 3-geschossige Wohnanlage mit Pultdach. Für das Parkieren ist hierbei eine Tiefgarage vorgesehen.



Abbildung 7:  
Kreuzung Burenstraße/Johann-Haiden-Straße  
Blick Richtung Nordwesten



Abbildung 8:  
Kreuzung Burenstraße/Seidenhofstraße  
Blick Richtung Südwesten

- **Topographie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- **Baumbestand**

Es weist eine mäßige bis dichte Bestockung mit Laub- und Nadelbäumen auf. Entlang der Burenstraße und der Herbersteinstraße sowie in dem nördlichen und südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes sind vermehrt Einzelbäume als auch Baumgruppen vorhanden.

Es wird auf das Gutachten der Abteilung Grünraum und Gewässer (GZ.: A10/5 – 094162/2023-01) verwiesen.

Zusätzlich gilt die Grazer Baumschutzverordnung.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 19. Oktober 2023 sind folgende Bestandsbäume erhaltenswert:



Baumbestandsaufnahme vom 19.10.2023:

Bestandsbäume, die ggf. zu erhalten sind.

- 1 Amberbaum
- 2 Kirsche
- 3 Kiefer
- 4 Scheinzypresse
- 5 Ahorn
- 6 Kiefer
- 7 Fichtengruppe
- 8 Zeder
- 9 Fächerahorn
- 10 Weide
- 11 Kiefer
- 12 Nuss
- 13 Blaufichte
- 14 Nuss
- 15 Fichtengruppe

Kartendaten: Google, Bilder © 2023 CNES / Airbus, European Space Imaging, Maxar Technologies, Kartendaten  
Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

### • Gebäudebestand

Im Geviert Burenstraße – Seidenhofstraße – Herbersteinstraße – Johann-Haiden-Straße überwiegen freistehende Einfamilienhäuser und vereinzelt villenartige Bebauungsstrukturen auf weitgehend gut durchgrünten Liegenschaften. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes stellt die Bebauung Seidenhofstraße 85 und 87 eine Ausnahme dar, die als Doppelwohnhaus in gekuppelter Bauweise errichtet und gartenseitig durch jeweils zwei längliche Anbauten erweitert wurden.



Abbildung 9:  
Blick auf die Bebauung Burenstraße 25 in Richtung Südosten



Abbildung 10:  
Blick auf die Bebauung Seidenhofstraße 85 und 87 in Richtung Südwesten



Abbildung 11:  
Blick auf die Bebauung Seidenhofstraße 83 in Richtung Westen.



Abbildung 12:  
Blick auf die Bebauung Seidenhofstraße 81 in Richtung Südosten.

Im Anschluss daran befinden sich ein 1-geschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Mansarddach und ein 2-geschossiges Wohnhaus mit flachgeneigtem Satteldach, wo entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine mit dem Hauptgebäude verbundene Garage unmittelbar an der Seidenhofstraße steht.

Entlang der Herbersteinstraße sind mehrere 1- bis 2-geschossige, trauf- und giebelständige Einfamilienwohnhäuser gegeben, die im Nahbereich der Straße errichtet wurden. Das Parkieren erfolgt zumeist in Garagen oder Carports, die teils direkt entlang der Straße situiert sind.



Abbildung 13:  
Blick entlang der Herbersteinstraße Höhe Seidenhofstraße Hausnummer 79 in Richtung Südwesten



Abbildung 14:  
Blick vom Kreuzungsbereich Herbersteinstraße/Johann-Haiden-Straße in Richtung Nordwesten

Der Straßenraum entlang der Johann-Haiden-Straße wird von einem gut durchgrüntem Vorfeld mit Baumpflanzungen geprägt. Im Kreuzungsbereich Johann-Haiden-Straße/Burenstraße ist ein freistehendes, villenartiges Wohngebäude mit zwei Geschossen und ausgebautem Walmdach sowie einer vom Hauptgebäude etwas abgesetzten Doppelgarage erkennbar, dessen Zufahrt von der Johann-Haiden-Straße aus erfolgt. Auf der nördlich angrenzenden Liegenschaft befindet sich ebenfalls eine 2-geschossige, villenartige Wohnbebauung mit Walmdach, die leicht verdreht zur Burenstraße mit dementsprechend tiefer Vorgartenzone steht.



