

**Bericht an den Gemeinderat**

**GZ: A14 - 087814/2023/0016**

**Berichterstatter:in:**

Graz, 17. Oktober 2024

**04.44.0 Bebauungsplan**

„Keplerstraße – Gabelsbergerstraße - Kleiststraße“

IV. Bez., KG Lend

**Beschluss**

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

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

**Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 11.11.2021 ersuchte Frau Wilma Grubmüller als Eigentümerin der Liegenschaft 399/2 KG 63104 um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 11.451 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** der Landeshauptstadt Graz (seit 22.03.2018 rechtswirksam) liegt das Bebauungsplangebiet:

- an der **Keplerstraße** im Bereich „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss, im Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5;
- an der **Kleiststraße und Gabelsbergerstraße** im Bereich „Allgemeines Wohngebiet“, im Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,4.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone.  
(Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 4 Baulandzonierung Abs. 2 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan.)

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept** (seit 22.03.2018 rechtswirksam) liegt das Planungsareal in drei Bereiche „Wohngebiet hoher Dichte §13“, „Wohnen hoher Dichte / Zentrum §18“ u. Eignungszone §7 – Freizeit, Sport, Ökologie.

Es liegen für die Bearbeitung des Bebauungsplanes folgende Stellungnahmen vor:

- Stellungnahme A10/8 - Abteilung für Verkehrsplanung vom 15.02.2024
- Stellungnahme der A10/5 Abteilung für Grünraum und Gewässer - (Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten) vom 23.10.2023
- Stellungnahme der A10/5 Abteilung für Grünraum und Gewässer (Referat Grünraum und Freiraumplanung) vom 30.10.2023

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.00 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

- „Wohngebiet hoher Dichte“ lt. §13
- „Wohnen hoher Dichte / Zentrum“ lt. § 18.
- „Eignungszone – Freizeit, Sport, Ökologie Eignungszone §7“

#### Zusammenfassung des städtebaulichen Konzeptes:

Für die heterogene und „lückenhafte“ Bebauung des Planungsgebiets, wurden sowohl Nachverdichtungsstrategien für die bestehende Bebauung als auch eine Bebauungsmöglichkeit für die unbebauten Grundstücke an der Keplerstraße erarbeitet. Die soziokulturelle Aufwertung für den öffentlichen und privaten Freibereich wurde dabei als integrale, städtebauliche Anforderung berücksichtigt.

Als Reaktion auf die Befundung und die Charakteristik des Ortsbilds, erfolgt eine Weiterführung der vorhandenen Blockrandstruktur. Etwaige bestehende bzw. zukünftige Gebäude sollen in ihrer Höhe und Tiefe an die umgebenden Gebäude angepasst werden können.

Dabei wird allerdings die unterschiedliche Charakteristik der jeweiligen Straßenzüge (Kepler-, Gabelsberger-, und Kleiststraße) berücksichtigt. Die Möglichkeiten zur Nachverdichtung werden differenziert und ortsbildbezogen behandelt. Dachgeschoßausbauten und Anpassungen der Gebäudetiefen ermöglichen eine adäquate Weiterentwicklung der baulichen Struktur. Darüber hinaus führende Nachverdichtungsstrategien werden aufgrund der beengten Grundstückssituationen und aufgrund des Ortsbildes als nicht zielführend erachtet. Es wird zudem forciert, die Innenhöfe, in liegenschaftszugehörige, erleb- und belebbare grüne Infrastrukturen, bestmöglich zu transformieren.

Auch die Erdgeschoß- bzw. Sockelzone wird differenziert behandelt. An der Keplerstraße soll die sozioökonomische und straßenräumliche Charakteristik verbessert werden. Wesentlich dabei ist allerdings, die Besonderheit des Kreuzungsbereiches mit der Weißeneggerstraße und dem Sigmundstadl. Dieser Bereich suggeriert eine stadträumliche Situation im Verlauf der Keplerstraße, die es zu erhalten bzw. zu stärken gilt. Grünräume und aneigenbare Flächen erklären bereits jetzt, zusehends diesen Bereich.

Im Zusammenspiel mit der Raumanalyse der Keplerstraße werden die zukünftigen Baumassen der zu schließenden Blockrandbebauung in diesem Kreuzungsbereich zurückversetzt um einen Vorbereich zu schaffen, der die Identität des Ortes und dessen Aufenthaltsqualität, zu bewahren und jedenfalls zu stärken versucht.

In der Gabelsbergerstraße und Kleiststraße wird die bestehende Vorgartenzone beibehalten. Generell wird für jede Bebauung eine Anhebung der Fußbodenoberkante im Falle einer Wohnnutzung forciert.

#### **Verfahren**

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 20. März 2024 über den Inhalt und die Auflage des 04.44.0 Bebauungsplan – Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6



Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 03. April 2024.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 7. Mai 2024 im Rathaus, Trauungsaal, 1.OG, Hauptplatz 1, 8010 Graz abgehalten.

#### **AUFLAGE**

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 04. April 2024 bis zum 06. Juni 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

#### **Einwendungen**

Während der Auflagefrist vom 04. April 2024 bis 06. Juni 2024 langten 2 Einwendungen, 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

##### **Stellungnahme 1: (OZ-0009)**

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 14  
Referat Wasserwirtschaftliche Nachhaltigkeit**

*„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom April 2024 betreffend die Auflage des Bebauungsplanes 04.44.0 „Keplerstraße – Gabelsbergerstraße – Kleiststraße“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, um die im Planungsgebiet zusätzlich zum Bestand anfallenden Abwässer aufzunehmen.“*

#### **Beantwortung:**

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten. In dieser Funktion dürfen wir zu den wiederkehrenden Einwendungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung zu den diversen Bebauungsplänen wie folgt Stellung nehmen.

Die auf 500.000 EW<sub>60</sub> bemessene Grazer Kläranlage ist stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH<sub>4</sub>-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen, um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen.

Um der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung und den gesetzlichen Anforderungen der Abwasserreinigung zu entsprechen, wird die Kläranlage in den nächsten Jahren von derzeit 500.000 Einwohnerwerte (EW) auf 815.000 EW erweitert.

