



Stadt Graz  
Stadtplanung  
Bebauungsplanung

Bearbeiterin  
DI<sup>in</sup> Nina Marinics-Bertović  
DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

BerichterstatteIn

*GR Ahoc*

Graz, 12. Dezember 2024

# Bericht an den Gemeinderat

GZ: A 14-074557/2020/0099

## 17.24.0 Bebauungsplan

„Tiergartenweg – Herrgottwiesgasse – Hochleitenweg – Dr.-Theodor-Pfeiffer-Straße“  
XVII. Bez., KG Gries

### 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

Die Eigentümer mehrerer Liegenschaften, die BKB Business- & Kommunal Bau Gmbh (Gst. Nr. Die Eigentümer mehrerer Liegenschaften, die BKB Business- & Kommunal Bau Gmbh (Gst. Nr. 2018/25, 2018/26 und 2018/138), die Kohlbacher GmbH (Gst. Nr. 2017/9 und 2017/20), Edina Cokic und Mahdi Mekic (Gst. Nr. 2018/53 und 2018/115) sowie Frau Aida Dzaferovic B.A. (Gst. Nr. 2018/41) alle KG 63105 Gries, ersuchen um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet spannt sich zwischen dem Tiergartenweg im Norden, der Herrgottwiesgasse im Osten, dem Hochleitenweg im Süden sowie den Liegenschaften westlich der Dr.-Theodor-Pfeiffer-Straße auf und weist eine Fläche von 75.144 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** der Landeshauptstadt Graz (seit 22.2.2018 rechtskräftig) ist dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 0,6 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor.

Zielsetzungen gemäß Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes** für den Bereich:

- „Wohngebiet mittlerer Dichte“ gem. §15 STEK 4.0

## Verfahren

### AUFLAGE, 1. ENTWURF

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 27. April 2023 über die Auflage des ersten 17.24.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der ersten Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte gemäß § 40 Abs. 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 10. Mai 2023.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der erste Bebauungsplan-Entwurf über 9 Wochen, in der Zeit vom 11. Mai 2023 bis zum 13. Juli 2023 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 13. Juni 2023 in der Stadtbibliothek Graz Süd durchgeführt.

## Einwendungen

Während der ersten Auflage langten 43 Einwendungen, zwei Stellungnahmen (OZ 0046 Energie Graz und OZ 0052 Straßenamt) sowie eine Nullmeldung (OZ 0017; Stmk. Landesregierung, Abt. 16 – Verkehr und Landeshochbau) im Stadtplanungsamt ein:

Nachstehender Antworttext wird allen Einwendungen zum 1. Bebauungsplan-Entwurf übermittelt. Auf eine Wiederholung dieser Beantwortung zum 1. Bebauungsplan-Entwurf wird im vorliegenden Gemeinderatsbericht aus Gründen der Sparsamkeit verzichtet. Einwendungsbehandlungen zu Einwendungen, welche ausschließlich diese Themen zum Inhalt haben und somit in der weiteren Bebauungsplanerstellung berücksichtigt wurden, sind in der nachstehenden Einwendungsliste lediglich mit „Beantwortung 1. Entwurf“ markiert.

Bei Einwendungen, welche eine veränderte oder erweiterte Beantwortung erfordern, ist der abgeänderte oder zusätzliche Antwort-Teil in der nachstehenden Einwendungsliste enthalten.

*Folgende Themenbereiche bzw. Einwendungen konnten in der Bearbeitung des 17.24.0 Bebauungsplanes berücksichtigt werden und haben zu entsprechenden Änderungen und einer neuerlichen Auflage des Bebauungsplanes geführt:*

- *In den meisten eingelangten Einwendungen wurde die Reduzierung der möglichen Dachformen auf ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° kritische gesehen und die Möglichkeit auch Steildächer zu ermöglichen eingefordert. Daher wurde §5(4) in diesem Sinne ergänzt. Unter Absatz 7 wurde versucht die Festlegung zur Montage von Haustechnikanlagen bei Steildächern verständlicher zu formulieren.*
- *Aufgrund der Öffnung der erlaubten Dachformen auf Steildächer mussten in §6 weitere gestalterische Vorgaben zu Balkonen, Terrassen und Gaupen ergänzt werden.*

- Entsprechend der Verordnung des 4.08 Stadtentwicklungskonzeptes – 8. Änderung wurde dies im Verordnungstext des Bebauungsplanes übernommen und die Werte für den Hellbezugswert angepasst.
- In den meisten eingelangten Einwendungen wurde die Regelung zu den Themen Müllsammelstelle sowie Anzahl und Ausführung der Fahrradabstellplätze insbesondere bei Neu- und Zubauten mit nur einer Wohneinheit kritisiert. Diese Vorgaben wurden bei Neu- und Zubauten mit mehr als zwei Wohneinheiten konkreter genauer geregelt.
- Da in einigen wenigen Bereichen die Höhenlage der Straße zur Höhenlage des Bauplatzes um mehr als 50 cm divergiert, wurde unter §8 die Ausnahmen bei Geländeänderungen um einen weiteren Punkt ergänzt und somit die Möglichkeit geschaffen im Bereich von Zufahrten das bestehende Niveau an das Straßenniveau anzupassen.
- Diverse Korrekturen und Unstimmigkeiten zwischen Verordnungswortlaut und planlicher Darstellung.

**Nullmeldung: OZ 0017** Amt der Stmk. Landesregierung Abteilung 16 – Verkehr u. Landeshochbau

**Stellungnahme 01: OZ 0046** Energie Graz GmbH

„Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas  
Keine Einwände

Zusatz Energie Graz – Fernwärme

Der Bebauungsplan liegt teilweise im und teilweise außerhalb des Versorgungsgebietes Fernwärme. Eine Versorgungsmöglichkeit muss bei allen Objekten geprüft werden. Seitens Netze Fernwärme – NF gibt es **keinen Einwand** gegen den Bebauungsplan.

Zusatz Energie Graz – Licht

Es gibt keine Einwände der KL – Straßenbeleuchtung

Zusatz Stromnetz Graz

Beim Bauvorhaben Tiergartenweg-Herrgottwiesgasse-Hochleitenweg-Dr. Theodor-Pfeifer-Straße befinden sich im angegebenen Areal Niederspannungsleitungen (Freileitung und Erdkabel) und in der Josef Lanner Straße 34 eine Umspannstation mit Hochspannungsleitungen. Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), Abbruchbescheid, sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.

