



Stadt Graz
Stadtplanungsamt
Referat Bebauungsplanung

BearbeiterIn
DIⁱⁿ Angelika Kohlbach
Berichtersteller:in

AK Kohlbach

Graz, 14. November 2024

Bericht an den Gemeinderat

GZ.: A14 – 034251/2017/0134

04.30.1 Bebauungsplan
„Papiermühlgasse – Wiener Straße“, 1. Änderung
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

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 04.30.1 Bebauungsplan „Papiermühlgasse – Wiener Straße“ zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 04.30.0 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 04.30.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung und des Planes.

Der 04.30.0 Bebauungsplan „Papiermühlgasse – Wiener Straße“ wurde am 12. Juli 2019 im Gemeinderat beschlossen.

Am 28. April 2023 wurde von der Grazer Wechelseitigen Versicherungs AG, als Eigentümerin des Grundstück. Nr.: 1458/1, KG Lend ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt.

Aufgrund des durchgeführten Beschwerdeverfahren vor dem LVwG Steiermark betreffend dem Bauverfahren der Grazer Wechelseitigen Versicherung AG hat sich aus schalltechnischer Sicht ergeben, dass bauliche Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind.

Durch die Änderung des 04.30.0 Bebauungsplanes soll die Errichtung einer Lärmschutzwand auf dem Gst.Nr. 1458/1, KG 63104 Lend ermöglicht werden.

Diese Änderung ist für die Zufahrt der im 04.30.0 Bebauungsplan verordneten Tiefgarage aus schalltechnischen Gründen notwendig.

Damit kann die Einhaltung des Widmungsgrenzwertes für ein Allgemeines Wohngebiet im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage an der Grundgrenze zu Gst.Nr. 1449 und 1451 ermöglicht werden.

In der 1. Änderung des 04.30.0 Bebauungsplanes wird der Verordnungswortlaut in Einzelpunkten abgeändert. Im Plan wurde die Lage der möglichen Lärmschutzwand eingetragen.

Die Bebauungsplan-Änderungen beziehen sich auf die Bebauungsplaninhalte § 7 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze (3) § 8 Freiflächen, Grüngestaltung (13) §9 Sonstiges (2 - 3).

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept als „Industrie, Gewerbe / Wohngebiet hoher Dichte“ festgelegt.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet IV.14“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 bis 1,2 ausgewiesen.

Verfahren

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

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

Einwendungen

Während der Auflagefrist langten 3 Einwendungen, 1 Stellungnahme und 2 Nullmeldungen im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung 1: (OZ 128)

„Wir beantragen folgende Ergänzung im § 7 Abs. 3 vorzunehmen:

1) Wir ersuchen die vorgenommene Ergänzung „und einzuhausen“ zu streichen.

Darüber hinaus beantragen wir folgende Ergänzungen vorzunehmen:

2) Zu § 9: (3) Solange die im Plan als Gemeinestraße (G) entlang des Mühlgangs ausgewiesene nordöstliche Teilfläche des Gst. Nr. 1458/1 nicht als Geh- bzw. Geh- und Radweg vollständig ausgebaut wird, ist in Ergänzung zur Lärmschutzwand gemäß Eintragung im Plan die Errichtung einer demontierbaren Lärmschutzwand auf dieser Teilfläche des Gst. Nr. 1458/1 orientiert zu Gst. Nr. 1449 bzw 1450 bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig.“

3) Zum Rechtsplan: Die demontierbare Lärmschutzwand ist in der Plandarstellung aufzunehmen.

1. Vorabzug zur 1. Änderung des Bebauungsplan 04.30.0

1.1. Einhausung der Tiefgaragenrampe

Gemäß dem Vorabzug soll § 7 Abs 3 des Bebauungsplans wie folgt (rot) ergänzt werden:

„(3) Tiefgaragenrampen sind in das Gebäude zu integrieren und einzuhausen, wobei Rampen bis 5 % Gefälle außerhalb des Gebäudes ohne Einhausung zulässig sind.“

Die in der Ersteinreichung projektierte Tiefgaragenrampe weist keine Einhausung auf. Das Rampengefälle beträgt hier > 5 %. Verneinendfalls könnte die geplante Ergänzung im Hinblick auf das beim Verwaltungsgerichtshof anhängige Verfahren nämlich zu einem neuen Thema führen:

➔ Der Verwaltungsgerichtshof könnte – auch wenn er dem Rechtsmittel der GraWe stattgibt – davon absehen, in der Sache selbst zu entscheiden und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an das Landesverwaltungsgericht

Steiermark zurückverweisen. Im Falle einer solchen Zurückverweisung müsste das Landesverwaltungsgericht eine – inzwischen rechtswirksam gewordene – Änderung des Bebauungsplans im fortgesetzten Beschwerdeverfahren berücksichtigen.

→ Wenn die Tiefgaragenrampe nicht eingehaust ist und über 5 % Gefälle aufweist, dann wäre sie gemäß dem geänderten Bebauungsplan unzulässig.

Bei einer entsprechenden Projektmodifikation (Einhausung der Rampe) könnte das LVwG Steiermark dann wieder argumentieren, dass es sich um eine „wesentliche Änderung“ handelt, die das Bauvorhaben zurück an den Start (Baubehörde) befördert.

Wir ersuchen die Ergänzung „und einzuhausen“ deshalb zu streichen.

1.2. Lärmschutzwand

§ 9 des Bebauungsplans soll entsprechend dem Vorabzug um die Absätze 2 und 3 ergänzt werden:

„(2) Bauplatz A: Die Errichtung einer Lärmschutzwand gemäß Eintragung im Plan ist bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m zulässig.

(3) Solange die Gemeindestraße (G) entlang des Mühlgangs nicht als Geh- bzw. Geh- und Radweg laut Plan vollständig ausgebaut wird, ist die Errichtung einer demontierbaren Lärmschutzwand auf dem Gst. Nr. 1458/1 orientiert zu Gst. Nr. 1449 bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig.“

Auf der Fläche, die für eine Gemeindestraße (G) entlang des Mühlgangwegs abgetreten werden soll, ist in der Plandarstellung keine Lärmschutzwand (blaue Linie) dargestellt. Vielmehr endet die Lärmschutzwand an der Grenze zur geplanten Gemeindestraße.

Wir denken, dass sich Abs 3 auf eben diese Abtretungsfläche (G) beziehen soll. Auf dieser Fläche soll es der GraWe bis zum vollständigen Ausbau der Gemeindestraße möglich sein, vorübergehend eine demontierbare Lärmschutzwand (in der Grafik oben von uns gelb hervorgehoben und pink eingekreist) zu errichten.

Unseres Erachtens ist der Wortlaut unseres Erachtens noch nicht ganz passend.

→ Einerseits sollte klargestellt werden, dass sich Abs 3 nicht auf das gesamte Grundstück Nr 1458/1, KG 63104 Lend, bezieht, sondern eben nur auf die für die Errichtung der Gemeindestraße (G) abzutretende Teilfläche.

→ Andererseits verwirrt uns die Formulierung „orientiert zu Gst. Nr. 1449“, da eine (demontierbare) Lärmschutzwand nach unserem Verständnis wohl eher parallel zum Grundstück Nr 1450 und 1449 verlaufen würde. Wir ersuchen deshalb, die demontierbare Lärmschutzwand in der Plandarstellung aufzunehmen, z.B. wie in der Grafik oben in gelber Farbe ergänzt. Der Wortlaut des Abs (3) sollte etwas klarer formuliert werden, z.B. wie folgt:

(3) Solange die im Plan als Gemeindestraße (G) entlang des Mühlgangs ausgewiesene nordöstliche Teilfläche des Gst. Nr. 1458/1 nicht als Geh- bzw. Geh- und Radweg laut Plan vollständig ausgebaut wird, ist in Ergänzung zur Lärmschutzwand gemäß Eintragung im Plan die Errichtung einer demontierbaren Lärmschutzwand auf dieser Teilfläche des Gst. Nr. 1458/1 orientiert zu Gst. Nr. 1449 bzw 1450 bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig.“

1.3. Katasterstand

Uns ist aufgefallen, dass im Rechtsplan der aktuelle Grenzverlauf nicht mit dem aktuellen Katasterstand übereinstimmt. Beim Grenzverlauf im Anschlussbereich an den Mühlgang gibt es keinen Knick (siehe blaue Umrandung im Plan unten und pinke Umrandung in der Grafik oben).