Sämtliche für die Umsetzung des Projektes erforderlichen Bewilligungen wurden am 20.05.2020 bei der zuständigen Behörde (Amt der Steiermärkischen Landesregierung, FA 13, Umwelt und Raumordnung) für die erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung des Projekts (UVP-Verfahren) eingereicht. Die erstellten Umweltgutachten haben gezeigt, dass sich der Ausbau der Kläranlage positiv auf die Umwelt auswirken wird. Die rechtskräftige Genehmigung gemäß §3a, 17 UVP-G 2000 wurde mit Schreiben vom 14.05.2024 bestätigt. Das Projekt soll bis Ende 2028 umgesetzt werden.

Zudem möchten wir allgemein zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet



diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen. Da die Vollkanalisierung des Stadtgebietes erreicht ist und somit auch keine neuen Gebiete mehr erschlossen werden, kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass alle Einwohner entweder schon am Kanal angeschlossen waren oder von der Bevölkerungszunahme erfasst sind.

Bis zur Umsetzung des Kläranlagenausbaus kann durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, davon ausgegangen werden, dass es sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen wird. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren ist sehr wichtig und soll durch die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten, bewilligten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2028 ausreichen werden, um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.

### **Stellungnahme 2: (OZ-0010)**

*„Nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplanes BPL 04.44.0 „Keplerstraße – Gabelsbergerstraße – Kleiststraße“ darf seitens A10/1 mitgeteilt werden, dass zur beabsichtigten Verordnung grundsätzlich keine Einwände bestehen.*

*Die Führung eines ggf. öffentlichen Fuß- oder Geh- und Radweges auf Privatgrund, wie z.B. im Bereich der Liegenschaft Keplerstraße 66, wird seitens des Straßenamtes abgelehnt und ist die Straßenfluchtlinie entlang der Keplerstraße im Hinblick auf evtl. künftige Verkehrs- und Infrastrukturprojekte (Straßenbahntrasse) im Einvernehmen mit der Abteilung für Verkehrsplanung festzulegen.“*

### **Beantwortung:**

Es handelt sich dabei um die Ersichtlichmachung der ungefähren Lage eines Geh- und Radwegs, übertragen aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

### **Einwendung 1: (OZ-0011)**

*„Mir gehört die Liegenschaft Keplerstraße 70/70A und ich war bei der Vorstellung des Entwurfes am Dienstag, 07. Mai 2024 um 18 Uhr im Rathaus dabei. Prinzipiell ist die Zielsetzung des Entwurfs für mich nachvollziehbar und sicherlich in vielen Punkten eine Verbesserung des Quartiers.*

*Ein Thema, welches ich am 7. Mai auch mit Herrn DI Inninger besprochen habe, ist dass aus meiner Wahrnehmung ein Kaltluftstrom zwischen dem Klostergarten und dem Volksgarten hin und her strömt, der die versiegelten, aufgeheizten Bereiche dazwischen kühlt. Mit der nun vorgesehenen Blockbebauung an der Keplerstraße, wäre wahrscheinlich dieser Strom unterbrochen. In der EU-Taxonomie ist ja auch die Berücksichtigung von Kaltluftströmen zwingend zu berücksichtigen. Daher ersuche ich Sie diesen Bereich zu simulieren und die geplanten Bauungen auf ihre Auswirkungen aufs Mikroklima zu untersuchen. Aus meiner Sicht ist der schräge Abschluss der Blockbebauung beim Haus Keplerstraße 58 zu überdenken, und eventuell ein gerader Abschluss günstiger, um die Gebäudeöffnung zur Schule hin groß genug mitzudenken, damit Luftaustausch ausreichend möglich ist. Außerdem wäre aus meiner Sicht ein gerader Abschluss attraktiver in diesem Bereich, um das Schulgebäude in seiner repräsentativen Baustruktur besser zur Geltung kommen zu lassen.*

*Weiter möchte ich darauf bestehen, dass im Quartier keine weiteren Mikrowohnungen in rauem Ausmaß entstehen, sondern eher Wohnungsgrößen im Mittel von 50m<sup>2</sup> entstehen. Das würde mehr Rücksicht auf Familien nehmen.*



*Unabhängig vom Bebauungsplan möchte ich Rückmelden, dass die Pflanzung der neuen Bäume im Bereich Sigmundstadl/Keplerstraße eine schöne Verbesserung der Wohnqualität bringt und sehr gefällt. Besonders schön sind auch die Blumenfelder in diesem Bereich. Wäre schön, wenn die restlichen Grünfelder bei den restlichen Straßenbäume der gesamten Keplerstraße auch bepflanzt werden würden!“*

#### **Einwendungsbehandlung:**

Aus klimatologischer Sicht ist durch die Schließung der Baulücke jedenfalls keine großräumige Beeinflussung des Windsystems zu erwarten und auch im mesoskaligen Bereich wird mit keiner Auswirkung gerechnet. Simulationen aus dem Kaltluftabflussmodell (KLAM21) und sehr schwach ausgeprägten Windkomponenten zeigen in diesem Gebietsbereich, durch die ohnehin bereits vorhandene Bebauung, dass mit keinen zusätzlichen Auswirkungen zu rechnen ist. Auch die Simulation der Kalmenhäufigkeit (Anzahl der Tage in der simulierten Periode an denen die mittlere Windgeschwindigkeit  $< 0.5$  m/s liegt) in diesem Gebietsbereich zeigt, dass auch durch die bereits vorhanden Bebauungen im Umfeld, schon derzeit kaum relevanter „Wind“ vorhanden ist. Im unmittelbaren Nahbereich der geplanten Bebauung kann es zu geringfügigen Veränderungen kommen. Diese sind jedoch vernachlässigbar. Wichtig ist vor allem der Erhalt des durchgrüntes Innenhofes (der aber ohnehin kein Bauland ist und von jeglicher zusätzlicher Bebauung freigehalten wird), da dieser eine große Bedeutung auf den Temperaturkomfort der Bewohner hat.