Abbildung 15:  
Blick vom Kreuzungsbereich Herbersteinstraße/  
Johann-Haiden-Straße in Richtung Westen



Abbildung 16:  
Blick auf die Bebauung Burenstraße 35b in Richtung  
Nordwesten.

Im weiteren Verlauf der Burenstraße finden sich erneut 1- bis 2-geschossiges Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser mit Sattel- oder Walmdächer aus dem vergangenen Jahrhundert in offener Bauweise wieder. Die größtenteils villenartigen Baukörper sind teils deutlich von der Straßengrundgrenze abgerückt und weisen eine gut durchgrünte Vorgartenzone auf.



Abbildung 17:  
Blick entlang der Burenstraße Höhe Hausnummer 48  
in Richtung Südosten.



Abbildung 18:  
Blick auf die Bebauung Burenstraße 29 in Richtung  
Nordosten.

Die Dachformen reichen von Sattel-, Walm- oder Mansarddächern bis hin zu Flachdächern bei Zubauten, Garagen und Nebengebäuden.

Entlang der Seidenhofstraße ist südlich eine großkronige Baumreihe erkennbar, die den Straßenraum als Grünachse entsprechend aufwertet. Die Bebauung wird teils von 1- bis 2-geschossigen Wohnbauten mit teilweise ausgebauten Sattel- und Walmdächern geprägt.

- **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 Gebietsbereich ist durch die infrastrukturellen Einrichtungen der näheren Umgebung gut erschlossen.

#### Kinderbetreuungseinrichtungen:

- Pfarrkindergarten Hl. Schutzengel, Hauseggerstraße 70, Entfernung ca. 370 m
- WIKI Kinderkrippe und Kindergarten Johanna-Kollegger-Straße, Johanna-Kollegger-Straße 1, Entfernung ca. 420 m
- Kindergarten und Kinderkrippe Sim-Sala-Bim, Handelstraße 4 und 6, Entfernung ca. 530 m
- GIP Kinderkrippe Handelstraße, Handelstraße 7, Entfernung ca. 530 m
- Städt. Kindergarten Grasbergerstraße, Grasbergerstraße 11, Entfernung ca. 700 m
- Städt. Kindergarten Gaswerkstraße, Gaswerkstraße 13, Entfernung ca. 830 m

#### Schulen und Horte:

- Volksschule Graz-Baiern, Baiernstraße 86, Entfernung ca. 400 m
- Volksschule Graz-Karl Morre, Karl-Morre-Straße 58, Entfernung ca. 580 m
- Neue Mittelschule Graz-Karl Morre, Karl-Morre-Straße 58, Entfernung ca. 580 m
- Städt. Hort Seidenhofstraße, Seidenhofstraße 52, Entfernung ca. 520 m
- Städt. Hort Gaswerkstraße, Gaswerkstraße 15, Entfernung ca. 810 m

#### Fachhochschulen/Universitäten:

- FH Joanneum, Eggenberger Allee/Alte Poststraße, Entfernung ca. 1.100 m

#### Sozialeinrichtungen:

- Vollzeitbetreutes Wohnen für psychisch beeinträchtigte Menschen, Seidenhofstraße 79, Entfernung ca. 100 m
- Sanlas, Seniorenresidenz Eggenberg, Eckertstraße 98-98a, Entfernung ca. 450 m
- Volkshilfe Sozialzentrum, Reininghausstraße 49-51, Entfernung ca. 700 m
- Miteinander leben, Organisation, Hangweg 29, Entfernung ca. 650 m

#### Dienstleistung und Handel:

- Äskulap-Apotheke, Burenstraße 72, Entfernung ca. 420 m
- SPAR Supermarkt, Wetzelsdorfer Straße 131, Entfernung ca. 730 m
- LIDL Markt, Straßganger Straße 108, Entfernung ca. 750 m
- BILLA PLUS Markt, Gaswerkstraße 2, Entfernung ca. 870 m
- HOFER KG, Eckertstraße 54, Entfernung ca. 920 m
- Postfiliale, Burenstraße 85, Entfernung ca. 650 m

#### • Erschließung/Verkehr

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Seidenhofstraße, im Osten von der Herbersteinstraße, im Süden von der Johann-Haiden-Straße und im Westen von der Burenstraße begrenzt.