Wir ersuchen deshalb dies am Rechtsplan richtigzustellen.“

Beantwortung Einwendung 1 (OZ 128)

Hinsichtlich der Einwendung zur Einhausung von Tiefgaragenrampen wird auf die schalltechnische Stellungnahme des Büros Müller-BBM – Austria GmbH vom 16.05.2024 verwiesen, welche das Verschließen der Tiefgaragenrampe als Grundlage in den Berechnungsmodellen anführt. Die Einhausung von Tiefgaragenrampen verringert generell nicht nur die Lärmbelastung für die angrenzenden Freiflächen, sondern dadurch kann das Ausmaß an Lärmschutzwänden entlang der

Grundstücksgrenze merklich reduziert werden.

Da Lärmschutzwände mit starker Längenausdehnung das Ortsbild beeinträchtigen und unüberwindbare Barrieren darstellen, sind diese aus gestalterischer Sicht auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken und möglichst zu begrünen.

Im 04.30.0 Bebauungsplan wurde für die Sicherung einer zukünftigen Geh- und Radwegeverbindung entlang des Mühlganges eine öffentliche Verkehrsfläche (G) verordnet. Für den unentgeltlichen Erwerb dieser Fläche von übergeordneter Bedeutung wurde eine zivilrechtliche Vereinbarung zwischen der Abteilung 8/4 – Immobilienabteilung und der Grazer Wechselseitigen Versicherung Aktiengesellschaft unterzeichnet.

Aufgrund der verordneten Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche ist die Festlegung einer allfälligen Errichtung von baulichen Maßnahmen, wie eine demontierbare Lärmschutzwand, nicht möglich.

Auf Basis einer Luftbildaufnahme des Stadtvermessungsamtes wird der Bestand an Gebäudestruktur und Baumbeständen überlagert mit dem Kataster (Abfrage 01.04.2024) dargestellt. Rechtlich bindend ist der im Bebauungsplan festgelegte bauliche Rahmen durch Baugrenzlinien, Baufluchtlinien und dergleichen. Die Luftbildaufnahme und die Darstellung des Katasters zeigen den Stand zu einem bestimmten Zeitpunkt und dienen der Orientierung und Information. Im Gemeinderat zu beschließen sind lediglich die Inhalte des Bebauungsplanes, im gegenwärtigen Bebauungsplanverfahren die zu ändernden Verordnungspunkte, welche nachfolgend immerwährende Gültigkeit haben, während Naturaufnahmen und Katasterstände bezogen auf einen bestimmten Zeitpunkt zu sehen sind.

Nullmeldung 1: (OZ 129)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
A 16 Verkehr- und Landeshochbau

Einwendung 2: (OZ 130)

„Ich darf Ihnen als Miteigentümerin der Grundstücke 1449, 1450 und 1451 KG Lend (die als „Bauplatz B“ bezeichnet werden) hiermit die Stellungnahme zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes zukommen lassen.

1. Mangelhafte Grundlagenforschung

Die Änderung wird damit begründet, dass der Bebauungsplan die Errichtung einer Lärmschutzwand auf 1458/1 (Bauplatz A) ermöglichen soll, da diese aus schalltechnischen Gründen notwendig sei und damit der Widmungsgrenzwert für ein Allgemeines Wohngebiet im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage an der Grundgrenze zu Gst.Nr. 1449 und 1451 eingehalten werden könne. Im Bauverfahren muss der Widmungsgrenzwert gem. § 26 (1) Z 1 entlang der gesamten Grundgrenze von 1458/1 (also auch der zu 1450) und auch in Höhen über 2,20 m eingehalten werden. Mit der vorgesehenen Lärmschutzwand kann dies nicht erreicht werden. Nach wie vor würden auch mit Lärmschutzwand beim vom LVwG Steiermark nicht genehmigten konkreten Projekt die Grenzwerte in Höhen über 2,20 m (auf Bauplatz B ist zudem ein 4-geschoßiges Gebäude vorgesehen, für deren Obergeschoße die Lärmschutzwand keine Abschirmung bietet) und in Bereichen ohne Lärmschutzwand (z. B. im nördlichen Bereich von 1449 und 1450, wo ein Radweg – Planzeichen „(G)“ – vorgesehen ist) überschritten werden.

Die schalltechnischen Gutachten im Bauverfahren waren mangelhaft und unvollständig, können somit nicht als Grundlagen für eine Bebauungsplanänderung verwertet werden. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde der Einwenderin auch kein schalltechnisches Gutachten zur Stellungnahme vorgelegt.

Ein Teil der Zufahrt auf 1458/1 liegt zudem auf 1450 (Abb. 1a), die von der Zufahrt hier ausgehenden Emissionen können somit auch nicht durch eine Lärmschutzwand auf 1458/1 abgeschirmt werden.

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans wird zusammenfassend keine Genehmigungsfähigkeit in einem erneuten Bauverfahren erreicht, womit die Änderung sachlich unbegründet ist.

2. Die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Grundgrenze bedingt Bauführungen auf den Grundstücken der Einwenderin (Grabungen und Errichtung von Schalungen für die Lärmschutzwand). Damit verletzt der Bebauungsplan das Recht auf Eigentum. Zudem wäre der

ErrichterIn der Lärmschutzwand für Erhaltungsarbeiten an der Südseite der Lärmschutzwand zukünftig Zutritt zu den Liegenschaften der Einwenderin zu gewähren.

3. Das Gebäude auf 1449 KG Lend ist direkt an der Grundgrenze errichtet. Die Errichtung einer Lärmschutzwand direkt davor dürfte zu Feuchtigkeitsproblemen zwischen Lärmschutzwand und bestehender Hausmauer führen.

4. Die südliche Seite der Lärmschutzwand würde Schall von der laut Bebauungsplan verbreiterten und damit stärker befahrenen Papiermühlgasse auf die Liegenschaften der Einwenderin reflektieren.

5. Der Bebauungsplan widerspricht dem Flächenwidmungsplan

Die Widmungsmaße werden beim konkreten Bauprojekt überschritten, sonst bedürfte es offenbar keiner Lärmschutzwand. Damit steht der Bebauungsplan im Widerspruch zum Flächenwidmungsplan. Um eine Übereinstimmung des Bebauungsplans mit dem Flächenwidmungsplan herzustellen, wären entweder die Stellplätze zu reduzieren oder eine andere Zufahrtsmöglichkeit (z. B. über die nördlich von 1458/1 gelegene Siedlung) zu schaffen.

Dem Flächenwidmungsplan ist auch keine Radwegdurchquerung im nordöstlichen Bereich der Bauplätze zu entnehmen, wie er im Bebauungsplan eingetragen ist (Planzeichen „G“).

6. Der Bebauungsplan steht im Widerspruch zu den tatsächlichen Verhältnissen und verletzt Eigentumsrechte der Einwenderin

Die Lage der Zufahrt über den Mühlgang im Bebauungsplan (**Abb. 1a**) weicht von den tatsächlichen Verhältnissen (**Abb. 1b**) ab. Der Bebauungsplan führt die Zufahrt auf 1458/1 zudem über Teile der Liegenschaft 1450, was Eigentumsrechte der Einwenderin verletzt.