#### **Einwendung 2: (OZ-0012)**

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 13  
Referat Bau- und Raumordnung**

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

*- In § 2 (3) werden lediglich für einzelne Teilflächen bzw. Baufelder des Planungsgebietes Vorgaben zur zulässigen Bauweise definiert, wobei in den entsprechenden Erläuterungen einleitend ausschließlich die geschlossene Bauweise angeführt wird.*

*Unter Berücksichtigung der Mindestinhalte gem. § 41 (1) Z2 StROG ist die zulässige Bauweise für sämtliche Flächen des gesamten Planungsgebietes festzulegen. Der Wortlaut ist dahingehend zu ergänzen, wobei unterschiedliche Festlegungen vertieft zu begründen sind.*

*Generell wird angeregt, bei BPL-Festlegungen auf die Begriffe bzw. Begriffsbestimmungen des StROG bzw. des Stmk. BauG abzustellen (Baufeld/Bauplatz udgl.).*

*- Die Bestimmung des § 2 (5), dass die Wohnnutzfläche bei Neubauten mind.  $30,00\text{m}^2$  zu betragen hat, wird aus fachlicher Sicht hinterfragt, zumal nicht hinreichend dargelegt ist, wie diese Bestimmung bei Projekten bzw. Gebäuden anzuwenden ist, die keine Wohnnutzung vorsehen und auf welche Grundgesamtheit die Mindestfläche von  $30\text{m}^2$  zu beziehen ist. Es werden daher Prüfungen dieser Vorgabe als erforderlich erachtet.*

*- Für die mögliche Überschreitung der im FWP festgelegten Bebauungsdichte ist die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich. Dabei ist aus fachlicher Sicht auch die geplante Bestimmung iVm dem Erhalt bestehender Gebäude in dieser Form auf Ebene des BPLs nicht möglich (allenfalls wäre zur Umsetzung dieser Zielsetzungen eine zivilrechtliche Vereinbarung möglich). Die Festlegungen der §§ 4 (3) u. (4) des BPLs und die Erläuterungen sind entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.*

- Auch bezüglich des Bebauungsgrades ist im Grunde die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich, wobei in den Entwurfsunterlagen Tiefgaragenrampen, Liftzubauten, Einhausungen von Kellerabgängen udgl. außerhalb der festgelegten Baugrenzl意思ien nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden (vgl. § 5 (2)) und diese allenfalls bei der Berechnung des Bebauungsgrades ebenfalls zu berücksichtigen sind (vgl. § 4 (2)).

- Zu § 5 (5) ist eine Klarstellung erforderlich, was unter „Gestaltungselementen“ zu verstehen ist.

- Zur möglichen Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände gem. § 5 (7) des BPLs wird auf die Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG hingewiesen.

- Mit Verweis auf das Determinierungsgebot ist in § 6 (3) das Ausmaß für die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch bestimmte einschränkende Vorgaben eindeutig zu definieren.

- Innerhalb des Planungsgebietes sind Bestandsgebäude zum Teil mit Walmdächern gedeckt (vgl. auch Luftbilder Seite 21f), weshalb es derzeit nicht nachvollziehbar ist, warum diese im Grunde für sich eigenständige Dachform durch Vorgaben des BPLs nunmehr ausgeschlossen werden soll.

Zudem wird im Zusammenhang mit Satteldächern und mit Verweis auf die baugesetzlichen Bestimmungen zur Gebäudehöhe eine Klarstellung angeregt, dass bei diesen im BPL die traufseitige Gebäudehöhe geregelt werden soll.

- Zu § 7 (1): Nutzungs- bzw. Verwendungszweckänderungen, die dem jeweils relevanten Baugebiet entsprechen, können aus fachlicher Sicht bei Bestandsobjekten nicht durch Vorgaben eines BPLs ausgeschlossen werden. Dahingehend wird um Klarstellung ersucht.

- Zu § 9 (1) ist eine Klarstellung erforderlich, was unter „kompakt organisierten Tiefgaragen“ zu verstehen ist.

Zudem haben die jeweils abschließenden Ausführungen der §§ 9 (4) u. (5) iVm dem Stellplatz-schlüssel bzw. der Lage der Einfahrt von Tiefgaragenzufahrten erklärenden Charakter, weshalb grundlegend eine Verschiebung entsprechender Ausführungen in den Erläuterungsbericht angeregt wird. Das Abschieben der oa. Beurteilungen in das nachfolgende Bauverfahren wird jedoch aus fachlicher Sicht hinterfragt.

- Bei einzelnen Bestimmungen (vgl. §§ 2 (5) u. 9 (3)) ist es derzeit nicht nachvollziehbar, dass diese bei Neubauten, jedoch nicht bei Zu- und Umbauten (auch bei auf Grundlage des BPLs dann bewilligten Bestandsobjekten) angewandt werden sollen. Es wird um Prüfung ersucht bzw. sind allenfalls ergänzende Erläuterungen erforderlich.

Zudem wären für die in den Erläuterungen auf Seite 45 auch angeführten Stellplatzschlüssel für Büronutzungen, Verkaufsgeschäfte [...] ergänzende Wortlautfestlegungen erforderlich.

- 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 ist daher auch die Bestimmung des § 10 (4) der Entwurfsunterlage zu adaptieren, um die oa. Vorgabe des StROG hinreichend umzusetzen.

- Der in § 10 (9) angeführte Begriff „befestigter Bereich“ ist nachvollziehbar zu definieren. Wie ist dieser „Bereich“ zB im Rahmen einer baurechtlichen Beurteilung abzugrenzen?

- Im Rechtsplan sind mit Verweis auf die gebotene Rechtssicherheit zum Teil Kotierungen von Baugrenzl意思ien zu ergänzen und wird mit Verweis auf den Wortlaut im Plan um Prüfung der dort für den Bauplatz A angegebenen Gebäudehöhe von max. 18,50m ersucht.



Zudem wird die Festlegung von Baugrenzlinien bis unmittelbar an den Mühlgang ua. mit Verweis auf die Zielsetzungen des „Grünen Netzes Graz“ – Erhaltung der Grünverbindung/eines Freihalte-streifens (vgl. auch Erläuterungen des BPLs Seiten 15, 17 u. 51) – aus fachlicher Sicht abgelehnt.

- Zu den im Planentwurf dargestellten „Geh- und Radwegen (ungefähre Lage)“ werden konkrete Festlegungen auch im Wortlaut des BPLs als erforderlich erachtet.