#### Öffentlicher Verkehr:

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

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

- Straßenbahnlinie 7, Haltestelle Johann-Haiden-Straße in der Burenstraße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

#### MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßenzüge. (Burenstraße, Seidenhofstraße, Herbersteinstraße und Johann-Haiden-Straße).

### Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind entlang der Straßenzüge nicht vorhanden.

Im Bereich Herbersteinstraße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz („Radroute in Tempo 30-Straßen“).

- **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.

### Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

## **4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

### Zu §§ 2, 3, 4 Bauungsweisen, Bauungsgrad, Bauungsdichte, Baugrenzenlinien, Abstände

Die Verteilung der Baumassen wird durch Baugrenzenlinien festgelegt, die für oberirdische Hauptgebäude jedoch nicht für unterirdische Bauwerke wie Tiefgaragen gelten.

Entsprechend den Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten wird im gegenständlichen Planungsbereich die Errichtung einer maximal dreigeschossigen Bebauung in Form von freistehenden Gebäuden (Festlegung der offenen oder in Teilbereichen gekuppelten Bauungsweise) ermöglicht.

Eine gekuppelte Bauungsweise ist gemäß Steiermärkischen Baugesetz so definiert, dass zwei bauliche Anlagen an einer gemeinsamen Grenze aneinandergelagert werden können. Zur besseren Bebaubarkeit von sehr schmalen Grundstücken wurde auf den Baufeldern A und B die Möglichkeit der gekuppelten Bauungsweise zugelassen.

Hierfür wird im vorliegenden Bebauungsplan eine bebaubare Fläche mit einem straßenseitigen Abstand von 4,0 m und einer Tiefe von 20,0 m und bei größeren Grundstückstiefen von 25,0 m definiert. Durch diese Festlegung kann die „grüne Mitte“ im Zentrum des Planungsbereiches von Bebauung freigehalten und eine grundsätzliche Durchgrünung erzielt werden.

Für die Grundstücke Nr. 259/9, 259/12, 262/1 und 262/10, alle KG Baierdorf wurde bei der bebaubaren Fläche ein Versatz in der Tiefe der bebaubaren Flächen und jeweils ein Abstand von 5,0 m zu den angrenzenden Liegenschaften gewählt, um zukünftige bauliche Maßnahmen möglichst kompakt und mittig auf den jeweiligen Grundstücken zu situieren. Durch diese „Rücksprünge“ wird auch auf die spezielle Lage (beengte Ecksituation) der Grundstücke Nr. 257/11, 257/8, 262/9 und 262/11, alle KG Baierdorf reagiert.

Die Mindestwohnungsgröße hat 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zu betragen.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Geschößwohnbau beträgt in Graz ca. 68 – 69 m<sup>2</sup>. Zumindest rund ¾ dieses Wertes müssen im ggst. Planungsgebiet neu errichtete oder durch Nutzungsänderung entstehende Wohnbauten erreichen. Größere Projekte dürfen nicht nur einen einzigen Wohnungstyp anbieten. Dies trägt der gesunkenen durchschnittlichen Haushaltsgröße und gebotenen Ressourcenschonung ebenso Rechnung wie dem Ziel der sozialen Nachhaltigkeit und einer Eindämmung der Bewohner:innenfluktuation.

Daher wurde festgelegt, dass die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz mind. 50 m<sup>2</sup> betragen muss. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime und dgl.

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. Auch Teile baulicher Anlagen (im Bestand) wie überdachte KFZ-Abstellflächen/Schutzdächer werden zu dessen Berechnung herangezogen.