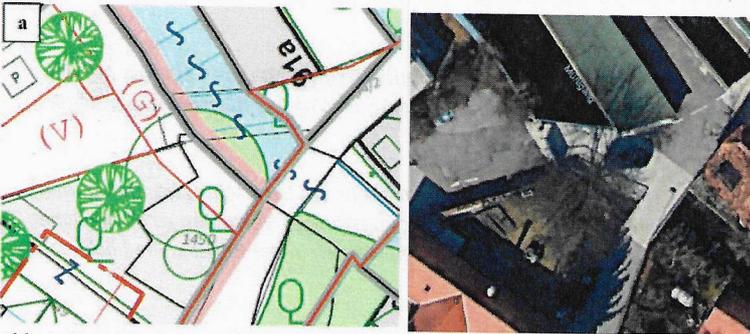


Abb. 1: Abweichung der Zufahrt im Bebauungsplan von den tatsächlichen Verhältnissen – **a** Bebauungsplan, **b** seit ca. 2018/19 tatsächlich bestehende Brücke in Privateigentum

7. Keine Aktualisierung des Bebauungsplans anhand von Novellen des Stmk BauG und Verordnungen der Stadt Graz

Seit Erstellung des Bebauungsplans traten Novellen des Stmk BauG in Kraft, die u. a. Änderungen bezüglich der Abstandsrelevanz von Balkonen brachten. In Graz trat die Grünflächenfaktorverordnung in Kraft.

Der geplanten Änderung des Bebauungsplans kann keine Berücksichtigung dieser Änderungen der Rechtslage in Form geänderter Baugrenzlinien oder modifizierter Vorgaben zu vorspringenden Bauteilen entnommen werden.

8. Eine Lärmfreistellung des Bauplatzes A in Bezug auf die Emissionen des Wasserkraftwerks am Mühlgang (Schalleistungspegel von 110 dB(A) am Wasseraustritt laut SV-Gutachten Frank von Müller-BBM Austria vom 17.01.2020, S. 6) ist nach wie vor nicht gegeben. Dieses Aufschließungs-erfordernis ist damit noch unerfüllt. Der Kraftwerksbetreiber könnte erfolgreich Einwendungen gegen die heranrückende Wohnbebauung erheben. Andererseits ist das Stadtplanungsamt in der Verantwortung, dass für spätere Bewohner der Wohngebäude und Beschäftigte und betreute Kinder des Kindergartens und der Kinderkrippe (der Spielplatz liegt im unmittelbaren Nahbereich des

Kraftwerks) keine widmungswidrigen, unzumutbaren oder gesundheitsgefährdenden Immissionen einwirken.

9. Die neue Vorgabe, die Tiefgaragenrampe einzuhausen, dürfte Auswirkungen auf den Gebäudecharakter dieser Abschnitte und die Bruttogeschossfläche haben. Dem Entwurf des Bebauungsplans ist keine Berücksichtigung dieser Änderung in Bezug auf Einhaltung der zulässigen Bebauungsdichte zu entnehmen.

10. § 8 (13) ist unbestimmt, da sich auf beiden Seiten der Lärmschutzwand Bauplätze befinden. Die Verordnung stellt auch eine unsachliche Benachteiligung der Eigentümer von Bauplatz B dar, da die ErrichterIn der Lärmschutzwand auf Bauplatz A nicht verpflichtet wird, auch für Bauplatz B eine ansehnliche Gestaltung der Lärmschutzwand herzustellen.

11. Für die Grundstücke auf Bauplatz B sind im Plan weder Stellplätze in einer Tiefgarage noch in Freiaufstellung vorgesehen. Zufahrten zu den Grundstücken 1449, 1450 und 1451 werden nicht dargestellt. Wo die zukünftigen Bewohner von Bauplatz B ihre Pflichtabstellplätze finden sollen und wo sie zufahren, ist ungeklärt. Dies dürfte eine unsachliche Benachteiligung der Eigentümer von Bauplatz B darstellen.

12. Ein weiterer schwerwiegender Eingriff in das Recht auf Grundeigentum ist die Ausweisung der „siedlungsöffentlichen Grünfläche“ im Süden des Grundstücks 1451 im Ausmaß von ca. 745 m². Demnach wären die Eigentümer des Grundstücks 1451 zur Schaffung und Erhaltung von Grünraum auf deren Grundstück verpflichtet, der von Dritten (z. B. Bewohner auf 1449 und 1450) genutzt werden kann.

13. Ein weiterer Eingriff in das Recht auf Eigentum ist die Darstellung einer Fläche im Norden des Grundstücks 1449 als Verkehrsfläche.

14. Die Grundstücke 1449, 1450 und 1451 der EZ 683 KG Lend haben zusammen eine Fläche von 3.389 m². Davon sollen für die Verbreiterung der Papiermühlgasse und die Schaffung des Geh- und Radwegs im Norden ca. 450 m² überlassen werden. Die Eigentümer dieser Grundstücke können aber nicht nach Stmk BauG § 14 (1) zur Abtretung (im Erläuterungsbericht ist von „Abtretungsfläche“ die Rede) verpflichtet werden, da diese nicht Bauwerber sind. Zusammen mit der siedlungsöffentlichen Grünfläche im Süden wird durch den Bebauungsplan über ca. 1.200 m² des 3.389 m² großen Grundeigentums, also 35%(!), gegen den Willen der Eigentümer verfügt, was einen schwerwiegenden Eingriff in das Recht auf Eigentum darstellt.

15. Bauplatz B besteht nicht aus einem, sondern aus drei Grundstücken. Ein Überbauen der Grenze zwischen 1449 und 1451 ist laut Stmk BauG § 22 (1) Z 3 nicht gestattet. Dies wird im Bebauungsplan jedoch mit dem 4-geschoßigen Gebäude so dargestellt. Auch der Grenzabstand der nordöstlichen Gebäudefront dieses Gebäudes zur Grundgrenze von 1450 wird anhand der Baugrenzlinien nicht eingehalten.

16. Es dürfte eine unsachliche Bevorzugung der Eigentümerin von Bauplatz A darstellen, dass nur ihr die Errichtung von Lärmschutzwänden zugestanden wird, während dies für die Eigentümer von Bauplatz B nicht erfolgt, obwohl es wohl auch dort zu hohen Emissionen durch die von der Papiermühlgasse zu den im Bebauungsplan dargestellten 4- und 5-geschoßigen Gebäuden auf Bauplatz B zufahrenden Fahrzeugen kommen wird.

17. Die Lärmschutzwand soll im Nahbereich des Mühlgangs errichtet werden. Eine Auseinandersetzung mit deren Einfluss auf das Abflussverhalten bei Hochwasser oder Starkregen dürfte nicht erfolgt sein. Die abflussbehindernde Wirkung dürfte wasserrechtlich geschützte Rechte von Nachbarn verletzen.

18. Das Zulassen von blickdichten Einfriedungen mit mehr als 1,50 m Höhe, sofern es sich dabei nur um Lärmschutzwände handelt, dürfte eine unsachliche Bevorzugung der Bauwerberin darstellen, nur um ein nicht genehmigungsfähiges Vorhaben zu ermöglichen. Bei anderen Bebauungsplänen, bei denen die Zufahrten ebenfalls an Grundgrenzen vorbeiführen, werden in der Regel keine blick-dichten Einfriedungen mit über 1,50 m Höhe in Bebauungsplänen zugelassen.

Beantwortung der Einwendung 2 (OZ 130)

Gem. § 40 Abs.2 des StROG 2010 ist mit der Bebauungsplanung eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes anzustreben.

Mit Bebauungsplänen werden ausschließlich Festlegungen getroffen, welche ab Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes Wirkung entfalten und somit erst in nachfolgenden (Bau-) Verfahren verbindlich umzusetzen und zu prüfen sind.

Grundsätzlich wird festgehalten, dass mit dem Beschluss von Bebauungsplänen keine direkten Auswirkungen auf rechtmäßige Bestände verbunden sind und somit kein Eingriff in bestehende Eigentumsrechte oder anderen privatrechtlichen Vereinbarungen entsteht.

Der Bebauungsplan verordnet einen baulichen Rahmen, übt jedoch keinen Zwang aus, diesen im Maximalrahmen zu erfüllen. Lärmemissionen stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Ausnutzungsgrad eines baulichen Rahmens und der jeweiligen Ausführung einer Planung. Das Ausmaß an erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist daher projektabhängig und kann im Rahmen der Bebauungsplanerstellung nicht im Detail behandelt werden.