- Zum Teil sind Entscheidungsgrundlagen für einzelne Verordnungsinhalte (ua. hinsichtlich Mindest-Wohnnutzfläche bei Neubauten, Bebauungsgrad, Stützmauern, Einfriedungen) nicht hinreichend erkennbar. Die Erläuterungen sind dahingehend zu prüfen bzw. allenfalls 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 § 7 der Entwurfsunterlagen eingeschränkt wird – hingewiesen wird.

Hinsichtlich der Festlegungen des Räumlichen Leitbildes ist in den Erläuterungen ergänzend darzulegen, warum davon ausgegangen wird, dass die verfahrensrelevanten Bestimmungen dieser übergeordneten Vorgabe (ua. zur Funktionsdurchmischung: im BPL verbindliche Festlegungen treffen) in den Entwurfsunterlagen (vgl. § 3 EG-/Sockelzone) hinreichend umgesetzt wurden.

Auch die Anwendung von Ausnahmebestimmungen ist bei den jeweiligen Erläuterungen/ Begründungen zu den einzelnen BPL-Festlegungen darzulegen.

- In Pkt. 1 „Ausgangslage“ der Erläuterungen wird um Prüfung der dort angeführten Bebauungs-dichten ersucht.

Auf Seite 15 der Erläuterungen wird im Zusammenhang mit den Ausführungen zur Keplerstraße die Aufwertung der St. Peter Hauptstraße und auf Seite 46 der Bezug zum Grundstück 165/6 der KG Gries hinterfragt.

- Für die verbindliche Umsetzung der in den Erläuterungen angeführten Vorgaben für PV-Aufdach-Anlagen und hinsichtlich eines Wurzelraumvolumens von mind. 50m<sup>3</sup> pro Baum wären entsprechend bestimmte Wortlautfestlegungen erforderlich.“

#### **Einwendungsbehandlung:**

##### Ad Pkt. Bauungsweise und Teilflächen bzw. Baufelder

Die Verordnung und der Erläuterungsbericht wurden entsprechend der Einwendung korrigiert.

Es gilt im gesamten Bebauungsplangebiet die gekuppelte bzw. die geschlossene Bebauung. Zusätzlich gilt für die Grundstücke 285/5 und 399/ die offene Bebauung an der Grundstücksgrenze.

##### Ad Pkt. Wohnnutzfläche bei Neubauten mind. 30m<sup>2</sup>

Die Definition des Begriffs der Wohnnutzfläche wurde in der Verordnung § 2 (6) unmissverständlich erläutert. Sollte es in den nachgereichten Bauverfahren dennoch zu Unstimmigkeiten bei den Begrifflichkeiten kommen, bietet das Stadtplanungsamt Auskunft- 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 Änderung der Definition des Versiegelungsgrades ist auf Grund dieser Komplexität nicht angedacht.

##### Ad Pkt. Überschreitung der Bebauungsdichte

Die Festlegung der Bebauungsdichte ist durch die Lagebestimmung der Baugrenz- und Baufluchtlinien und der vorgeschriebenen Gebäudehöhen im §§ 4 5 hinreichend definiert.

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes in allen drei Dimensionen – Länge, Tiefe, Höhe – durch Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Gebäudehöhen- bzw. Gesamthöhen-Begrenzungen ist die mögliche Bruttogeschossfläche und somit die mögliche Bebauungsdichte definiert, auch wenn keine konkrete Zahl festgelegt worden ist.



#### Ad Pkt. Konkreter Maximalwert des Bebauungsgrads

Im betreffenden 04.44.0 Bebauungsplan ist der Bebauungsgrad durch eine entsprechende Festlegung im Verordnungstext beschränkt. Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes - Baufluchtlinien, Baugrenzen im Planwerk inklusive des §§ 4 5 der Verordnung hinsichtlich Tiefgaragenrampen, Liftzubauten, Kellerabgänge, Einhausungen udgl. bzw. Balkone und der formalen Gestaltung im § 8 der Verordnung ist der mögliche Bereich für eine zukünftige Bebauung hinreichend determiniert, sodass die Festlegung von konkreten Zahlen für sämtliche Teilflächen des Planungsgebietes als überflüssig erscheint.

#### Ad Pkt. „Gestaltungselemente“

Der Begriff wurde im Erläuterungsbericht konkretisiert.

#### Ad Pkt. Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände

Im §5 (7) des Verordnungstextes wird festgelegt, dass unter Einhaltung der Baugrenzen Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig sind.

Im Erläuterungsbericht wurde für eine mögliche Abstandsunterschreitung zusätzlich auf die Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG hingewiesen.

#### Ad Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe

Konkrete Höhenangaben sind in der Verordnung und im Planwerk definiert.

Eine konkrete zahlenmäßige Höhenangabe für eine mögliche bzw. technisch notwendige, partielle Überschreitung der Gesamt- bzw. Gebäudehöhen für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten im untergeordneten Ausmaß, wird als nicht notwendig erachtet (Bauökonomie).

Sollte es in den nachgereichten Bauverfahren dennoch 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. Die Änderung der Definition des Versiegelungsgrades ist auf Grund dieser Komplexität nicht angedacht.

#### Ad Pkt. Dächer

Die zulässigen Dachformen wurden im Erläuterungsbericht und in der Verordnung § 6 (4) um die Dachform des „Walmdaches“ ergänzt.

#### Ad Pkt. Nutzungs- bzw. Verwendungszweckänderungen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### Ad Pkt. „kompakt organisierte“ Tiefgaragen, Lage der Zufahrten und Stellplatzschlüssel

Der Begriff „kompakt organisiert“ wurde aus der Verordnung gestrichen.

Zusätzliche Klarstellungen zur Lage der Zufahrten wurden im Erläuterungsbericht ergänzt.

#### Ad Pkt. Bestimmungen für Neubauten und Zu- bzw. Umbauten §2 (5)

Die Verordnung und der Erläuterungsbericht wurden entsprechend der Einwendung korrigiert.

#### Ad Pkt. Stellplatzschlüssel für Büronutzungen, Verkaufsflächen [...]

Der Stellplatzschlüssel wird im Erläuterungsbericht, nunmehr als Empfehlung angeführt.

#### Ad Pkt. Mindestinhalt und Begriffsbestimmung – Grad der Bodenversiegelung

In der Verordnung wurde „Bodenversiegelung“ durch „Grad der Bodenversiegelung“ korrigiert.