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

Beantwortung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme 02: OZ 0052** Stadt Graz – Straßenamt

o Zu- und Abfahrten zu Privatgrundstücken sind mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen, separat abzustimmen.

o Die Wartepositionen für die Zu- und Abfahrten sind abseits des fließenden Verkehrs, sowie der Flächen für den Fußgänger:innenverkehr auf Privatgrund vorzusehen. Sie sind derart anzuordnen, dass wartende Kraftfahrzeuge weder den Fußgänger:innen- noch den Fahrzeugverkehr im öffentlichen Straßenraum beeinträchtigen.

o Bei sämtlichen Zufahrten ist sicherzustellen, dass die Sichtbeziehungen eingehalten und nicht durch Objekte eingeschränkt werden. Bei Neuordnung der Baumbepflanzung entlang der Herrgottwies-gasse, ist die Zufahrt derart anzuordnen, dass es zu keiner Sichtbeeinträchtigung kommt. Die hierzu erforderlichen Rahmenbedingungen sind mit dem Straßenamt, sowie der Abteilung für Grünraum und Gewässer abzustimmen. Die Baumbepflanzung ist so anzupassen, dass diese nicht in den öffentliche Lichtraum ragt und es zu keiner negativen Begleiterscheinung zwischen Bepflanzung und Straßenbeleuchtung kommt. Weiters ist auch durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer zu prüfen, ob die vorgesehene Baumbepflanzung aufgrund etwaiger vorhandener Leitungen überhaupt möglich ist.

o Hinsichtlich der Bauverbotszone gem. Stmk LStVG ist das Einvernehmen mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen, herzustellen. Es darf angemerkt werden, dass im westlichen Bereich (Triester Straße) auch das Bauverbot des Landes Steiermark zu tragen kommen kann. Hierzu ist beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau, Bau-bezirksleitung Steirischer Zentralraum um die Ausnahme aus dem Bauverbot gem. Stmk LStVG anzu-suchen.

o Im Zuge der geplanten gestalterischen Maßnahmen (Sitzbänke, Trinkbrunnen, Bäume, Sträucher) ist sicherzustellen, dass die erforderlichen Abstände zu den Verkehrsflächen eingehalten werden um die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer:innen zu gewährleisten.

o Um eine Übernahme der Verkehrsflächen ins öffentliche Gut zu gewährleisten, sind diese im Hinblick auf Aufbau, Beleuchtung, etc. nach den Vorgaben der Stadt Graz umzusetzen.

o Jene Teilflächen, die ins öffentliche Gut übergehen, sind von Einbauten und dgl. freizuhalten. Auf die-sen ist eine Versickerung von Oberflächenwässer der Bauobjekte oder anderen Nutzungen durch Drit-te nicht zulässig. Von Seiten des Straßenamtes besteht der Wunsch die Flächen kosten- und lastenfrei ins öffentliche Gut übertragen zu lassen. Dies ist entweder in den jeweiligen Baubescheiden oder mit-tels privatrechtlichen Verträgen festzuhalten!

o Sofern in etwaigen Vereinbarungen einer Kostentragung durch Dritte für die Errichtung der Verkehrsflächen vorgesehen ist, ist privatrechtlich sicherzustellen, dass diese Verpflichtung bei Veräußerung auch auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergeht.

o Wie im Erläuterungsbericht unter Punkt 3. „Planungsgebiet – Ver- und Entsorgung – Entsorgung Ab-fall“ bereits beschrieben, wird – um eine ordnungsgemäße Entleerung der Müllsammelstelle zu ge-währleisten – auf die im Hinblick auf Lage und Dimensionierung jedenfalls erforderliche Abstimmung mit dem Abfallentsorgungsunternehmen hingewiesen.

#### **Beantwortung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Einwendung (OZ 0013, 0016)**

[...]

„Vorweg möchte ich mich bei den zuständigen Verantwortlichen für die Erstellung des den Charakter des kleinstrukturierten Wohngebietes schützenden Bebauungsplan bedanken. In einigen Punkten ersuche ich, gerade unter dem Aspekt, dass es sich hier um ein typisches Häusel -Bauer Gebiet handelt, wo viele Häuser aus dem Jahre 1926 stammen, die jetzt sukzessive je nach vorhandenen finanziellen Mitteln einer doch über mehrere Jahre dauernden Revitalisierung unterzogen werden, meine nachstehenden Einwendungen im zu beschließenden Bebauungsplan zu berücksichtigen. Anmerken möchte ich noch, dass die nachstehend angeführten Einwendungen und Anregungen unter anderem auch dem Schutz des im Bebauungsplan angedachten Ortsbildes dienen sollen.“

*Ad § 2 (1) Die verpflichtende gekoppelte Bebauungsweise für die Grundstücke Gst. Nr. 2018/115, 2018/53 (Hochleitenweg 8) sowie Gst. Nr. 2018/134, 2018/135 (Josef-Lanner-Straße 54) ist ersatzlos zu streichen, zumal im Falle eines Neubaues an der östlichen Grundgrenze des Grundstück 2018/115 (Hochleitenweg 8) die Bewohner/Innen des erst vor 3 Jahren revitalisierte eingeschossige Einfamilienhaus mit Dachausbau am Grundstück 2018/ 134 und 2018/135 zumindest die nächsten 30-40 Jahre in eine 10,5 Meter hohe Gebäudefront starren müssten. Hier würden die Grundsätze des Ortsbildes und der Raumordnung entschieden verletzt werden und die Lebensqualität der Bewohner/innen des Hauses Josef-Lanner-Straße 54 extrem verschlechtert werden. Unabhängig davon käme es dadurch zu einem massiven Wertverlust des Grundstückes!*

*Ad § 2 (4) Auf Grund der durchschnittlichen Größe von 450 bis 800 m<sup>2</sup> erscheinen 4 Wohneinheiten pro Bauplatz durchaus ausreichend. Hier besteht die Befürchtung, dass ansonsten primär, wie bereits im Bezirk negativ aufgefallen, Kleinstwohnungen zu 30-40 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die würde dem Ortsbild massiv schaden. Um eine Umgehung durch Zusammenlegung von zwei Grundstücken oder bei Blockbauweise nach Zusammenlegung von zwei Grundstücken (auch wenn sie zusammen nur 1200 m<sup>2</sup> ausmachen) entgegenzuwirken, dürfen an den beiden zusammengeführten Grundstücken in Summe insgesamt trotzdem nur 4 Wohneinheiten gebaut werden zumal diese Größenordnung dem Ortsbildcharakter von 98% des Bebauungsplangebietes entspricht.*

*Ad § 4 (1) Nachdem im Bebauungsplangebiet alle Grundstücke von durchschnittlich gleicher Größe und Anordnung sind, wird ersucht den Abstand zwischen Baugrenzlinie und Baufluchtlinie einheitlich mit 20 Metern festzulegen.*

*Die Baugrenzlinien sollten gerade unter dem eingangs erwähnten Aspekts der Revitalisierung in der Herrgottwiesgasse auf 4 Meter vom öffentlichen Gut, in der Josef-Lanner-Straße, Dr.-Theodor-Pfeiffer-Straße, Hochleitenweg und Tiergartenweg auf 3 Meter herabgesetzt werden. Dadurch würde keines der Häuser mehr auf der Seite zum öffentlichen Gut durchschnitten werden und käme es bei etwaigen baulichen Maßnahmen zu keinen unüberwindbaren Hürden.*