Aus dem durchgeführten Beschwerdeverfahren vor dem LVwG Steiermark betreffend das Bauverfahren der Grazer Wechselseitigen Versicherung AG hat sich aus schalltechnischer Sicht ergeben, dass u. a. bauliche Maßnahmen für die Zufahrt zur Tiefgarage erforderlich sind.

Um die Errichtung einer unter Umständen erforderlichen Lärmschutzwand zu ermöglichen, wurde auf Basis eines Schalltechnischen Gutachtens des Büros MÜLLER-BBM Austria GmbH der Maximalrahmen

für die Lage und Höhen von möglichen Lärmschutzwänden festgelegt. Dies erfolgte unter Berücksichtigung der Einfügung dieser Lärmschutzwände in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild. Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass die Lärmschutzwände zwar ein wesentlicher Bestandteil der Schallschutzmaßnahmen darstellen, jedoch auch andere bauliche Maßnahmen erforderlich sind, welche ebenso in ihrer Detaillierung in nachfolgenden Planverfahren zu bewerten sind.

Generell können diese baulichen Vorkehrungen im Detail jedoch nicht im Bebauungsplan definiert werden, sondern sind in nachfolgenden Verfahren (z.B. Baubewilligungsverfahren, wasserrechtliche Bewilligungen..) zu prüfen und nachzuweisen.

Zudem entbindet der im Bebauungsplan eingeräumte Rahmen für eine allfällige Lärmschutzwand nicht von der Notwendigkeit einer Begutachtung in nachfolgenden Verfahren, sowie die Prüfung des im 4.0 Flächenwidmungsplanes im § 3 verordneten Aufschließungserfordernisses (6) Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben.

Auf Basis einer Luftbildaufnahme des Stadtvermessungsamtes wird der Bestand an Gebäudestruktur und Baumbeständen überlagert mit dem Kataster (Abfrage 01.04.2024) dargestellt. Rechtlich bindend ist der im Bebauungsplan festgelegte bauliche Rahmen durch Baugrenzlinien, Baufluchtlinien und dergleichen. Die Luftbildaufnahme und die Darstellung des Katasters zeigen den Stand zu einem bestimmten Zeitpunkt und dienen der Orientierung und Information. Im Gemeinderat zu beschließen sind lediglich die Inhalte des Bebauungsplanes, im gegenwärtigen Bebauungsplanverfahren die zu ändernden Verordnungspunkte, welche nachfolgend immerwährende Gültigkeit haben, während Naturaufnahmen und Katasterstände bezogen auf einen bestimmten Zeitpunkt zu sehen sind.

Die Änderungen des mit 4. Juli 2019 vom Gemeinderat der Stadt Graz beschlossenen 04.30.0 Bebauungsplanes „Papiermühlgasse – Wiener Straße“ (rechtswirksam seit 18.07.2019) beschränken sich auf Einzelpunkte hinsichtlich der Lage, Höhe und Gestaltung von Lärmschutzwänden, sowie die Einhausung von Tiefgaragen.

Die sonstigen Inhalte des Bebauungsplanes bleiben unberührt und können aufgrund der bereits erfolgten Befassung im Gemeinderat nicht neuerlich Gegenstand der Einwendungsbehandlung sein.

Die Einwendungen hinsichtlich der Siedlungsöffentlichen Grünfläche, der ausgewiesenen Verkehrsflächen u. ä. beziehen sich daher auf Inhalte, welche bereits im 04.30.0 Bebauungsplan verordnet wurden. Diese Einwendungen richten sich daher nicht gegen die im Anhörungsverfahren angeführten Änderungspunkte und können daher ebenso nicht Gegenstand des zu ändernden Bebauungsplanes sein.

Hinsichtlich der für den Bauplatz B geforderten Lärmschutzwänden wird ausgeführt, dass der durch die Gst.Nr. 1451, 1450 und 1449 gebildeten Bauplatz B eine im Vergleich zum Bauplatz A ungleich günstigere Parzellenkonfiguration und Erschießungssituation aufweist.

Der für den Bauplatz B im 04.30.0 Bebauungsplan verordnete bauliche Rahmen ermöglicht straßenbegleitend Gebäude mit insgesamt einer Länge von 81 m und einen Abstand von 4 m zur Papiermühlgasse. Aus fachlicher Sicht ergeben sich für den Bauplatz B daher eine Vielzahl an möglichen Tiefgaragenzufahrten, welche aufgrund der geringen Distanz von der Papiermühlgasse bis zur Tiefgaragenrampe aus lärmtechnischer Sicht keine besonderen Erfordernisse darstellen.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass eine Lärmschutzwand in der Funktion und Gestaltung nicht gleich wie Einfriedungen zu behandeln sind.

Eine Einfriedung hat eine Schutzfunktion vor unbefugten Betreten oder Verlassen, umgibt das Grundstück und stellt eine optische aber sichtdurchlässige Grenze dar. Dabei hat sich eine Höhe von 1,0 bis 1,5 m bewährt. Einfriedungen haben in der Regel keine Schallschutzfunktion. Eine differenzierte Festlegung im Bebauungsplan zwischen Einfriedung und Lärmschutzwand ergibt sich aus den allfälligen lärmtechnischen Erfordernissen und den Erfordernissen hinsichtlich der Einfügung in das Straßen-, Orts- und Straßenbild.

Stellungnahme 1 (OZ 131)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
A 15 Energie, Wohnbau, Technik

Die Unterlagen zur Anhörung zur ersten Änderung des Bebauungsplans BP 04.30.0 Papiermühlgasse - Wiener Straße der Stadt Graz in der nunmehrigen Fassung BP 04.30.1 wurden von der Abteilung 13 mit der Frage, ob Vorgaben zum Immissionsschutz nachvollziehbar und im BPL hinreichend berücksichtigt sind, an die Abteilung 15 übermittelt. Tatsächlich handelt es sich bei der Vorlage um eine lediglich geringfügig veränderte Fassung des seit 2019 rechtskräftigen Bebauungsplans BP 04.30.0. Gemäß Begleitschreiben an die ABT13 ist die Änderung notwendig, um die Errichtung einer Lärmschutzwand zu ermöglichen, die eine schalltechnische Voraussetzung für die im Bebauungsplan BP 04.30.0 verordnete Tiefgarage sei.

Weiterführende schalltechnische Aussagen finden sich in den Unterlagen nicht. Weder bezüglich der Lärmfreistellung von Wohnobjekten gemäß den Vorgaben der ÖNORM S 5021 noch des Nachweises der Notwendigkeit der Errichtung der Lärmschutzwand. Offensichtlich gibt es dazu schalltechnische Untersuchungen, diese liegen den Unterlagen jedoch nicht bei. Eine tiefere fachliche Prüfung und eine Beantwortung der Fragen der Abteilung 13 sind daher mit den vorliegenden Unterlagen nicht möglich.

Behandlung der Stellungnahme 1

Die Änderungen zum 04.30.0 Bebauungsplan resultieren ausschließlich aus dem durchgeführten Beschwerdeverfahren vor dem LVwG Steiermark betreffend dem Bauverfahren der Grazer Wechselseitigen Versicherung AG. Aus schalltechnischer Sicht hat sich ergeben, dass bauliche Maßnahmen für die Einhaltung des Widmungsgrenzwertes für ein Allgemeines Wohngebiet notwendig sind.

Die Änderungen beschränken sich auf daher auf Einzelpunkte hinsichtlich der Lage, Höhe und Gestaltung von Lärmschutzwänden, sowie die Einhausung von Tiefgaragen. Grundlage dafür ist die Stellungnahme des Büros Müller-BBM_Austria GmbH vom 16.05.2024, welche zudem zusätzliche bauliche Maßnahmen vorsieht.