#### Ad Pkt. „Kotierungen“

Die Baugrenz- und Baufluchtlinien im Planungsgebiet wurden zur genaueren Nachvollziehbarkeit im Planwerk ergänzend bemaßt bzw. kotiert.



Bei der bestehenden Keplerschule wurde die max. Gebäudehöhe im Planwerk entsprechend der Höhenangabe aus der Verordnung, auf 23,00 m korrigiert.

Ad Pkt. „Befestigter Bereich“

Eine zusätzliche Formulierung zur Definition des Begriffes, wurde in den Erläuternden Bemerkungen durch folgende Erläuterung ergänzt.

*„Befestigte Flächen, sind künstlich angelegte Flächen, die so verdichtet werden, dass der überwiegende Teil des Niederschlags nicht durch Sie hindurch versickert können. Sie sind somit ganz oder teilweise wasserundurchlässig. Z.B. asphaltierte, betonierte und gepflasterte Flächen.“*

Sollte es in den nachgereichten Bauverfahren dennoch 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. Die Änderung der Definition des Versiegelungsgrades ist auf Grund dieser Komplexität nicht angedacht.

Ad Pkt. Punktierter Geh- und Radwege – konkrete Festlegungen

konkrete Festlegungen werden als nicht notwendig erachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ad Pkt. Entscheidungen für einzelne Verordnungsinhalte

Sämtliche Entscheidungen werden im Erläuterungsbericht durch RLB, STEK, Ortsbild usw. hinreichend dargelegt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ad Pkt. Ausgangslage – Bebauungsdichte

Der Wert der Bebauungsdichte wurde im Erläuterungsbericht für den Bereich „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan korrigiert.

## **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

**Bezüglich der Einwendungserledigung, Präzisierung und Klarstellungen der Inhalte hat sich der 04.44.0 Bebauungsplan „Keplerstraße – Gabelsbergerstraße – Kleiststraße“**

**in folgenden Punkten geändert:**

- **VERORDNUNG:**

**§ 2 BAUFELDER, BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN**

In Absatz 3 wurde zur inhaltlichen Klarstellung der bestehende Wortlaut durch folgen ersetzt:

*„Es gilt die gekuppelte oder geschlossene Bebauung. Für die Grundstücke 285/5 und 399/2 gilt zusätzlich die offene Bebauung an der Grundstücksgrenze.“*

In Absatz 5 wurde die Festlegung für Neubauten durch Zu- und Umbauten ergänzt.

**§ 6 GESCHOSSZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER**

In Absatz 4 wurde die zulässige Dachform (Satteldächer) um eine weitere der Walmdächer ergänzt.

**§ 9 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

In Absatz 1 wurde zur Klarstellung die Adjektivgruppe „kompakt organisiert“ aus der Textpassage „... kompakt organisierten Tiefgaragen ...“ entfernt.

**§ 10 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

In Absatz 4 wurde zur Klarstellung der Begriff der Bodenversiegelung um ein Substantiv zu „Grad der Bodenversiegelung“ konkretisiert.

- **PLANWERK:**

Die Baugrenz- und Baufluchtlinien im Planungsgebiet wurden zur genaueren Nachvollziehbarkeit ergänzend bemaßt bzw. kotiert.

Bei der bestehenden Keplerschule wurde die max. Gebäudehöhe entsprechend der Höhenangabe aus der Verordnung, auf 23,00 m korrigiert.

- **ERLÄUTERUNG:**

Es wurden Klarstellungen, Berichtigungen und Ergänzungen vorgenommen

## **ANHÖRUNG**

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

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Während dieses Anhörungszeitraums (4 Wochen) langte 1 Stellungnahme ein.

Nach dem Anhörungsverfahren wurden folgende weitere Änderungen vorgenommen.

### **Stellungnahme 1: (OZ-0015)**

*Zu den in der nunmehrigen Anhörung nach Auflage aufgezeigten Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfes bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.*

*Es werden jedoch Prüfungen angeregt, einschränkende Vorgaben für Gebäude mit Satteldächern auch für Gebäude mit Walmdächern zu definieren (vgl. zB §§ 6 (6) u. (9) „Firstrichtung“ bzw. „Haustechnikanlagen“ oder § 8 (5) „Dachterrassen [...]“).*

*Weiters wird darauf aufmerksam gemacht, dass sämtliche in der Einwendung der A13 zum Auflageentwurf angeführten Mängel im Rahmen der Beschlussfassung zu behandeln bzw. zu berücksichtigen sind und es wird generell darauf hingewiesen, dass Anhörungsunterlagen von Raumordnungsverfahren der Abteilung 13 zu Beginn der Verfahrensfristen auch gedruckt zu übermitteln sind. Um entsprechende Berücksichtigung bei künftigen Verfahren wird ersucht.*

### **Beantwortung:**

Die zulässigen Dachformen wurden im Erläuterungsbericht und in der Verordnung um die Dachform des „Walmdaches“ ergänzt.

### **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf – 1. Anhörung**

**Bezüglich der Einwendungserledigung, Präzisierung und Klarstellungen der Inhalte hat sich der 04.44.0 Bebauungsplan „Keplerstraße – Gabelsbergerstraße – Kleiststraße“**

**in folgenden Punkten geändert:**

- **VERORDNUNG:**



#### § 6 GESCHOSSZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

In Absatz 6 u. 9 wurde die zulässige Dachform (Satteldächer) um eine weitere der Walmdächer ergänzt.

#### § 8 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

In Absatz 5 wurde die zulässige Dachform (Satteldächer) um eine weitere der Walmdächer ergänzt.