*Ad § 4 (6) Auf Grund der durchwegs kleinen Grundstücke wären hier durchaus 50% angemessen.*

*Ad § 4 (7) Die durchschnittlich schmalen länglich ausgerichteten Grundstücke erlauben in den seltensten Fällen neben dem Wohngebäude die Errichtung eines Carports weshalb schon derzeit die meisten Carports in der Vorgartenzone errichtet wurden. Es wird daher ersucht im § 4 (2) eine Ausnahme für Carports bis 40 m<sup>2</sup> zu ergänzen. Bei dieser Gelegenheit darf ich darauf hinweisen, dass die Bestimmung im*

*§ 7 (4) Wonach bei einer Bauplatzgröße unter 800 m<sup>2</sup> die Verpflichtung zur Errichtung eines PKW-Abstellplatzes entfällt, nur dazu führt, dass noch mehr Fahrzeuge in den jetzt schon zugewinkelten Nebenstraßen abgestellt werden. Hier wäre eine Reduktion auf 500 m<sup>2</sup> durchaus sinnvoll.*

*Ad § 5 (4) Gerade in dem ausgewiesenen Gebiet sind Steildächer vorrangig anzutreffen, weshalb von der zwingenden Errichtung von Flachdächern abzusehen ist.*

*Ad § 10 Wie bereits anfangs erwähnt, ziehen sich bauliche Verbesserungen in einem typischen Mittelstands-Häusel-Bauer Gebiet je nach Verfügbarkeit finanzieller Mittel oft über viele Jahre und wird daher der Wunsch nach einem Zubau (z. B. Wintergarten) meistens erst ganz zum Schluss des Bauvorhabens hinstellt. Hier ersuche ich Zubauten bis zu 35 m<sup>2</sup> zusätzlich in die Verordnung aufzunehmen.“*

## **2. Einwendung:**

**Anmerkungen zum Bebauungsplan – Entwurf 17.24.0**

**Fragen**

**Abstand zu Straßen**

**= lt. Baufluchtlinien, nicht Grenzabstand lt. BO ?**

**Darf das Carport an die Grundstücksgrenze?**

**Sind Nebengebäude in die BGF / Dichte einzurechnen?**

**Unklar**

Maximalangaben von - bis  
Falsch

Gesamthöhe: 10,5m (Text) oder 10,0m (Plan)?

Das Gelände ist NICHT eben (Schotterterrasse im Westen). Dies hat Bedeutung in der Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen, da die Erreichbarkeit der Triesterstraße (Straßenbahn, evtl. Radweg) für bestimmte Personengruppen nicht gegeben ist (Treppe > alte Menschen, Jungfamilie mit Kinderwagen, Fahrrad, Fahrrad mit Kinderwagen).

Anmerkungen

Ursprünglich war für dieses Gebiet eine Einfamilienhausbebauung mit einer Dichte von maximal 0,25 vorgeschrieben (Einschränkungen durch Reininghaus bzw. Puntigamer). Entsprechend ist das Erscheinungsbild noch heute davon bestimmt.

Gegenüber dieser Bebauung (Altbestand) wird die Dichte fast verdreifacht. Verbunden mit einer 3-geschossigen Flachdachbebauung wird die Struktur gravierend verändert:

Bisher: 1G und 2G + ausgebautes DG ergibt maximal eine Traufenhöhe eines 2G-Hauses bei einem Satteldach oder Mansarddach.

Neu: 3G mit Flachdach ergibt die Höhe des Firstes eines 2G+DG-Hauses!

Wie geht sich eine 3G-Bebauung bei offener Bebauung und Grundstücksbreiten von ca. 16m aus?

3G + 2 = 5m Grundstücksabstand, es bleiben nur 6m für die 3G-Bebauung übrig!

2G + 2 = 4m Grundstücksabstand, es bleiben nur 8m für die 2G-Bebauung übrig!

Bisher:

1G traufenseitig (mit ausgebautem DG) + 2 = 3m Grundstücksabstand, 10m für Bebauung“

### **Beantwortung Einwendung (OZ 0013, 0016):**

Ad gekuppelte Bauweise

Mit Bebauungsplänen werden ausschließlich Festlegungen getroffen, welche ab Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes Wirkung entfalten und somit erst in nachfolgenden (Bau-) Verfahren verbindlich umzusetzen sind. In den rechtmäßigen Bestand wird nicht eingegriffen.

Es wird festgehalten, dass die Festlegung einer ausschließlich gekuppelten Bebauung im gesamten Bebauungsplangebiet vier Mal verordnet wurde. Bei drei Fällen handelt sich um Liegenschaften mit bereits bestehender gekuppelter Bauweise, bzw um Liegenschaften mit ungünstigen Grundstückszuschnitten, wo eine Ausschöpfung der max. Bebauungsdichte bei offener Bauweise und unter Einhaltung der baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabständen auf den Liegenschaften nur schwer bis gar nicht möglich wäre. Die Einschränkung auf der Liegenschaft Gst. Nr. 2018/7 wurde korrigiert. Statt einer Baufluchtlinie (zwingende Baukörperstellung an dieser Linie) ist nunmehr eine Baugrenzlinie (maximaler bebaubarer Bereich bis zu dieser Linie) festgelegt. Für die Liegenschaften Hochleitenweg 16 / Hochleitenweg 18 gilt nun mehr die offenen und die gekuppelte Bauweise.

Ein Wertverlust des Grundstückes erscheint daher nicht plausibel bzw. aus diesem Grund ableitbar.

Ad Wohnungsanzahl

Der Gebietsbereich befindet sich schon jetzt in einem Umwandlungsprozess. Eine Intention des Bebauungsplanes ist die Erhaltung des Gebietscharakters und seiner Qualitäten. Seine Aufgabe ist die Transformation einer 100 Jahre alten, kleinteiligen Einfamilienhaustypologie zu einer Typologie mit Zweifamilienhäusern bis zu kleineren, kompakten Wohnanlagen für die heutige Zeit.

Künftige Baumaßnahmen müssen unter der Prämisse einer flächensparenden und nachhaltigen Inanspruchnahme von Bauland stehen. Jede künftige Bebauung hat sich im vorgegebenen Bebauungsdichterahmen von 0,3 – 0,6 zu bewegen. Daher wird die Festlegung von maximal fünf Wohneinheiten bei den Vorgaben des Bebauungsplanes und anderer Gesetzesmaterien fachlich für verträglich und nachhaltig erachtet.