Mit der Festlegung des Bebauungsgrades von 0,4 (je Bauplatz) werden ausreichend Zwischenräume im Sinne einer großzügigen Frei- und Grünflächengestaltung gesichert. Es werden ausgedehnte, zusammenhängende und gut nutzbare Freiräume erzeugt.

Es ist die langfristige Intention, sowohl die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren als auch die hochwertigen, innenliegenden Grünbereiche zu erhalten und noch weiter aufzuwerten.

Um einer „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenzuwirken, ist pro Bauplatz nur ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von max. 16,0 m<sup>2</sup> zulässig. Zur Sicherung der Grünraumausstattung in der Vorgartenzone ist die Anordnung von Nebengebäuden bis zu einer Grundstückstiefe von 4,0 m ausgeschlossen.

Bei den folgenden Schaubildern handelt es sich um 3D-Darstellungen der Baumassen und der schematischen Abbildung der bestehenden Bäume innerhalb des Bebauungsplangebietes. Die weißen Volumina stellen die Bestandsgebäude dar, die hellgrauen Volumina zeigen das mögliche Ausbaupotential auf.



Schaubild 01:  
Bestandssituation



Schaubild 02:  
Ausbaustufe 1



Schaubild 03:  
Ausbaustufe 2



Schaubild 04:  
Ausbaustufe 3



Schaubild 05:  
Bestandssituation



Schaubild 06:  
Ausbaustufe 1



Schaubild 07:  
Ausbaustufe 2



Schaubild 08:  
Ausbaustufe 3

#### Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhe, Dächer

Möglich sind begrünte Flachdächer, begrünte flach geneigte Dächer bis 10 Grad sowie Sattel- und Walmdächer. Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer gem. § 5 (4) 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 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF, 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 gem. § 5 (5), wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

#### Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Der Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes ist gemäß Luftbildauswertung des Vermessungsamtes der Stadt Graz vom Februar 2023 annähernd eben. Der Niveauunterschied liegt meist bei +/- 50 cm. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteig- bzw. Straßenniveau zum künftigen Bauplatz.

Offene Laubengänge sind im betreffenden Gebietsbereich nicht gegeben. Im vorliegenden Bebauungsplan ist ein straßenseitiger Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 4,0 m vorgesehen, der ohne weitere Beeinträchtigung durch eventuelle vorkragende Bauteile ausgeführt werden soll. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von offenen Laubengängen sowie über die Baugrenzlinie vortretende Erker, Loggien und Balkone daher nicht zulässig.

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

- 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.
- wird die maximal zulässige Gebäudelänge mit höchstens 20,0 m festgelegt.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. Der Hellbezugswert ist der Wert, der Lichtmenge die von der Oberfläche reflektiert wird. Gemessen wird dieser Wert in Prozent. (100% = weiß, 0% = schwarz).

Des Weiteren wurden Glasflächenanteile und reflektierende Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes getroffen. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon natürlich ausgenommen.

Bezogen auf die Materialität der Fassade wird darauf hingewiesen, dass Compositbaustoffe ebenso klimaschädlich sind wie erdölgenerierte Produkte. Im Sinne eines umweltbewussten Bauens wird an die Verantwortung aller appelliert, ökologisch einwandfreie Lösungen zu realisieren. Compositbaustoffe und erdölgenerierte Produkte sollen vermieden werden.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

(siehe dazu § 7 der Verordnung)

Das Planungsgebiet wird von den Gemeindestraßen Burenstraße, Seidenhofstraße, Herbersteinstraße und Johann-Haiden-Straße begrenzt. Die Zufahrt zu den Bauplätzen erfolgt von diesen angrenzenden Straßen aus und wird in den nachfolgenden Individualverfahren geregelt.