### **Inhalt**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

**Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.**

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

Die Verständigung der 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 04.44.0 Bebauungsplan „Keplerstraße – Gabelsbergerstraße – Kleiststraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen

Die Sachbearbeiterin:

DI Wolfgang Walder-Weissberg

*(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 10 Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen in der Sitzung des

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am 16.10.2024

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:




Der Antrag wurde in der heutigen  öffentlichen  nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von ..... Gemeinderät:innen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 17.10.2024

Der/die Schriftführer:in: 

### Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja Datum: 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 Lend wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 04.44.0 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
- Entsiegelung
- Freihaltung der (Innen-)Höfe
- Festlegung des Bebauungsgrades
- Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, Hecken, grüne Pufferzonen, ...)
- Sicherung der Baumstandorte
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume (sozioökonomisch wirksame Sockelzone)
- Helle Fassadengestaltung/Farbgebung

|   |              |  |
|---|--------------|--|
|  | Signiert von | Walder-Weissberg Wolfgang  |
|   | Zertifikat   | CN=Walder-Weissberg Wolfgang,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT,   |
|   | Datum/Zeit   | 2024-10-07T08:41:51+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   | 2024-10-07T09:03:10+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,<br>L=Graz,ST=Styria,C=AT,  |
|   | <b>Datum/Zeit</b>   | 2024-10-07T15:09:57+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><br>verifiziert werden. |

|   |                     |   |
|---|---------------------|---|
|  | <b>Signiert von</b> | Schwentner Judith   |
|   | <b>Zertifikat</b>   | CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz,<br>L=Graz,ST=Styria,C=AT,  |
|   | <b>Datum/Zeit</b>   | 2024-10-08T08:00:11+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><br>verifiziert werden. |

# VERORDNUNG

GZ.: A14-087814/2023/0016

## **04.44.0 Bebauungsplan**

„Keplerstraße – Gabelsbergerstraße – Kleiststraße“

IV.Bez., KG Lend

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17.10.2024, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.44.0 Bebauungsplan „Keplerstraße – Gabelsbergerstraße – Kleiststraße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 73/2023 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 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 BAUFELDER, BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN**

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 4 Baufelder festgelegt.  
Die Baufelder bestehen aus zwei oder mehreren Grundstücken mit einer teilweise bestehenden Hofbebauung.
- (2) Das Baufeld A umfasst die Grundstücke 401, 402, 407, 406, 405 und 404 der KG Lend mit einer Gesamtfläche von ca. 4498 m<sup>2</sup>.  
Das Baufeld B umfasst die Grundstücke 285/5, 285/8, 285/9, 285/10, 285/11, 285/12, 285/13, 285/14, 285/15, 403/2 und 403/1 der KG Lend mit einer Gesamtfläche von ca. 2806 m<sup>2</sup>.  
Das Baufeld C umfasst die Grundstücke 285/21, 285/22 und 285/6 der KG Lend mit einer Gesamtfläche von ca. 1863 m<sup>2</sup>.  
Das Baufeld D umfasst die Grundstücke 259/14, 259/16, 259/17, 259/18, 259/19, 259/20 der KG Lend mit einer Gesamtfläche von ca. 3080 m<sup>2</sup>.
- (3) Es gilt die gekuppelte oder geschlossene Bebauung. Für die Grundstücke 285/5 und 399/2 gilt zusätzlich die offene Bebauung an der Grundstücksgrenze.
- (4) Handelsbetriebe sind nur im Erdgeschoß zulässig.
- (5) Die Wohnnutzfläche hat bei Neubauten und bei Zu- bzw. Umbauten, mind. 30,00 m<sup>2</sup> zu betragen.
- (6) 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.



### **§ 3 EG ZONE, SOCKELZONE**

- (1) Die Geschoßhöhe der straßenseitigen Erdgeschoßzonen hat im Neubaufall bei einer Nicht-Wohnnutzung eine Raumhöhe von mindestens 4,00 m zu betragen.  
Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoß ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 1,20 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben. Davon ausgenommen sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.
- (2) Für maximal 1/4 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoß sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung und als geschlossene Räume ausgeführt – zulässig.

### **§ 4 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE**

- (1) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (2) Das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades wird durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien festgelegt.
- (3) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten der straßenseitig gelegenen Baukörper zulässig.
- (4) Bei Erhalt der oberirdischen Garagengebäude auf Baufeld D, ist eine Dichteüberschreitung des straßenseitigen Gebäudes unzulässig.

### **§ 5 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, ABSTÄNDE**

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien, Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzl原因en gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone & Vordächer dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenz- und Höhenzonierungslinien vortreten.
- (4) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (5) Gestaltungselemente dürfen max. 30 cm über die Bauflucht- bzw. Baugrenzlinie hervortreten.
- (6) In Bereichen mit Vorgartenzonen und in jenen Bereichen, in denen der Baukörper von der Straßenflucht mind. 5,0 m zurückspringt, sind straßenseitige Auskragungen über die Baugrenz- oder Baufluchtlinie bis max. 0,5 m („französischer Balkon“) zulässig, wenn dabei eine Grenze zum öffentlichen Gut nicht überschritten wird.
- (7) Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzl原因en, der Gebäude- und Gesamthöhen zulässig.

### **§ 6 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER**

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen bzw. Gesamthöhen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäude- bzw. Gesamthöhen:  
(Gebäudehöhe = Traufhöhe)

**Entlang der Keplerstraße:**

|                   |              |             |
|-------------------|--------------|-------------|
| Geschoßanzahl:    | Gebäudehöhe: | Gesamthöhe: |
| 5 G +Penthouse/DG | max. 16,5 m  | max. 21,5 m |

**Für die Baufelder A, B, C, D:**

| Baufelder:    | Geschoßanzahl:     | Gebäudehöhe: | Gesamthöhe: |
|---------------|--------------------|--------------|-------------|
| Baufeld A     | -                  | max. 23,0 m  | max. 26,0 m |
| Baufeld B     | 5 G + Penthouse/DG | max. 18,5 m  | max. 24,5 m |
| Baufeld C & D | 7 G + Penthouse/DG | max. 23,0 m  | max. 26,0 m |

- (2) Höhenbezugspunkt: jeweilig angrenzendes Gehsteigniveau.
- (3) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß, partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Zulässige Dachformen sind ausschließlich: Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° und Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10°.
- (5) Penthouse-Geschoße müssen mindestens 2,00 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden.
- (6) Bei Satteldächern und Walmdächer hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (7) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind max. 1/3 der Dachfläche für Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.
- (8) Dachterrassen über dem Penthouse sind nicht möglich.
- (9) Bei Satteldächer und Walmdächer sind Haustechnikanlagen innerhalb des Dachraumes zu situieren.  
Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,00 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (angepasst an die Fassadengestaltung) zu versehen.
- (10) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschoßen sind mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschoßes auszuführen.

**§ 7 BESTEHENDE GEBÄUDE**

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, nicht jedoch Zubauten.