Der im Bebauungsplan eingeräumte Rahmen für eine allfällige Lärmschutzwand entbindet nicht von der Notwendigkeit einer Begutachtung in nachfolgenden Verfahren (Baubewilligungsverfahren), sowie die Prüfung des im 4.0 Flächenwidmungsplanes im § 3 verordneten

Aufschließungserfordernisses (6) Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben.

Durch Gutachten und Stellungnahmen ist nachvollziehbar der Nachweis zu erbringen, dass eine Baubewilligung der Erfüllung der fehlenden Baulandvoraussetzung dient. Die Aufhebung der Aufschließungserfordernisses Lärmfreistellung kann erst nach projektgemäßer Errichtung unter Einhaltung der Auflagen angestrebt werden.

Einwendung 3: (OZ 130)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
A 13 Referat Bau- und Raumordnung

„Zu den mit der Anhörung geplanten Änderungen des BPLs im Zusammenhang mit Lärmschutzmaßnahmen bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Mit Verweis auf die nunmehr ergänzte Ersichtlichmachung der relevanten Inhalte des Räumlichen Leitbildes in der Legende des Rechtsplanes ist in den Erläuterungen auch nachzuführen, dass die verfahrensrelevanten Bestimmungen dieser übergeordneten Vorgabe im BPL hinreichend umgesetzt werden. Dabei wurde im Räumlichen Leitbild für den Bereichstyp Geschoßbau bspw. zur „Funktionsdurchmischung“ festgelegt, dass im Zuge von BPLen verbindliche Festlegungen – zumindest im straßenseitigen Erdgeschoß – zu treffen sind, weshalb ua. darzulegen ist, wie diese Vorgabe des Räumlichen Leitbildes im BPL umgesetzt wurde bzw. warum von einer Übereinstimmung mit der oa. Vorgabe des Räumlichen Leitbildes ausgegangen wird. Auf die Bestimmung des § 8 (1) StROG wird hingewiesen. Allenfalls wären Überarbeitungen von Festlegungen erforderlich bzw. wäre die Anwendung von Ausnahmebestimmungen anzuführen.

Zudem sind aus fachlicher Sicht nachfolgende Vorgaben der Stammfassung des BPLs mit Mängeln behaftet, die im Zuge der nunmehrigen Überarbeitung im Grunde ebenfalls zu berücksichtigen sind.

- Die Verordnung enthält mehrfach nicht ausreichend konkrete Regelungen, die aufgrund der gebotenen Rechtssicherheit für nachfolgende Verfahren eindeutig zu definieren sind.

In § 5 (3) ist das Ausmaß für die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen, in den §§ 7 (7) u. 8 (3) ist das Ausmaß von „geringfügigen Abweichungen“ durch bestimmte einschränkende Vorgaben eindeutig zu definieren.

Auch die Regelungen des § 7 (4), dass „Fahrradabstellplätze vorrangig innerhalb der Hauptgebäude zu errichten sind“ sowie die Regelungen der §§ 8 (6) u. (7) iVm „versickerungsfähigen bzw. versiegelten Umfeldern“ sind nicht hinreichend konkret bestimmt. Wie sind versickerungsfähige bzw. versiegelte „Umfelder“ zB im Rahmen einer baurechtlichen Beurteilung abzugrenzen?

Festlegungen im Sinne der oa. Ausführungen widersprechen dem erforderlichen Determinierungs-gebot und sind durch konkrete, einschränkende Vorgaben im Sinne der jeweils angestrebten Zielsetzung zu ersetzen bzw. zu ergänzen. Allenfalls wird eine Verschiebung entsprechender Ausführungen in die Erläuterungen angeregt.

- Zur Bestimmung des § 3 (2), dass die Bebauungsdichte mit höchstens 1.31 festgelegt wird, wobei für Wohnnutzungen die Bebauungsdichte mit höchstens 1.21 beschränkt wird, wird um Klarstellungen ersucht, wie die Dichteberechnung bei der Bewilligung von unterschiedlichen Nutzungen auf einem Bauplatz/in einem Gebäude sowie bei nachträglichen Nutzungsänderungen bei rechtmäßigen Beständen baurechtlich zu beurteilen ist.

- In § 5 finden sich derzeit im Grunde keine einschränkende Vorgaben hinsichtlich zulässiger Dachformen im Planungsgebiet (vgl. ua. Abs. 4: „Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° [...] sind zu begrünen“). Dies wird aus fachlicher Sicht hinterfragt. Um auf Ebene des BPLs die Errichtung anderer Dachformen als Flachdächer und flach geneigter Dächer auszuschließen, wären einschränkende Festlegungen zu ergänzen.

Damit im Zusammenhang wird auch in § 5 (5) eine Klarstellung angeregt, dass Haustechnikanlagen auf Dächern (Flachdächern und flach geneigten Dächern?) [...] zurück zu versetzen sind.

- Bei einzelnen Bestimmungen (vgl. zB §§ 5 (1), 7 (2) u. (4)) ist es derzeit nicht nachvollziehbar, dass diese bei Neubauten, jedoch nicht auch bei Zu- und Umbauten von auch auf Grundlage des BPLs bewilligten, künftigen Bestandsobjekten angewandt werden sollen. Es wird auch dahingehend um generelle Prüfungen ersucht.

- Zu § 8 (3): Um die Nutzung der im Rechtsplan abgegrenzten „siedlungsöffentlichen Grünflächen“ sicher zu stellen, wird der Abschluss entsprechender zivilrechtlicher Vereinbarungen angeregt.

- Gemäß den Vorgaben des nunmehr verfahrensrelevanten § 41 (1) Z2 StROG idF LGBl. 73/2023 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 § 8 (4) zu adaptieren, um die oa. aktuelle Vorgabe des StROG hinreichend umzusetzen.

- Zur Bestimmung des § 8 (8) mit Bezug auf den „Innenhof“ wird mit Verweis auf den Rechtsplan um Klarstellung ersucht, ob dieser bauplatzbezogen und auch bauplatzübergreifend zu interpretieren ist.

- In § 8 (12) wären Mindestvorgaben zu definieren, die ein Außenanlagenplan jedenfalls zu beinhalten hat.

Abschließend wird darauf aufmerksam gemacht, dass verfahrensbezogene Schreiben anderer Fach-/Abteilungen/Stellen ebenfalls zu berücksichtigen sind.“

Behandlung der Einwendung 3:

Die Änderungen zum 04.30.0 Bebauungsplan resultieren ausschließlich aus dem durchgeführten Beschwerdeverfahren vor dem LVwG Steiermark betreffend dem Bauverfahren der Grazer Wechselseitigen Versicherung AG. Aus schalltechnischer Sicht hat sich ergeben, dass bauliche Maßnahmen für die Einhaltung des Widmungsgrenzwertes für ein Allgemeines Wohngebiet notwendig sind.

Die Änderungen beschränken sich auf Einzelpunkte hinsichtlich der Lage, Höhe und Gestaltung von Lärmschutzwänden, sowie die Einhausung von Tiefgaragen.

Die sonstigen Inhalte des mit 4. Juli 2019 beschlossenen 04.30.0 Bebauungsplanes „Papiermühlgasse – Wiener Straße“ bleiben unberührt und können daher nicht Gegenstand der Einwendungsbehandlung sein.

Nullmeldung 2: (OZ 133)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

A 14 – Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit

Bezüglich der Einwendungserledigung erfolgte keine Änderung des 04.30.1 Bebauungsplan – Entwurfes.