#### Ad Baugrenzlinie und Baufluchtlinie

Der Wunsch nach einer Einheitlichkeit von 20 m in Bezug auf den Abstand zwischen Baufluchtlinie an der Straße und Baugrenzlinie in der Tiefe des Grundstückes ist nachvollziehbar und ist auch grundsätzlich eine der Planungsideen des Bebauungsplanes. Ebenso wie die Entwurfsidee die, der Straße abgewandten Hofbereiche der Liegenschaften von Verbauung freizuhalten und den bestehenden Grünraum zu stärken. Diese Planungsidee, 20 m zwischen Bauflucht- und Baugrenzlinie, wird auf den meisten Liegenschaften, zB an der Dr.-Theodor-Pfeiffer-Straße oder an der Josef-Lanner-Straße, so umgesetzt. Nur in jenen Bereichen, in denen die Grundstückstiefen geringer werden und somit auch der freizuhaltende Grünraum immer weniger wird, wird der Abstand zwischen Bauflucht- und Baugrenzlinie entsprechend korrigiert.

Der Bestandsbebauung entsprechend wurden Baufluchtlinien zu den Straßengrundstücken in 4,0 m gesetzt. Um bei Neubauten durch diese einheitliche straßenbegleitende Lage ein homogenes Ortsbild zu erreichen. Grundsätzlich soll die Bebauung weiterhin den Straßenraum bilden, jedoch gemeinsam mit einem vorgesetzten grünen Filter eines begrünten Vorgartens. Entlang der Herrgottwiesgasse wurde ein größerer Abstand gewählt. Da die Verkehrsbelastung hier eine höhere ist, müssen sich künftige Bebauungen etwas weiter absetzen und eine Baumreihe kann künftig den Straßenraum fassen und beschatten.

#### Ad Gesamtlänge von Balkonen

Im Gebietsbereich des Bebauungsplanes finden sich aktuell kaum Balkone, welche die gesamte Fassadenlänge dominieren. Diese Typologie der langen Balkone findet sich meist in größeren Wohnanlagen und Geschoßbauten. Sie steht im Widerspruch zum Gebietscharakter des überwiegenden Ein- oder Zweifamilienhauses, da hier der Freiraum ohnehin einer kleinen Gruppe von Bewohner:innen vorbehalten ist. Um den Charakter des kleinteiligen Gebietsbereiches auch künftig weiterzuführen, ist die Beschränkung der Balkonlänge auf 35% der Baukörperlänge ein mögliches architektonisch-gestalterisches Mittel.

#### Ad Carports in der Vorgartenzone

Gem. Steiermärkischen Landesstraßenverwaltungsgesetz (Stmk. LStVG) ist entlang von Gemeindestraßen in einem Bereich von 5 m die Errichtung von und Zubau an bauliche Anlagen sowie Veränderungen des natürlichen Geländes unzulässig. Bei Unterschreitung ist eine Ausnahme aus dem Bauverbot einzuholen. Zudem sind kumulierend die grundsätzlichen Vorgaben des Straßenamtes für die Planung und Gestaltung von Grundstückszufahrten und Bebauungen einzuhalten.

Um zu diesen rechtlichen Vorgaben und Gesetzen keinen Widerspruch zu erzeugen und um zu erreichen, dass bei Neubauten auch künftig durchgrünte Vorgartenzonen umgesetzt werden, werden stadtweit diese, auch in Bebauungsplänen, von Bebauung aber auch von Carports freigehalten.

#### Ad Entfall Errichtung PKW- Abstellplatzes

Der gesamte Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes liegt in der ÖV-Bedienkategorie 1 mit einer sehr guten Bedienqualität. Der Entfall von der Verpflichtung greift bei Bauplätzen, welche kleiner als 800 m<sup>2</sup> sind oder eine Grundstücksbreite unter 18,0 m aufweisen. Die Errichtung von max. zwei PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung sind innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien auch auf kleineren oder schmälere Bauplätzen zulässig und sinnvoll.

#### Ad zwingende Errichtung von Flachdächern

Die Einschränkung der möglichen Dachformen auf ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° im 1. Auflageentwurf wurde mit dem 2. Auflageentwurf korrigiert und umfasst nunmehr auch Sattel-, Walmdächer mit einer Dachneigung bis 40°.

#### Ad Zubauten von 35m<sup>2</sup>

Die Errichtung von Zubauten, die Vergrößerung einer bestehenden baulichen Anlage der Höhe, Länge oder Breite nach bis zur Verdoppelung der bisherigen Geschoßflächen ist zulässig, allerdings nur innerhalb der im Bebauungsplan verordneten Bauflucht- und Baugrenzen sowie gem. den Abstandsbestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes.

#### Ad Fragen

Baufluchtlinien bzw Abstände gem. Stmk. Baugesetz:

Grundsätzlich entspricht ein 4 m Abstand zwischen Gebäude und Grundgrenze dem Grenzabstand gem. Stmk. Baugesetz (Stmk BauG) bei einer 2-geschoßigen Bebauung. Gem. §13(13) Stmk. BauG sind Abstände gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen nicht einzuhalten, außer es gelten entsprechende gestalterische Vorgaben aus dem Straßen- oder Ortsbild.

Grenzabstände nach der Definition des Stmk. BauG gelten für Gebäude, das sind per Definition „überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene Bauwerke“. Flugdächer und Carports fallen nicht unter diese Definition. Dies ist aber in den Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren abzuklären.

Nebengebäude sind in Berechnung der Bebauungsdichte einzurechnen.

Gem. Stmk BauG sind Nebengebäude, eingeschößige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschoßhöhe bis 3,0 m, einer Firsthöhe bis 5,0 m und bis zu einer bebauten Fläche von 40 m<sup>2</sup>. Im 17.24.0 Bebauungsplan wird die bebaute Fläche eines Nebengebäudes auf 16 m<sup>2</sup> bzw. 4,0 x 4,0 m reduziert.

Die Frage zu „Maximalangaben von – bis“ ist nicht nachvollziehbar.

Der Widerspruch zwischen Verordnung und Plan bei der Angabe der Gesamthöhe wurde in der 2. Auflage korrigiert.

Die Erreichbarkeit der Straßenbahnhaltestellen ist wird mit Ende des 2-Gleisigen Ausbaus der Straßenbahnlinie 5 (Ende November 2024) auch barrierefrei möglich sein. Bei den Haltestellen „Plachelhofstraße“ im Norden und „Maut Puntigam“ im Süden wurden Personenlifte miterrichtet.

Der Bereich des 17.24.0 Bebauungsplan war seit dem 1.0 Flächenwidmungsplan 1983 immer als Allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen Bebauungsdichte von 0,6 festgelegt. Lediglich im 3.0 Flächenwidmungsplan 2003 wurde der innere Bereich, östlich

der Dr.-Theodor-Pfeiffer-Straße bis östlich der Josef-Lanner-Straße, auf einen maximalen Bebauungsdichtewert von 0,4 gesenkt. Dieser Bereich wurde allerdings, im 4.0 Flächenwidmungsplan 2018 wieder auf 0,6 angehoben. Der Gültigkeitsbereich des 17.24.0 Bebauungsplans ist somit seit über 40 Jahren als vollwertiges Bauland festgelegt. Die Ausschöpfung des Bebauungsdichterahmens steht grundsätzlich jedem Grundeigentümer zu.