**§ 8 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Bei Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (3) Balkone sind als frei auskragende Konstruktionen auszuführen
- (4) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.



- (5) Bei Satteldächern und Walmdächern haben eingeschnittene Dachterrassen, Dachgauben und Dachflächenfenster von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten.
- (6) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (7) Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden sind in einem überwiegenden Verhältnis oberhalb des Erdgeschoßes unzulässig.

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

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Tiefgaragen können allfällige Grundstücks- oder Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (3) Bei Neubauten ist je 75 - 85 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (4) Für die Bauplätze A, B, C, D hat eine Tiefgaragenzu- und Abfahrt von der Gabelsbergerstraße bzw. Kleiststraße aus zu erfolgen. Die Lage der Einfahrt und der Stellplatzschlüssel ist im jeweiligen Bauverfahren zu prüfen und zu beurteilen.
- (5) Für die Grundstücke 399/2, 393/2, 393/1, 2676 und 397; KG Lend, ist eine gemeinsame Tiefgaragenzu- und Abfahrt möglich. Die Lage der Einfahrt und der Stellplatzschlüssel ist im jeweiligen Bauverfahren zu prüfen und zu beurteilen.
- (6) 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.
- (7) Bei Bauplätzen mit Baumbeständen entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes im Bereich der erhaltenswerten Bäume.
- (8) Offene PKW-Abstellflächen sind nicht zulässig.
- (9) Tiefgaragenrampen sind überwiegend im Gebäude zu integrieren bzw. einzuhausen.
- (10) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche sowie je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutz, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (11) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.
- (12) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzen dürfen nicht überdacht werden.

## **§ 10 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Je angefangene 150 m<sup>2</sup> Freifläche ist zumindest ein mittelkroniger, stadtklimaresistenter Laubbaum zu pflanzen.  
Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.  
Davon ausgenommen ist das Baufeld A im Falle einer schulischen Nutzung und die private Parkanlage der Barmherzigen Schwestern (vgl. Flächenwidmungsplan)
- (4) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Grad der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

### **Pflanzungen, Bäume**

- (5) Bei Baumneupflanzungen sind Baumpflanzungen in Pflanztrögen, Betonringen und Entwässerungsmulden unzulässig.

- (6) Die im Planwerk dargestellten Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.
- (7) Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich stadtklimaresistente standortgerechte Laubgehölze zulässig.
- (8) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Kugelformen sind nicht zulässig.
- (9) 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.
- (10) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt bei:  
Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) mind. 9,00 m  
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig) mind. 6,00 m  
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) mind. 3,00 m  
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5m reduziert werden.
- (11) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

#### **PKW-Abstellflächen**

- (12) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,00 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist eine Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe vorzusehen. und niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

#### **Geländeänderungen**

- (13) Geländeänderungen sind nur zu geringfügigen Adaptionen im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Bereich von Kinderspielplätzen und in Bereichen von Baumpflanzungen zulässig.
- (14) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig.
- (15) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (16) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.

#### **Sonstiges**

- (17) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen, Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächern, Kinderspielplätze.  
siehe [www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan](http://www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan)

### **§ 11 SONSTIGES**

- (1) Werbeanlagen sind ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert (maximale Oberkante 5,00 m oder Parapethöhe des 1. OG) zulässig
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 2,5 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig.
- (3) Werbepylone sind nicht zulässig.

- (4) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...) sind Einfriedungen bis max. 1,80 m zulässig.

#### **§ 12 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 31.10.2024 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  
(elektronisch unterschrieben)





# 04.44.0 BEBAUUNGSPLAN

"KEPLERSTRASSE - GABELSBERGSTRASSE - KLEISTSTRASSE"

A14\_087814/2023

|   |  |
|---|--|
| Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches                       |  |
| <b>INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ</b> |  |
| <b>WA</b>   | Allgemeines Wohngebiet   |
| <b>0,6 - 1,4</b>  | Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte   |
| <b>KG+WA (EA)</b>   | Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet mit Einkaufszentrenausschluss |
| <b>0,8 - 2,5</b>  | Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte   |
| Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien       |  |

|   |                              |
|---|------------------------------|
| <b>FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ</b> |                              |
| BEREICHSTYP:  | 2 - Blockrandbebauung        |
| TEILRAUM:   | 3 - Murvorstadt Lend - Gries |

|   |  |                 |
|---|--|-----------------|
| <b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41</b> |  |                 |
|   | Baufuchtlinie  | Bebauung        |
|   | Baugrenzlinie  |                 |
|   | Grenze unterschiedlicher Höhenzonen                                    |                 |
| <b>GH. max: 23,00 m</b>                                   | max. Gebäudehöhe   |                 |
| <b>GesH. max: 26,00m</b>                                  | max. Gesamthöhe  |                 |
| <b>7G + DG/PH</b>   | max. Geschoßanzahl   |                 |
|   | Durchgang Lichte Höhe mindestens 4m                                    |                 |
|   | Geh- und Radweg (ungefähre Lage)                                       |                 |
|   | Baufeld  |                 |
| <b>(A)</b>  | Baufeldbezeichnung   |                 |
|   | Straßenfluchtlinie   | Verkehrsflächen |
| <b>(G)</b>  | Gemeindestraße   |                 |
|   | Freifläche   | Freiflächen     |
|   | zu erhaltende Bäume  |                 |
|   | Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)   |                 |
|   | Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2. Ordnung, ungefähre Standorte) |                 |

|  |  |
|--|--|
| <b>DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE</b> (Planvorlage Stadtvermessungsamt) |  |
|  | Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer |
|  | Gebäudebestand (Luftbildauswertung)      |

|  |  |
|--|--|
| <b>DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME</b> (Planvorlage Stadtvermessungsamt) |  |
| Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung                  |  |
|  | Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes |
|  | Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes |

|  |                |
|--|----------------|
| <b>STÄDTEBAULICHE KENNGRÖßEN</b>                     | Maßstab: 1:500 |
| Fläche des Planungsgebietes ca. 11.451m <sup>2</sup> |                |