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 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 04.30.1 Bebauungsplan „Papiermühlgasse – Wiener Straße“, 1. Änderung bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Sachbearbeiterin:

DIⁱⁿ Angelika Kohlbach

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

Mag.^a Judith Schwentner

(elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....^pStimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen ✓
in der Sitzung des

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am.....^{13.11.2024}

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der öffentlichen nicht öffentlichen

bei Anwesenheit von Gemeinderät:innen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 14. 11. 2024

Der/die Schriftführer:in: *WA*

	Signiert von	Kohlbach Angelika
	Zertifikat	CN=Kohlbach Angelika,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-11-04T10:20:22+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-11-04T10:51:03+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-11-04T17:13:34+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-11-05T08:19:01+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A 14-034251/2017/0134

04.30.1 Bebauungsplan

„Papiermühlgasse – Wiener Straße“, 1. Änderung

IV. Bez., KG Lend

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 14.11.2024, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.30.1 Bebauungsplan „Papiermühlgasse – Wiener Straße“, 1. Änderung 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 BEBAUUNGSWEISEN

offene Bebauung

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Bebauungsgrad: höchstens 0,5
- (2) Bauplatz A: Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 1,31 festgelegt, wobei für Wohnnutzungen die Bebauungsdichte mit höchstens 1,21 beschränkt wird.
 Als Nichtwohnnutzungen gelten Flächen für Geschäfte, Büros, Kindergärten, Ordinationen und Gemeinschaftsräume.
- (3) Bauplatz B: Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 1,21 festgelegt.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (2) Balkone dürfen maximal 2,0 m über die Baugrenzlinien hervorragen.
- (3) Laubengänge dürfen nicht über die Baugrenzlinien vortreten.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind für Neubauten die jeweils maximal zulässigen Gebäude- und Gesamthöhen eingetragen.

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
1 G	max. 4,50 m	
2 G	max. 8,50 m	
4 G	max. 13,50 m	max. 14,00 m
5 G	max. 17,00 m	max. 17,50 m
6 G	max. 20,00 m	max. 20,50 m
7 G Nord	max. 22,00 m	max. 22,00 m
7 G Süd	max. 23,00 m	max. 23,00 m

- (2) Die festgelegten Gebäude- und Gesamthöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt 354,35 für den Bauplatz A und den Höhenbezugspunkt 354,47 für den Bauplatz B gemäß Luftbildauswertung 2015 der Stadt Graz, Stadtvermessung
- (3) Für Lifte, Stiegenhäuser und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind mit einer Substrathöhe von mindestens 8 cm zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen, z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (5) Haustechnikanlagen sind mindestens 2,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

Entlang der Papiermühlgasse und zum Mühlgang hin gilt: Laubengänge sind nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung Plan) zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 65-75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Tiefgaragenrampen sind in das Gebäude zu integrieren und einzuhausen, wobei Rampen bis 5% Gefälle außerhalb des Gebäudes ohne Einhausung zulässig sind.
- (4) Für Neubauten ist je angefangene 30 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind vorrangig innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.
- (5) 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.
- (6) PKW-Abstellplätze in offener Aufstellung sind nur in im Plan eingetragenen Flächen zulässig.

- (7) Bauplatz A: Die Tiefgaragenzu- und abfahrt hat gemäß Lage im Plan zu erfolgen, wobei geringfügige Abweichungen zulässig sind.
Bauplatz B: Die Tiefgaragenzu- und abfahrt hat ausgehend von der Papiermühlgasse zu erfolgen. Die Lage ist im Bauverfahren festzulegen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
(2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen
(3) Die im Bebauungsplan dargestellten siedlungsöffentlichen Grünflächen sind fachgerecht anzulegen und zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.
(4) Der Versiegelungsgrad wird mit 40% des Nettobauplatzes begrenzt.

Pflanzungen, Bäume

- (5) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
(6) Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen.
(7) Für mittelkronige, kleine bis halbohohe Bäume (2. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen.
(8) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt im Innenhof mind. 6,0 m, außerhalb mind. 5,0 m.

PKW-Abstellflächen

- (9) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei Pflanzung von mittelkronigen Bäumen ist punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe und bei großkronigen Bäumen ist punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m Höhe (Mindestwurzelraumvolumen 50m³) zu überdecken.

Geländeänderungen

- (10) Geländeänderungen (Anschüttungen bzw. Abgrabungen) sind nur zur geringfügigen Adaption des Niveaus im Ausmaß von max. +/- 1,0 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.
(11) Für Böschungen ist eine Neigung von höchstens 30° zulässig.
Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen sind unzulässig.

Sonstiges

- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.
(13) Für Bauplatz A gilt: Lärmschutzwände sind überwiegend zu begrünen, wobei eine bauplatzseitige Begrünung ausreicht.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (2) Die Vorgaben des Absatz 1 gelten nicht für Lärmschutzwände.
- (3) Die Errichtung von Lärmschutzwänden ist auf dem Bauplatz A ausschließlich gemäß Eintragung im Plan bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m zulässig.

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 28.11.2024 in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt die Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 04.07.2019, mit welcher der 04.30.0 Bebauungsplan „Papiermühlgasse – Wiener Straße“ beschlossen wurde, außer Kraft.
- (3) 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)

GZ.: A14 – 034251/2017/0134

Bearbeiter: DIⁱⁿ Angelika Kohlbach

04.30.1 Bebauungsplan

„Papiermühlgasse – Wiener Straße“, 1. Änderung
IV. Bez., KG Lend

Graz, 14. November 2024

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 04.30.1 Bebauungsplan „Papiermühlgasse – Wiener Straße“ zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 04.30.0 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 04.30.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung und des Planes.

Der 04.30.0 Bebauungsplan „Papiermühlgasse – Wiener Straße“ wurde am 12. Juli 2019 im Gemeinderat beschlossen.

Am 25. April 2023 wurde von der Grazer Wechselseitigen Versicherungs AG, als Eigentümerin des Grundstück. Nr.: 1458/1, KG Lend ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt.

Aufgrund des durchgeführten Beschwerdeverfahren vor dem LVwG Steiermark betreffend dem Bauverfahren der Grazer Wechselseitigen Versicherung AG hat sich aus schalltechnischer Sicht ergeben, dass bauliche Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind.

Durch die Änderung des 04.30.0 Bebauungsplanes soll die Errichtung einer Lärmschutzwand auf dem Gst.Nr. 1458/1, KG 63104 Lend ermöglicht werden.

Diese Änderung ist für die Zufahrt der im 04.30.0 Bebauungsplan verordneten Tiefgarage aus schalltechnischen Gründen notwendig.

Damit kann die Einhaltung des Widmungsgrenzwertes für ein Allgemeines Wohngebiet im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage an der Grundgrenze zu Gst.Nr. 1449 und 1451 ermöglicht werden.

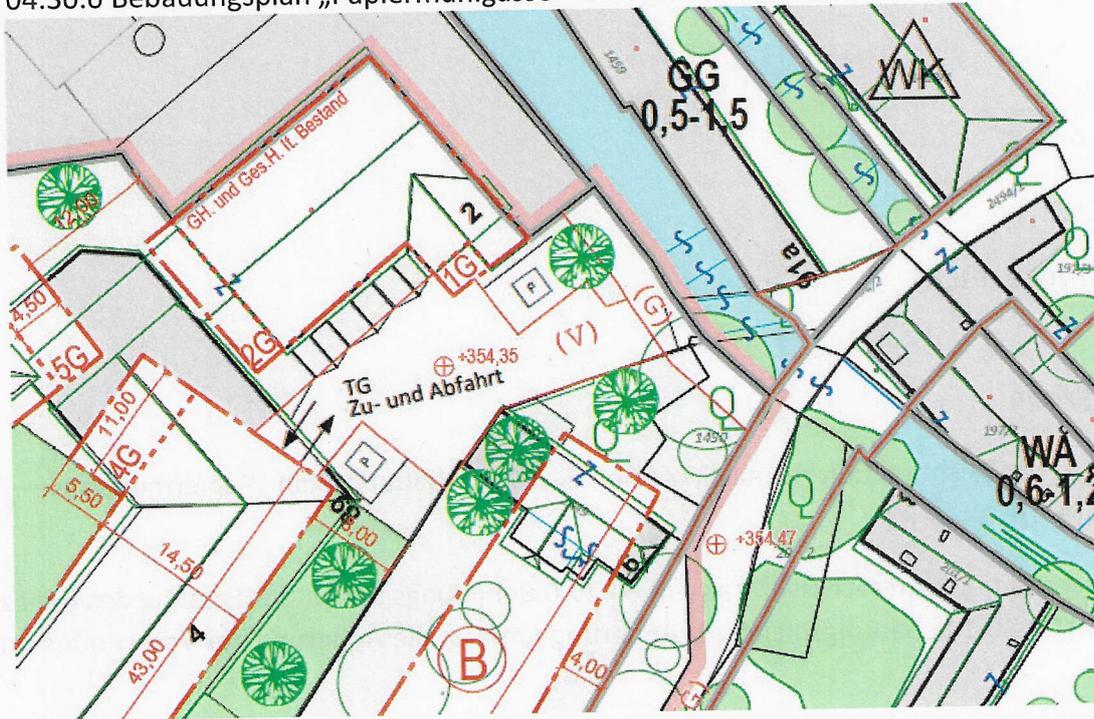
In der 1. Änderung des 04.30.0 Bebauungsplanes wird der Verordnungswortlaut in Einzelpunkten abgeändert. Im Plan wurde die Lage der möglichen Lärmschutzwand eingetragen.