Eine überschlägige Berechnung der Bestandsdichten hat an der Dr.-Theodor-Pfeiffer-Straße ein Rahmen von ca. 0,18 – 0,76 und an der Josef-Lanner-Straße 0,18 – 0,84 ergeben. Meist liegt die Bestandsdichte aber zwischen 0,2 und 0,4. Eine generelle Verdreifachung der Dichte ist somit nicht gegeben.

Im 17.24.0 Bebauungsplan wird ein Maximalrahmen vorgegeben. Das heißt der Bebauungsplan deckelt die Geschoßigkeit mit maximal 3 Geschoßen, wobei die baugesetzlichen Abstände immer verpflichtend einzuhalten sind. So wird bei entsprechend ungünstigen Grundstück eventuell kein 3-geschoßiges Gebäude errichtet werden können.

**Einwendung (OZ 0018; OZ 0014, OZ 0019, OZ 0020, OZ 0021, OZ 0023, OZ 0024, OZ 0025, OZ 0026, OZ 0027, OZ 0029, OZ 0031, OZ 0032, OU 0035, OZ 0047, OZ 0048):**

[...]

*„Vorweg möchte ich mich bei den zuständigen Verantwortlichen für die Erstellung des den Charakter des kleinstrukturierten Wohngebietes schützenden Bebauungsplan bedanken. In einigen Punkten ersuche ich, gerade unter dem Aspekt, dass es sich hier um ein typisches Häusel-Bauer Gebiet handelt, wo viele Häuser aus dem Jahre 1926 stammen, die jetzt sukzessive je nach vorhandenen finanziellen Mitteln einer doch über mehrere Jahre dauernden Revitalisierung unterzogen werden, meine nachstehenden Einwendungen im zu beschließenden Bebauungsplan zu berücksichtigen. Anmerken möchte ich noch, dass die nachstehend angeführten Einwendungen und Anregungen unter anderem auch dem Schutz des im Bebauungsplan angedachten Ortsbildes dienen sollen.*

*Ad § 2 (1) Die verpflichtende gekoppelte Bauweise für die Grundstücke Gst. Nr. 2018/115, 2018/53 (Hochleitenweg 8) sowie Gst. Nr. 2018/134, 2018/135 (Josef-Lanner-Straße 54) ist ersatzlos zu streichen, zumal im Falle eines Neubaus an der östlichen Grundgrenze des Grundstück 2018/115 (Hochleitenweg 8) die Bewohner/Innen des erst vor 3 Jahren revitalisierte eingeschossige Einfamilienhaus mit Dachausbau am Grundstück 2018/134 und 2018/135 zumindest die nächsten 30-40 Jahre in eine 10,5 Meter hohe Gebäudefront starren müssten. Hier würden die Grundsätze des Ortsbildes und der Raumordnung entschieden verletzt werden und die Lebensqualität der Bewohner/innen des Hauses Josef-Lanner-Straße 54 extrem verschlechtert werden. Unabhängig davon käme es dadurch zu einem massiven Wertverlust des Grundstückes!*

*Ad § 2 (4) Auf Grund der durchschnittlichen Größe von 450 bis 800 m<sup>2</sup> erscheinen 4 Wohneinheiten pro Bauplatz durchaus ausreichend. Hier besteht die Befürchtung, dass ansonsten primär, wie bereits im Bezirk negativ aufgefallen, Kleinstwohnungen zu 30-40 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die würde dem Ortsbild massiv schaden. Um eine Umgehung durch Zusammenlegung von zwei Grundstücken oder bei Blockbauweise nach Zusammenlegung von zwei Grundstücken (auch wenn sie zusammen nur 1200 m<sup>2</sup> ausmachen) entgegenzuwirken, dürfen an den beiden zusammengeführten Grundstücken in Summe insgesamt trotzdem nur 4 Wohneinheiten gebaut werden zumal diese Größenordnung dem Ortsbildcharakter von 98% des Bebauungsplangebietes entspricht.*

*Ad § 4 (1) Nachdem im Bebauungsplangebiet alle Grundstücke von durchschnittlich gleicher Größe und Anordnung sind, wird ersucht den Abstand zwischen Baugrenzlinie und Bauflichtlinie einheitlich mit 20 Metern festzulegen.*

*Die Baugrenzlinien sollten gerade unter dem eingangs erwähnten Aspekts der Revitalisierung in der Herrgottwiesgasse auf 4 Meter vom öffentlichen Gut, in der Josef-Lanner-Straße, Dr.-Theodor-Pfeiffer-*

*Straße, Hochleitenweg und Tiergartenweg auf 3 Meter herabgesetzt werden. Dadurch würde keines der Häuser mehr auf der Seite zum öffentlichen Gut durchschnitten werden und käme es bei etwaigen baulichen Maßnahmen zu keinen unüberwindbaren Hürden.*

*Ad § 4 (6) Auf Grund der durchwegs kleinen Grundstücke wären hier durchaus 50% angemessen.*

*Ad § 4 (7) Die durchschnittlich schmalen länglich ausgerichteten Grundstücke erlauben in den seltensten Fällen neben dem Wohngebäude die Errichtung eines Carports weshalb schon derzeit die meisten Carports in der Vorgartenzone errichtet wurden. Es wird daher ersucht im § 4 (2) eine Ausnahme für Carports bis 40 m<sup>2</sup> zu ergänzen. Bei dieser Gelegenheit darf ich darauf hinweisen, dass die Bestimmung im*

*§ 7 (4) Wonach bei einer Bauplatzgröße unter 800 m<sup>2</sup> die Verpflichtung zur Errichtung eines PKW-Abstellplatzes entfällt, nur dazu führt, dass noch mehr Fahrzeuge in den jetzt schon zugewinkelten Nebenstraßen abgestellt werden. Hier wäre eine Reduktion auf 500 m<sup>2</sup> durchaus sinnvoll.*

*Ad § 5 (4) Gerade in dem ausgewiesenen Gebiet sind Steildächer vorrangig anzutreffen, weshalb von der zwingenden Errichtung von Flachdächern abzusehen ist.*

*Ad § 10 Wie bereits anfangs erwähnt, ziehen sich bauliche Verbesserungen in einem typischen Mittelstandshäuser-Bauer Gebiet je nach Verfügbarkeit finanzieller Mittel oft über viele Jahre und wird daher der Wunsch nach einem Zubau (z. B. Wintergarten) meistens erst ganz zum Schluss des Bauvorhabens hintangestellt. Hier ersuche ich Zubauten bis zu 35 m<sup>2</sup> zusätzlich in die Verordnung aufzunehmen.“*

**Beantwortung Einwendung (OZ 0018; OZ 0014, OZ 0019, OZ 0020, OZ 0021, OZ 0023, OZ 0024, OZ 0025, OZ 0026, OZ 0027, OZ 0028, OZ 0029, OZ 0031, OZ 0032, OU 0035, OZ 0047, OZ 0048):**

Ad gekuppelte Bauweise

Mit Bebauungsplänen werden ausschließlich Festlegungen getroffen, welche ab Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes Wirkung entfalten und somit erst in nachfolgenden (Bau-) Verfahren verbindlich umzusetzen sind. In den rechtmäßigen Bestand wird nicht eingegriffen.