Für den Bereich Graz – Baierdorf wurde 2019 eine Studie zur Straßenraumgestaltung für die Straßenzüge Eckertstraße – Straßganger Straße – Wetzelsdorfer Straße – Burenstraße vom Architekturbüro Fiedler.Tonquist erarbeitet. Diese Studie dient der Abteilung für Verkehrsplanung als Grundlage für die Bekanntgabe erforderlicher Abtretungsflächen.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

Entlang der Burenstraße sind beim Bebauungsplangebiet, ausgehend von der derzeitigen Gleisachse, zusätzlich zur erforderlichen Fahrstreifenbreite von 3,0 m, eine Breite von 1,75 m für einen Mehrzweckstreifen/Fahrradstreifen sowie 2,0 m für einen Gehsteig zu berücksichtigen.

- Im südlichen, rd. 80 m langen Abschnitt der Burenstraße ist bereits im Bestand ein Gehsteig vorhanden.
- Im nördlichen, rd. 120 m langen Abschnitt der Burenstraße gibt es noch keinen Gehsteig, sondern lediglich ein überbreites Bankett, über das derzeit die Oberflächenwässer der Fahrbahn verbracht werden. Bei der Errichtung eines Gehsteiges in diesem Bereich wird die Entwässerung noch zu klären sein (z.B. mittels Filterschächten).
- Kreuzungsbereich Burenstraße – Seidenhofstraße: Eckabschrägung von 3,0 x 3,0 m
- Kreuzungsbereich Johann-Haiden-Straße – Burenstraße: Eckabschrägung 3,5 x 3,0 m

#### Zu § 7 (1-7) PKW-Abstellplätze

Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze ist in Tiefgaragen, gebäudeintegriert und in freier Aufstellung möglich, wobei die Anordnung von PKW-Abstellplätzen in der Vorgartenzone ausgeschlossen ist. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind PKW-Abstellplätze im Freien nur in einem untergeordneten Ausmaß (von maximal 2 PKWs) innerhalb der Baugrenzlinien zulässig. PKW-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen PKW-Abstellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der PKW-Abstellplätze in Sammelgaragen begrüßt.

Bei der Errichtung von Neubauten mit Wohnnutzung sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 65 - 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche) ebenso wie bei der Errichtung von Neubauten mit Büronutzung (je Dienstnehmer zwischen 0,2 und 0,5 PKW-Abstellplätze) in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien innerhalb der Baugrenzlinien unterzubringen.

Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.

#### 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.

#### Zu § 7 (8-9) Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche für Wohnen entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderen Nutzung als Wohnnutzung gem. § 30 (1) Z 2 Stmk. ROG 2010 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind 15% für Besucherinnen und Besucher frei zugänglich auszuführen. Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert.



Um eine intensive Begrünung der Freiflächen und eine grundsätzliche Durchgrünung des Planungsbereiches zu gewährleisten wurde ein entsprechender Bebauungsgrad von 0,40 für das gesamte Planungsgebiet sowie eine ökologisch wirksame Überschüttung (Vegetationsschicht min. 0,70 m Höhe) nicht überbauter Tiefgaragen festgelegt.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10 ° sind zumindest mit 15 cm Vegetationsschicht extensiv zu begrünen.

#### Zu § 8 (3-7) Baumpflanzungen

Um eine intensive Begrünung der Liegenschaften zu erzielen, sind im Zuge der nachgereichten Bauverfahren Baumpflanzungen (1 Laubbaum je 250 m<sup>2</sup> unbebauter Bauplatzfläche) umzusetzen. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände gem. § 8 (6) so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

#### Zu § 8 (8) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.

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 und punktuell zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m<sup>3</sup> pro Baum ist anzustreben. Kugelformen sind unzulässig.

#### Zu § 8 (9) Baumpflanzungen bei PKW-Abstellplätzen

Bei den erforderlichen Laubbäumen (1 je 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung) ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW- Abstell- und Manipulationsflächen möglichst überdecken sollen. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

#### Zu § 8 (11) Sonstiges

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.

Siehe dazu, Infoblatt „Außenanlagenplan in Graz“:

[www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan](http://www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan)

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung Grünraum und Gewässer immer hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

#### 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.

Müllsammelstellen sind innerhalb der Baugrenzlinien anzuordnen, um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Vorgartenzone entgegenzuwirken, da ein Ziel dieses Bebauungsplans der Schutz und die Gestaltung der Vorgartenzone ist.