Es wird der 04.30.0 Bebauungsplan „Papiermühlgasse – Wiener Straße“ zum 04.30.1 Bebauungsplan „Papiermühlgasse – Wiener Straße“- 1.Änderung in folgenden Punkten geändert:

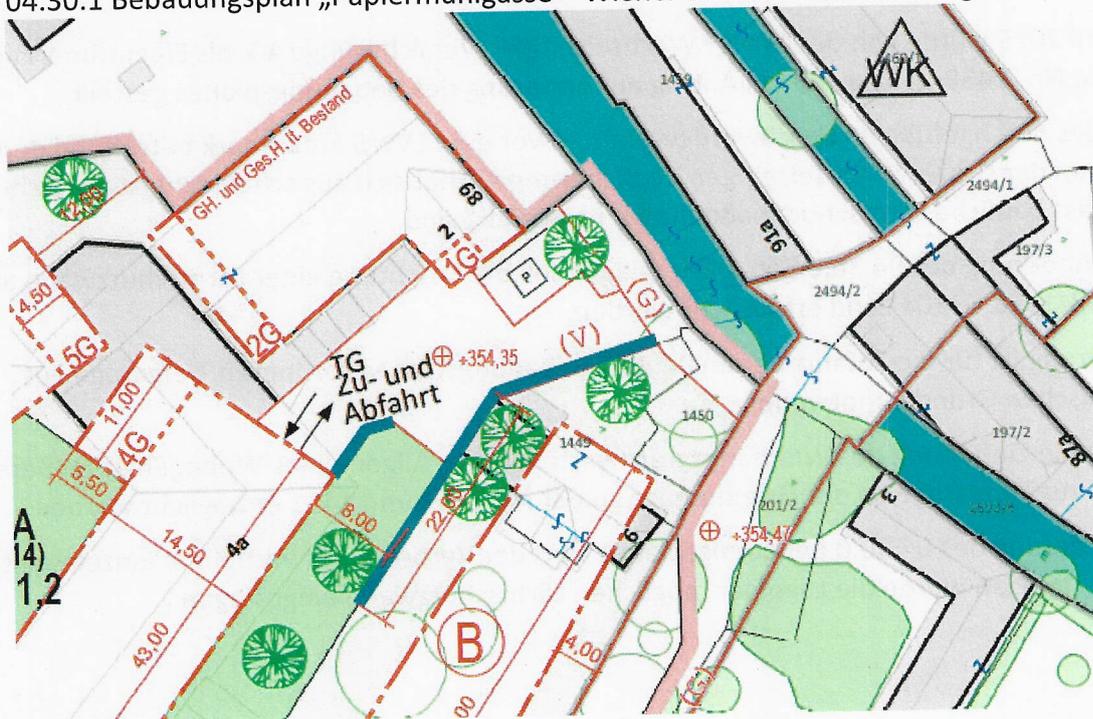
PLANWERK:

Auf der Liegenschaft Gst.Nr: 1458/1 wurde die Lage von möglichen Lärmschutzwänden eingetragen.

04.30.0 Bebauungsplan „Papiermühlgasse – Wiener Straße“



04.30.1 Bebauungsplan „Papiermühlgasse – Wiener Straße“ – 1. Änderung



VERORDNUNG:

(Änderungen in rot)

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (3) Tiefgaragenrampen sind in das Gebäude zu integrieren **und einzuhausen**, wobei Rampen bis 5% Gefälle außerhalb des Gebäudes ohne Einhausung zulässig sind.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (13) **Für Bauplatz A gilt: Lärmschutzwände sind überwiegend zu begrünen, wobei eine bauplatzseitige Begrünung ausreicht.**

§ 9 SONSTIGES

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (2) **Die Vorgaben des Absatz 1 gelten nicht für Lärmschutzwände.**
- (3) **Die Errichtung von Lärmschutzwänden ist auf dem Bauplatz A ausschließlich gemäß Eintragung im Plan bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m zulässig.**

2. ALLGEMEINES

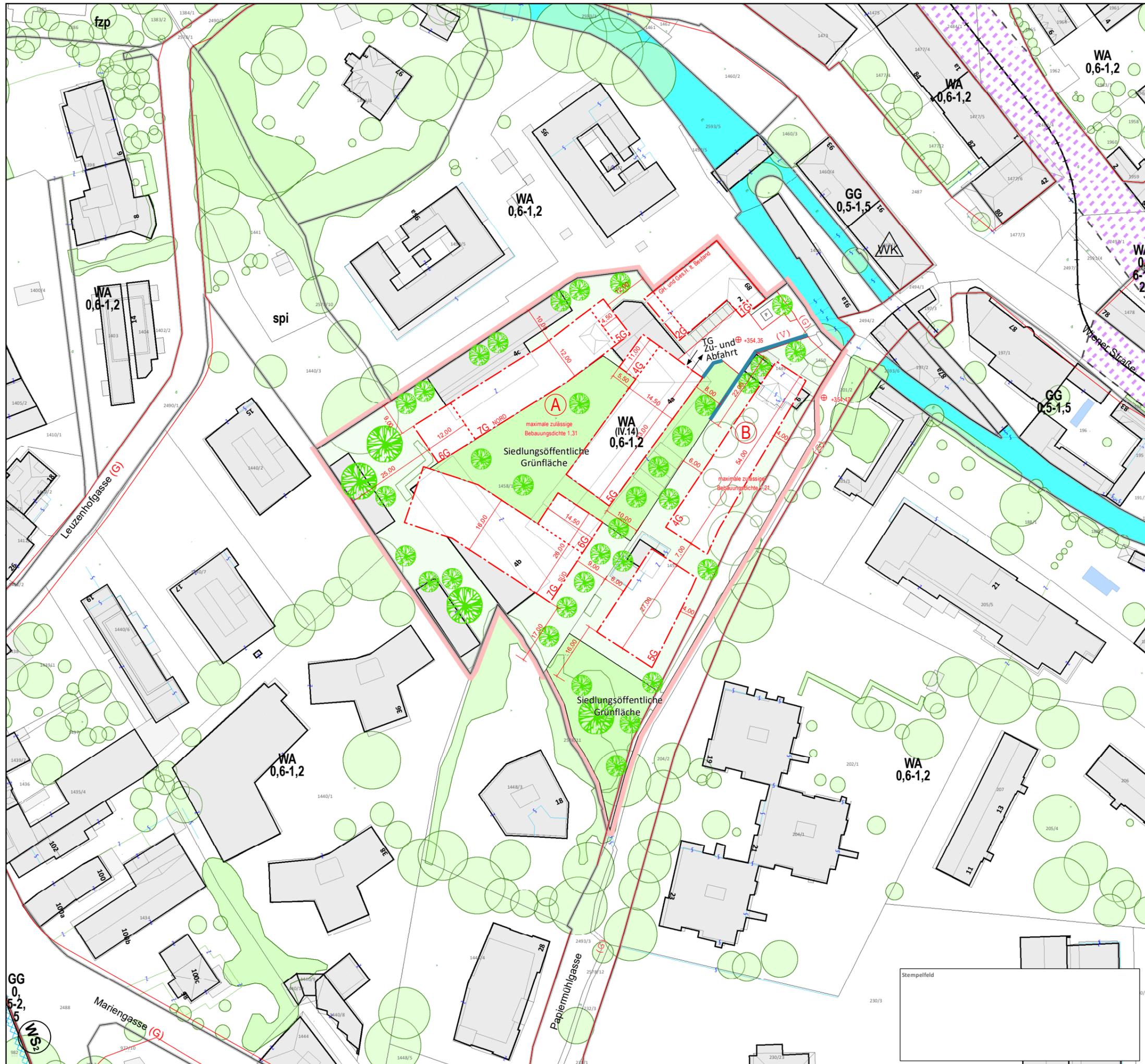
- Der 04.30.1 Bebauungsplan „Papiermühlgasse – Wiener Straße, 1. Änderung besteht aus der Zeichnerischen Darstellung, dem Verordnungstext und dem Erläuterungsbericht.