Es wird festgehalten, dass die Festlegung einer ausschließlich gekuppelten Bebauung im gesamten Bebauungsplangebiet vier Mal verordnet wurde. Bei drei Fällen handelt sich um Liegenschaften mit bereits bestehender gekuppelter Bauweise, bzw um Liegenschaften mit ungünstigen Grundstückszuschnitten, wo eine Ausschöpfung der max. Bebauungsdichte bei offener Bauweise und unter Einhaltung der baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabständen auf den Liegenschaften nur schwer bis gar nicht möglich wäre. Die Einschränkung auf der Liegenschaft Gst. Nr. 2018/7 wurde korrigiert. Statt einer Baufluchtlinie (zwingende Baukörperstellung an dieser Linie) ist nunmehr eine Baugrenzlinie (maximaler bebaubarer Bereich bis zu dieser Linie) festgelegt. Für die Liegenschaften Hochleitenweg 16 / Hochleitenweg 18 gilt nunmehr die offenen und die gekuppelte Bauweise.

Ein Wertverlust des Grundstückes erscheint daher nicht plausibel bzw. aus diesem Grund ableitbar.

Ad Wohnungsanzahl

Der Gebietsbereich befindet sich schon jetzt in einem Umwandlungsprozess. Eine Intention des Bebauungsplanes ist die Erhaltung des Gebietscharakters und seiner Qualitäten. Seine Aufgabe ist die Transformation einer 100 Jahre alten, kleinteiligen

Einfamilienhaustypologie zu einer Typologie mit Zweifamilienhäusern bis zu kleineren, kompakten Wohnanlagen für die heutige Zeit.

Künftige Baumaßnahmen müssen unter der Prämisse einer flächensparenden und nachhaltigen Inanspruchnahme von Bauland stehen. Jede künftige Bebauung hat sich im vorgegebenen Bebauungsdichterahmen von 0,3 – 0,6 zu bewegen. Daher wird die Festlegung von maximal fünf Wohneinheiten bei den Vorgaben des Bebauungsplanes und anderer Gesetzesmaterien fachlich für verträglich und nachhaltig erachtet.

#### Ad Baugrenzlinie und Baufluchtlinie

Der Wunsch nach einer Einheitlichkeit von 20 m in Bezug auf den Abstand zwischen Baufluchtlinie an der Straße und Baugrenzlinie in der Tiefe des Grundstückes ist nachvollziehbar und ist auch grundsätzlich eine der Planungsideen des Bebauungsplanes. Ebenso wie die Entwurfsidee die, der Straße abgewandten Hofbereiche der Liegenschaften von Verbauung freizuhalten und den bestehenden Grünraum zu stärken. Diese Planungsidee, 20 m zwischen Bauflucht- und Baugrenzlinie, wird auf den meisten Liegenschaften, zB an der Dr.-Theodor-Pfeiffer-Straße oder an der Josef-Lanner-Straße, so umgesetzt. Nur in jenen Bereichen, in denen die Grundstückstiefen geringer werden und somit auch der freizuhaltende Grünraum immer weniger wird, wird der Abstand zwischen Bauflucht- und Baugrenzlinie entsprechend korrigiert.

Der Bestandsbebauung entsprechend wurden Baufluchtlinien zu den Straßengrundstücken in 4,0 m gesetzt. Um bei Neubauten durch diese einheitliche straßenbegleitende Lage ein homogenes Ortsbild zu erreichen. Grundsätzlich soll die Bebauung weiterhin den Straßenraum bilden, jedoch gemeinsam mit einem vorgesetzten grünen Filter eines begrünten Vorgartens. Entlang der Herrgottwiesgasse wurde ein größerer Abstand gewählt. Da die Verkehrsbelastung hier eine höhere ist, müssen sich künftige Bauungen etwas weiter absetzen und eine Baumreihe kann künftig den Straßenraum fassen und beschatten.

#### Ad Gesamtlänge von Balkonen

Im Gebietsbereich des Bebauungsplanes finden sich aktuell kaum Balkone, welche die gesamte Fassadenlänge dominieren. Diese Typologie der langen Balkone findet sich meist in größeren Wohnanlagen und Geschoßbauten. Sie steht im Widerspruch zum Gebietscharakter des überwiegenden Ein- oder Zweifamilienhauses, da hier der Freiraum ohnehin einer kleinen Gruppe von Bewohner:innen vorbehalten ist. Um den Charakter des kleinteiligen Gebietsbereiches auch künftig weiterzuführen, ist die Beschränkung der Balkonlänge auf 35% der Baukörperlänge ein mögliches architektonisch-gestalterisches Mittel.

#### Ad Carports in der Vorgartenzone

Gem. Steiermärkischen Landesstraßenverwaltungsgesetz (Stmk. LStVG) ist entlang von Gemeindestraßen in einem Bereich von 5 m die Errichtung von und Zubau an bauliche Anlagen sowie Veränderungen des natürlichen Geländes unzulässig. Bei Unterschreitung ist eine Ausnahme aus dem Bauverbot einzuholen. Zudem sind kumulierend die grundsätzlichen Vorgaben des Straßenamtes für die Planung und Gestaltung von Grundstückszufahrten und Bauungen einzuhalten.

Um zu diesen rechtlichen Vorgaben und Gesetzen keinen Widerspruch zu erzeugen und um zu erreichen, dass bei Neubauten auch künftig durchgrünte Vorgartenzonen

umgesetzt werden, werden stadtweit diese, auch in Bebauungsplänen, von Bebauung aber auch von Carports freigehalten.

#### Ad Entfall Errichtung PKW- Abstellplatzes

Der gesamte Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes liegt in der ÖV-Bedienkategorie 1 mit einer sehr guten Bedienqualität. Der Entfall von der Verpflichtung greift bei Bauplätzen, welche kleiner als 800 m<sup>2</sup> sind oder eine Grundstücksbreite unter 18,0 m aufweisen. Die Errichtung von max. zwei PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung sind innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien auch auf kleineren oder schmälere Bauplätzen zulässig und sinnvoll.

#### Ad zwingende Errichtung von Flachdächern

Die Einschränkung der möglichen Dachformen auf ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° im 1. Auflageentwurf wurde mit dem 2. Auflageentwurf korrigiert und umfasst nunmehr auch Sattel-, Walmdächer mit einer Dachneigung bis 40°.