# 04.44.0 BEBAUUNGSPLAN

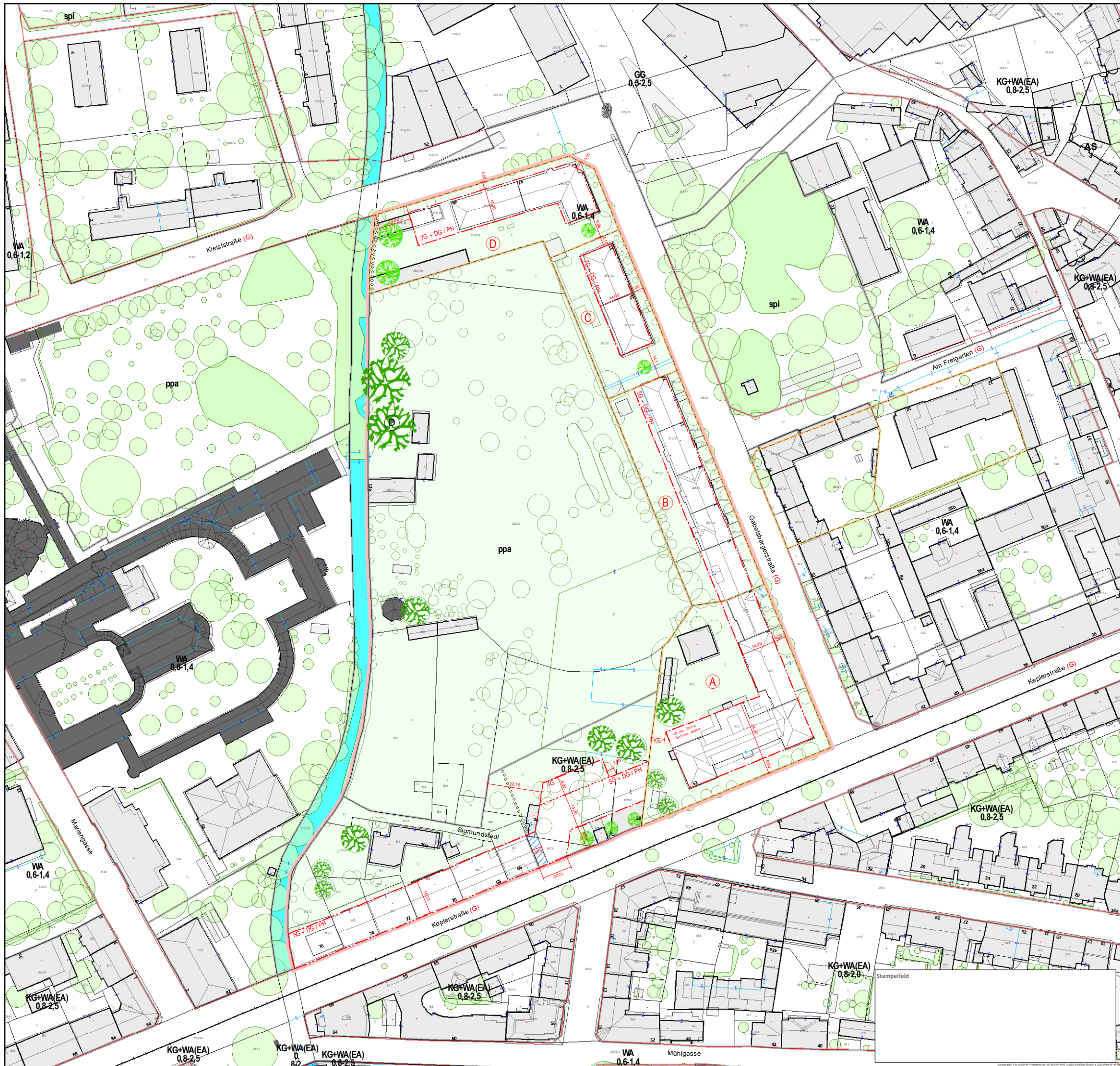
"KEPLERSTRASSE - GABELSBERGSTRASSE - KLEISTSTRASSE"

A14 087814/2023

Datum: Oktober 2024  
 Inhaltliche Bearbeitung: DI. Wolfgang WALDER-WEISSBERG  
 Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLINSCHKE, Armin LANG  
 AUFLAGE VON: BIS  
 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:  
 RECHTSWIRKSAM AB:

Stempelbereich





### 04.44.0 BEBAUUNGSPLAN

"KEPLERSTRASSE - GABELBERGSTRASSE - KLEISTSTRASSE"

A14\_087814/2023

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

#### INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>WA</b>         | Allgemeines Wohngebiet   |
| 0,6 - 1,4         | Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte   |
| <b>KG+WA (EA)</b> | Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet mit Einkaufszentrenausschluss |
| 0,8 - 2,5         | Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte   |
|                   | Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien                                      |

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

BEREICHSTYP: 2 - Blockrandbebauung

TEILRAUM: 3 - Murvorstadt Lend - Gries

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

|  |   |                    |
|--|---|--------------------|
|  | Baufuchtlinie   | Bebauung           |
|  | Baugrenzlinie   |                    |
|  | Grenze unterschiedlicher Höhenzonen                                   |                    |
|  | GH. max: 18,50m   |                    |
|  | GesH. max: 26,00m   |                    |
|  | 7G + DG/PH  | max. Geschoßanzahl |
|  | Durchgang Lichte Höhe mindestens 4m                                   |                    |
|  | Geh- und Radweg (ungefähre Lage)                                      |                    |
|  | Baufeld   |                    |
|  | Baufeldbezeichnung  |                    |
|  | Straßenfuchtlinie   | Verkehrsflächen    |
|  | Gemeindestraße  |                    |
|  | Freifläche  | Freiflächen        |
|  | zu erhaltende Bäume   |                    |
|  | Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)   |                    |
|  | Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte) |                    |

#### DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

|  |  |
|--|--|
|  | Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer |
|  | Gebäudebestand (Luftbildauswertung)      |

#### DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

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

#### STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 11.451m<sup>2</sup>

Maßstab: 1:1.500



### 04.44.0 BEBAUUNGSPLAN

"KEPLERSTRASSE - GABELBERGSTRASSE - KLEISTSTRASSE"

A14 087814/2023

Datum: Oktober 2024

Inhaltliche Bearbeitung: DI. Wolfgang WALDER-WEISSBERG

Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLINSCHKE, Armin LANG

AUFLAGE VON: BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