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

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-11-04T10:51:04+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



04.30.1 BEBAUUNGSPLAN - 1.ÄNDERUNG

"PAPIERMÜHLGASSE - WIENER STRASSE"

A14_034251/2017

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WA (IV.14)	Allgemeines Wohngebiet
0,6 - 1,2	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP:	5 - Geschößbau
TEILRAUM:	3 - Murvorstadt Lend - Gries

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

--- (red dashed)	Baugrenzlinie	
--- (red dashed)	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
--- (blue solid)	Lärmschutzwand	
⊕ +354,35	Höhenbezugspunkt	Bebauung
⊕ +354,47	Höhenbezugspunkt	
(A)	Baufeldbezeichnung	
TG	Tiefgarage Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)	
P	KFZ-Abstellfläche (ungefähre Größe)	
(G)	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(V)	Gemeindestraße	
(V)	Verkehrsfläche	
□ (light green)	Freifläche	Freiflächen
▬ (green)	Grünstreifen	
⊙ (large green)	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)	
⊙ (small green)	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

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

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

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

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN
 Fläche des Planungsgebietes ca. 10.872 m²

Maßstab: 1:1.000

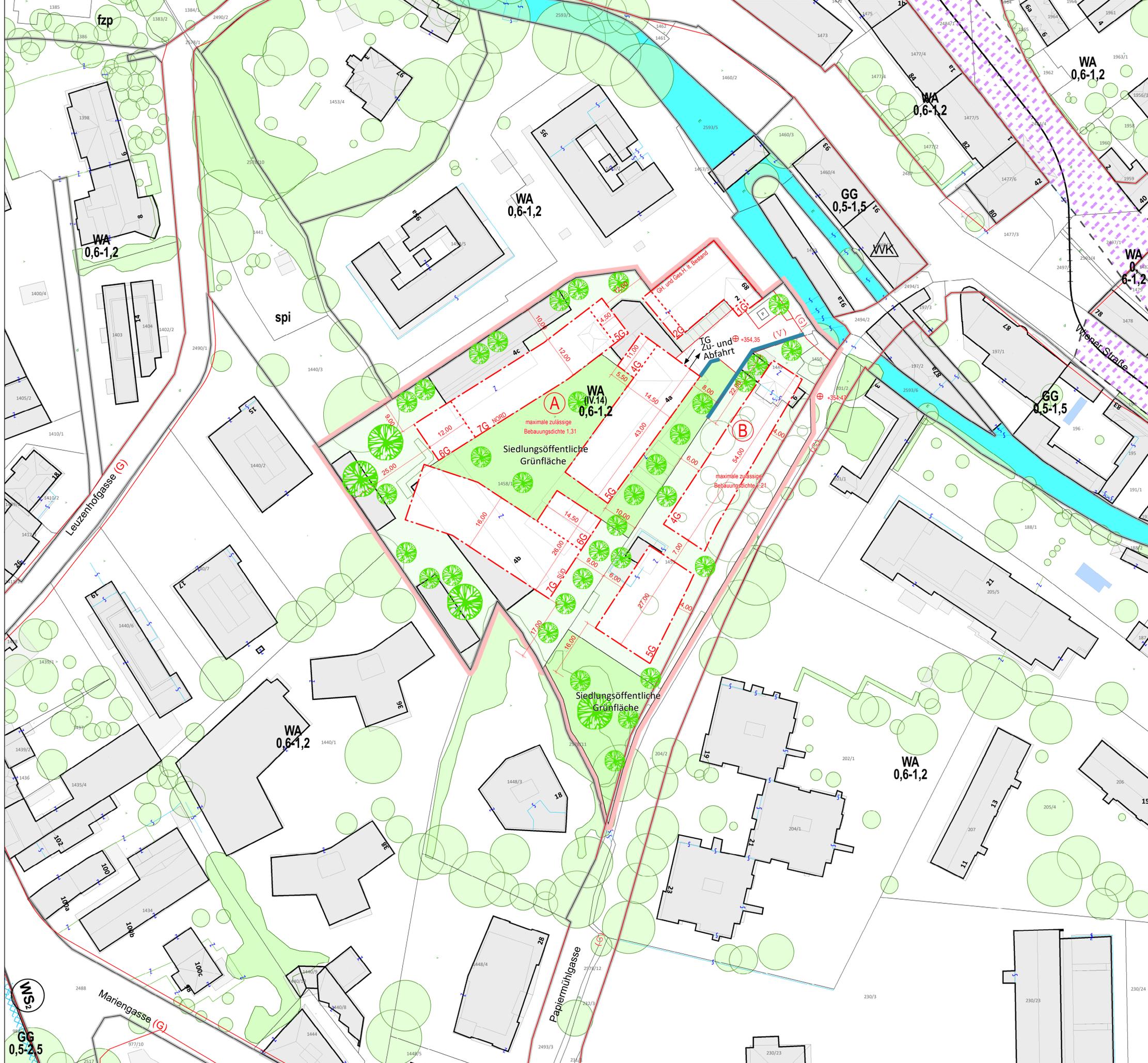
04.30.1 BEBAUUNGSPLAN - 1. ÄNDERUNG

"PAPIERMÜHLGASSE - WIENER STRASSE"

A14_034251/2017
 Datum: November 2024
 Inhaltliche Bearbeitung: DI. Angelika KOHLBACH
 Digitale Bearbeitung: Amin LANG
 AUFLAGE VON: 04.10.2018 BIS 29.11.2018
 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:
 RECHTSWIRKSAM AB:

Stempelfeld

MS



04.30.1 BEBAUUNGSPLAN

"PAPIERMÜHLGASSE - WIENER STRASSE"

A14_034251/2017

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WA (IV.14)	Allgemeines Wohngebiet
0,6 - 1,2	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
—	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP:	5 - Geschoßbau
TEILRAUM:	3 - Murvorstadt Lend - Gries

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

---	Baugrenzlinie	Bebauung
- - - -	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
—	Lärmschutzwand	
⊕ +354,35	Höhenbezugspunkt	
⊕ +354,47	Höhenbezugspunkt	Bebauung
(A)	Baufeldbezeichnung	
TG	Tiefgarage Zu-/Abfahrt (ungefähre Lage)	
P	KFZ-Abstellfläche (ungefähre Größe)	
---	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
(V)	Verkehrsfläche	
□	Freifläche	Freiflächen
▬	Grünstreifen	
⊗	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)	
⊙	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2. Ordnung, ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

25a	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
25a	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. 10.872 m²

Maßstab: 1:500

04.30.1 BEBAUUNGSPLAN

"PAPIERMÜHLGASSE - WIENER STRASSE"

A14_034251/2017
Datum: November 2024
Inhaltliche Bearbeitung: DI. Angelika KOHLBACH
Digitale Bearbeitung: Armin LANG
AUFLAGE VON: 04.10.2018 BIS 29.11.2018
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:
RECHTSWIRKSAM AB:



Stempel