#### Ad Zubauten von 35m<sup>2</sup>

Die Errichtung von Zubauten, die Vergrößerung einer bestehenden baulichen Anlage der Höhe, Länge oder Breite nach bis zur Verdoppelung der bisherigen Geschoßflächen ist zulässig, allerdings nur innerhalb der im Bebauungsplan verordneten Bauflucht- und Baugrenzen sowie gem. den Abstandsbestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes.

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

*Generell ist zum vorliegenden Bebauungsplan anzumerken, dass eine geordnete Verbauung mit Schutzmaßnahmen des bestehenden Grünraumes unsererseits begrüßt wird und wir die Vorteile eines Gebietes mit Wohnbebauung und Einfamilienhauscharakteristik begrüßen.*

*Durch die kundgemachte Verordnung zum im Betreff angeführten Bebauungsplan entstehen jedoch für unsere Grundstücke, im Vergleich zu den anderen betroffenen Grundstücken, unverhältnismäßige Nachteile die wir wie folgt erläutern möchten:*

- *Parzelle 2017/10 bildet ein eigenes bebauungsfähiges Grundstück **mit Zugang zum öffentlichen Grund Jarlweg**. Durch gegenständlichen Bebauungsplan wird dieses Grundstück durch ein Einfamilienhaus unverbaubar und dies stellt eine wesentliche Wertminderung unseres Eigentums dar.*
- *Durch die eingetragene Kodierung des Bauabstandes zu der untergeordneten Straße Jarlweg mit 4 m ist gegenüber den südlich des Jarlwegs gelegenen Grundstücken eine unverständliche Benachteiligung unseres Grundstückes gegeben. Für die südlich des Jarlwegs gelegenen Grundstücken ist eine Bauabstandskodierung von 3m Abstand eingetragen.*
- *Im Vergleich zu den nördlichen Grundstücken ist eine im Verhältnis zur Baugröße wesentlich geringere bebaubare Fläche ausgewiesen. Dies ergibt z.B. für unsere Grundstücke (Parz. 2017/14 und 2017/10) mit einer Gesamtfläche von 643 m<sup>2</sup> eine zukünftig bebaubare Fläche von 259 m<sup>2</sup> und somit einem Bebauungsgrad von 40 %.*

*Als Vergleich kann für das nördliche Grundstück (Parz. 2017/11 und Parz. 2017/16) mit einer Gesamtfläche von 612 m<sup>2</sup> eine zukünftig bebaubare Fläche von 332 m<sup>2</sup> und somit einem Bebauungsgrad von 54 % berechnet werden.*

*Dies stellt eine weitere wesentliche Benachteiligung unserer Grundstücke dar!*

- *Für 50 % der Anteile unseres Bauplatzes liegt ein unterschriftsreifer Kaufvertrag für Fr. Jasmin Ruthofer-Veitsberger beim Notar auf, die Unterschrift hat sich urlaubsbedingt verzögert.*

*Mit diesem Kauf ist die Absicht die Errichtung eines Wohnobjektes auf Parzelle 2017/10 verbunden.  
Diese Bebauung wäre bei Gültigkeit des vorliegenden Bebauungsplanes nicht möglich.*

**Vorschlag zu Nachbesserung des vorliegenden Bebauungsplanes.**

*In Analogie zum nördlichsten Grundstück der Bebauungsgrenzlinie Parz. 2016/8, mit bestehendem Objekt östlich der bebaubaren Fläche, wird um folgende Nachbesserung ersucht.*

*Im Abstand von 3 m zur Grundgrenze am Jarlweg wird die bebaubare Fläche für Parzelle 1017/10, gemäß nachfolgender Skizze erweitert. Durch die zusätzliche bebaubare Fläche entsteht keinerlei Nachteil für die nordsüdliche Luftströmung, da durch die bestehenden Objekte südlich des Jarlwegs bereits eine Begrenzung durch eine bestehende Bebauung gegeben ist.*

**Beantwortung Einwendung (OZ 0015):**

Ad Unbebaubarkeit der Hofffläche

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

Die bestehende Charakteristik des Gebietes, der Erhalt der unbebauten, begrünten und Vorgarten-zone entlang der Straßenzüge, die kompakte Situierung der Baumassen und Freihaltung der begrünten und gärtnerisch gestalteten Hof- bzw. Gartenbereiche, wird grundsätzlich durch die Festlegungen der Bauflucht- und Baugrenzlinien erhalten und gestärkt werden.

In der Anhörung nach der 2. Auflage wurde unter Berücksichtigung der Eigentümerstruktur eine geringfügige Erweiterung des bebaubaren Bereiches entlang des Jarlweges vorgenommen.

Ad unterschiedliche Abstände der Baugrenzlinien zum Jarlweg

In der 2. Auflage zum Jarlweg wurden die Abstände vereinheitlicht und betragen nunmehr 3,0 m.

**Einwendung (OZ 0022)**

*Einwand 1. Entwurf:*

*„§ (2) 5 Wohneinheiten sind für die durchschnittlichen Grundstücksgrößen zu viel – maximal 3 sind mehr als ausreichend. Dies sollte zumindest für die kleinen Grundstücke bis 800 m<sup>2</sup> gelten. Auch die Verkehrssituation (Aufkommen und Parksituation) ließe sich dadurch verbessern, ebenso das Lärmaufkommen – liegt das Bauplangebiet doch in einer Lärmschutzsanierungszone.*

*§ 3 Bebauungsgrad – dieser sollte tunlichst nicht überschritten werden. Vielleicht noch eher nur 0, 3 betragen – um Grüninseln in der Stadt zu erhalten.*

*§ 4 Absatz (5) Außenliegende Bauteile (Erker, Loggien, Balkone) dürfen die Gebäude- und Grenzabstände gemäß Steiermärkisches Baugesetz nicht statt Achtung Fehler „unterschreiten“ – sondern überschreiten müsste es logischerweise heißen.*

§ 5

*(1) Geschoßanzahl sollte maximal zwei sein bei ausgebautem Satteldach bei einer Gesamtmaximalhöhe von 10,50 m. Das würde auch dem Ortsbild noch näherungsweise entsprechen. Flachdächer dürften ausnahmsweise gebaut werden, wenn man maximal zweigeschoßig baut und dann darf aber keine*

*Dachterrasse mehr hinzukommen. Begründung – „der Nachbar/die Nachbarin soll mir nicht zu nahe rücken – die Privatsphäre muss geschützt bleiben – soweit dies auch jetzt ortsüblich ist.*

*(3) der Wortlaut ..... sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig – dies ist zu ungenau formuliert und definiert und wird zu Unstimmigkeiten bis zu Streitereien führen – daher ist eine genauere Bestimmung erforderlich.*

*§5 Absatz (4) Flachdächer überall zwingend vorzuschreiben, halte ich in diesem Bebauungsplangebiet aus „ortsbildtechnischen“ Gründen für falsch – es würde das Ortsbild sehr gestört werden – außerdem sind Flachdächer technisch schwierig dicht zu halten, weiters siehe auch vorige Begründung § 5 (1). Um ein gesundes „Klein-Klima“ zu gewährleisten sollte so wenig wie möglich Grund verbaut werden – d. h. Bebauungsgrad ist gering zu halten.*