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschoße zulässig.

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. Zubauten sind lediglich bei Vorliegen eines positiven raumplanerischen Gutachtens genehmigungsfähig. Unter Zubau sind nur untergeordnete bauliche Maßnahmen, wie Dachraumausbauten innerhalb der bestehenden Dachhülle, kleiner Windfänge oder das Schließen von Balkonen und dergleichen zu verstehen. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die zukünftige Freihaltung der „grünen Mitte“.

**7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 14.41.0 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 mehrfarbige 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 Einwender:innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger  
(elektronisch unterschrieben)

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2024-06-25T07:48:46+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.



### 14.41.0 BEBAUUNGSPLAN "BURENSTRASSE - SEIDENHOFSTRASSE -HERBERSTEINSTRASSE -JOHANN-HAIDEN-STRASSE"

A14\_087805/2023

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

#### INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,3 - 0,6	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
—	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

#### FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP:	6 - Wohnanlagen und verdichteter Flachbau
TEILRAUM:	12 - Wetzelsdorf Reininghaus

#### INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

---	Baugrenzlinie	Bebauung
3G	max. Geschoßzahl	
GesH. max.:10,50m	max. Gesamthöhe	
---	Baufeld	
A	Baufeldbezeichnung	
---	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
---	Freifläche	Freiflächen

#### DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

25a	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
25a	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

#### DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt) Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung

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

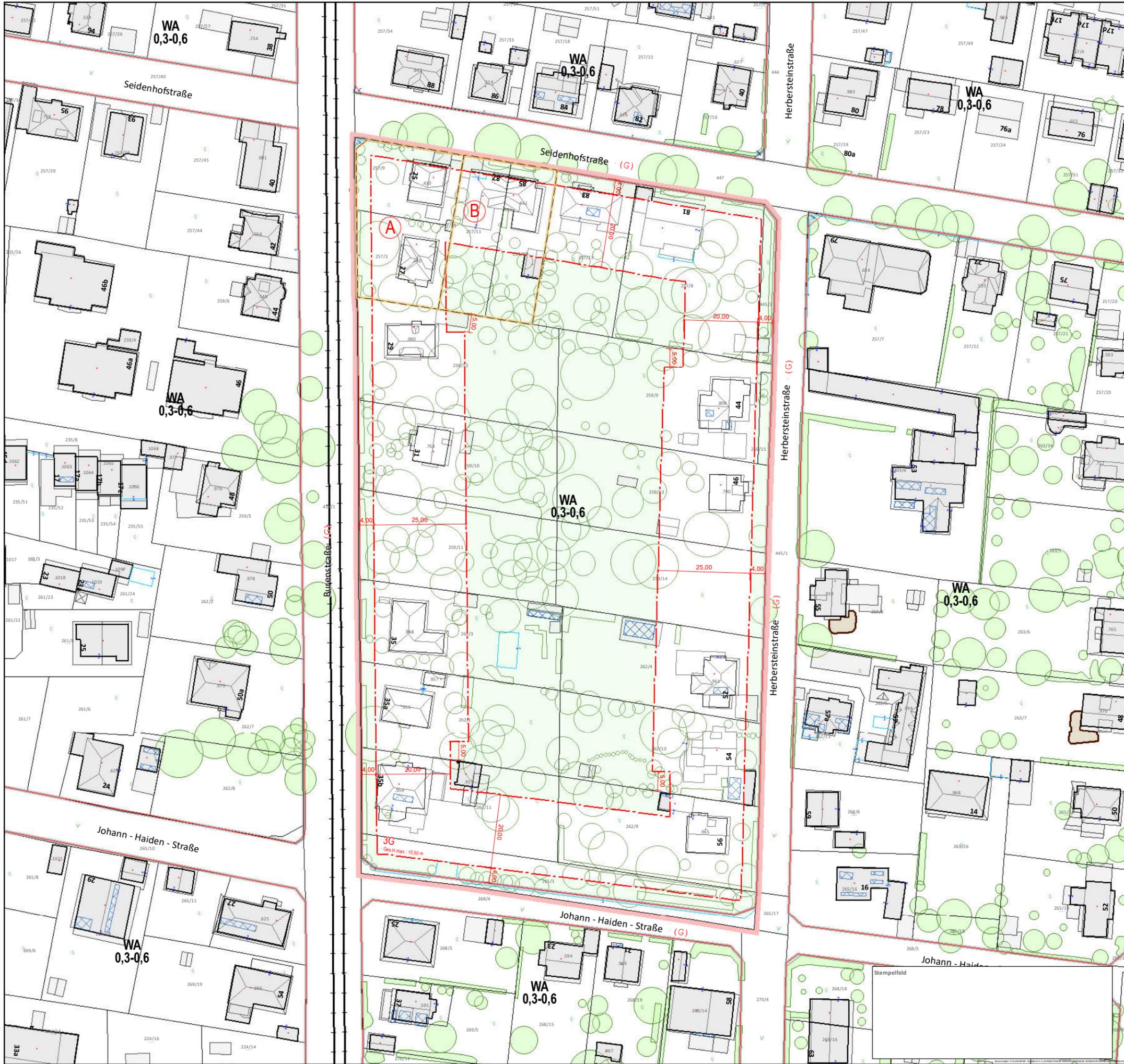
STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN	Maßstab: 1:500
Fläche des Planungsgebietes ca. 21.759m <sup>2</sup>	

### 14.41.0 BEBAUUNGSPLAN "BURENSTRASSE - SEIDENHOFSTRASSE -HERBERSTEINSTRASSE - JOHANN-HAIDEN-STRASSE"

A14 087805/2023  
 Datum: Juni 2024  
 Inhaltliche Bearbeitung: DI. Thomas WAGNER-BORNIK  
 Digitale Bearbeitung: Armin LANG  
 AUFLAGE VON: BIS  
 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:  
 RECHTSWIRKSAM AB:

Signiert von	Inninger Bernhard	Stempel
Datum/Zeit	2024-06-25T07:47:23+02:00	
Prüfinformation	https://sign.app.graz.at/signature-verification	





**14.41.0 BEBAUUNGSPLAN**  
**"BURENSTRASSE - SEIDENHOFSTRASSE**  
**- HERBERSTEINSTRASSE - JOHANN-HAIDEN-STRASSE"**  
 A14\_087805/2023

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

**INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ**

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,3 - 0,6	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien	

**FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ**

BEREICHSTYP:	6 - Wohnanlagen und verdichteter Flachbau
TEILRAUM:	12 - Wetzelsdorf Reininghaus

**INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41**

--- (red dashed)	Baugrenzlinie	
Ges.H. max: 10,50m	max. Gesamthöhe	Bebauung
--- (orange dashed)	Baufeld	
(A)	Baufeldbezeichnung	
--- (red solid)	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
--- (green solid)	Freifläche	Freiflächen

**DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE** (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

25a	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
25a	Gebäudebestand (Luftbilddauswertung)

**DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME** (Planvorlage Stadtvermessungsamt)  
 Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbilddauswertung

(green circle)	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
(green circle)	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN	Maßstab: 1:1.000
Fläche des Planungsgebietes ca. 21.759m <sup>2</sup>	N

**14.41.0 BEBAUUNGSPLAN**  
**"BURENSTRASSE - SEIDENHOFSTRASSE**  
**- HERBERSTEINSTRASSE - JOHANN-HAIDEN-STRASSE"**

A14\_087805/2023  
 Datum: Juni 2024  
 Inhaltliche Bearbeitung: D. Thomas WAGNER-BORNIK  
 Digitale Bearbeitung: Armin LANG  
 AUFLAGE VON: BIS  
 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:  
 RECHTSWIRKSAM AB:

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Datum/Zeit	2024-06-25T07:48:04+02:00
	Prüfinformation	<a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a>