*§ 7 (4) Es sollte bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> oder einer Grundstücksbreite von 18 m die Verpflichtung zu Herstellung von Pkw-Abstellplätzen gem § 89 (4) der Stmk Baugesetzes nicht entfallen – da bereits jetzt schon überall der Mangel an Parkplätzen auf den öffentlichen Verkehrsflächen gegeben ist. Hier wäre eine Reduktion auf 500 m<sup>2</sup> oder weniger zu überdenken. Außerdem sollte es möglich bleiben, in der Vorgartenzone falls nicht anders möglich – Carports bis 40 m<sup>2</sup> zu errichten, um so wenig wie möglich Grünraum zu beanspruchen.*

*§ 8 Freiflächen, Grüngestaltung – Größe der Bäume bei einer Freifläche von mehr als 250 m<sup>2</sup> Vorgaben zu groß im Verhältnis der meisten eher sehr kleinflächigen Grundstücke. Und bei Tiefgaragen – auch mit einer Aufschüttung von 1,5 m<sup>3</sup> tragen keine Laubbäume erster Ordnung.“*

### **Beantwortung Einwendung (OZ 0022):**

#### **Ad Wohnungsanzahl**

Der Gebietsbereich befindet sich schon jetzt in einem Umwandlungsprozess. Eine Intention des Bebauungsplanes ist die Erhaltung des Gebietscharakters und seiner Qualitäten. Seine Aufgabe ist die Transformation einer 100 Jahre alten, kleinteiligen Einfamilienhaustypologie zu einer Typologie mit Zweifamilienhäusern bis zu kleineren, kompakten Wohnanlagen für die heutige Zeit.

Künftige Baumaßnahmen müssen unter der Prämisse einer flächensparenden und nachhaltigen Inanspruchnahme von Bauland stehen. Jede künftige Bebauung hat sich im vorgegebenen Bebauungsdichterahmen von 0,3 – 0,6 zu bewegen. Daher wird die Festlegung von maximal fünf Wohneinheiten bei den Vorgaben des Bebauungsplanes und anderer Gesetzesmaterien fachlich für verträglich und nachhaltig erachtet.

#### **Ad Bebauungsgrad**

Der Bebauungsgrad ist in der Verordnung mit höchstens 0,4 verbindlich festgelegt. Dies in Zusammenschau mit dem in einen Bauverfahren verbindlich einzuhaltenden Grünflächenfaktor von 0,6 und der Festlegung von hofseitigen Baugrenzlinien, die für Haupt- und Nebengebäude gelten, sollen auch weiterhin zusammenhängende Grünflächen erhalten.

#### **Ad außenliegende Bauteile**

Im Steiermärkischen Baugesetz sind Mindestabstände als Gebäude- und Grenzabstände definiert. Daher wurde in der Verordnung zum Bebauungsplan formuliert, dass diese Mindestabstände nicht unterschritten werden dürfen.

#### Ad Reduktion Geschoßanzahl

Angemerkt wird, dass ein sparsamer Umgang mit Bauland eine der Intentionen des Bebauungsplanes ist. Eine niedrige Geschoßanzahl bei gleicher Bebauungsdichte bedeutet gleichzeitig mehr Versiegelung und Flächenverbrauch.

Die bestehende Charakteristik des Gebietes, der Erhalt der unbebauten, begrünten und Vorgartenzone entlang der Straßenzüge, die kompakte Situierung der Baumassen und Freihaltung der begrünten und gärtnerisch gestalteten Hof- bzw. Gartenbereiche, soll durch die Festlegungen der Bauflucht- und Baugrenzl原因en erhalten und gestärkt werden. Die Idee der zusammenhängenden Grünfläche ist noch gut erlebbar. Der Idee einer kompakten Baumasse an den Straßenzügen ist im Sinne des Erhalts unverbauter Grünflächen und eines geringeren ökologischen Fußabdruckes, in Zeiten in denen die Auswirkungen des Klimawandels immer stärker erlebbar sind, der Vorzug zu geben. Eine grundsätzliche Einschränkung der Geschoßanzahl auf maximal 2 Geschoße wäre eine noch strengere Regelung als die Regelung im Grazer Grüngürtel. Dort liegt die maximale Bebauungsdichte bei 0,3. Es sind nur ein 2-geschoßiges Erscheinungsbild (max. 2 Geschoße mit Satteldach oder mit zurückspringendem Penthaus) zulässig.

Eine strengere Regelung in einem Gebietsbereich an der Straßenbahn und im historischen Siedlungsraum als auf den Hängen des Grüngürtels muss als überschießend gesehen werden. Über die Vorgaben der immer anzuwendenden Abstandsbestimmungen des Stmk. Baugesetzes hinaus, wird im Bebauungsplan geregelt, dass Dachterrassen über dem 2. Obergeschoß nicht zulässig sind.

#### Ad Überschreitung der maximalen Geschoßzahl

Grundsätzlich ist die maximale Geschoßzahl im Bebauungsplan verordnet und verpflichtend in allen künftigen Bauverfahren einzuhalten.

Als Höhenbezugspunkt für die Gebäude- und Geschoßhöhen gilt das jeweils angrenzende Straßenniveau. Aus der Praxis kommt das Erfordernis für geringfügige Überschreitungen bei Liften oder kleineren Dachaufbauten zu ermöglichen. In den Erläuterungen zur Verordnung wird dieses „untergeordnete Ausmaß“ mit bis zu ca. 1,00 m der jeweiligen maximalen Gebäudehöhe beschrieben. Diese Ausnahme ist in den nachfolgenden Verfahren einer gestalterischen Beurteilung zu unterziehen.

#### Ad zwingende Errichtung von Flachdächern

Die Einschränkung der möglichen Dachformen auf ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° im 1. Auflageentwurf wurde mit dem 2. Auflageentwurf korrigiert und umfasst nunmehr auch Sattel-, Walmdächer mit einer Dachneigung bis 40°.

#### Ad Entfall Errichtung PKW- Abstellplatzes & Ad Carports in der Vorgartenzone

Der gesamte Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes liegt in der ÖV-Bedienkategorie 1 mit einer sehr guten Bedienqualität. Der Entfall von der Verpflichtung greift bei Bauplätzen, welche kleiner als 800 m<sup>2</sup> sind oder eine Grundstücksbreite unter 18,0 m aufweisen. Die Errichtung von max. zwei PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung sind innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien auch auf kleineren oder schmälere Bauplätzen zulässig und sinnvoll.

Gem. Steiermärkischen Landesstraßenverwaltungsgesetz (Stmk. LStVG) ist entlang von Gemeindestraßen in einem Bereich von 5 m die Errichtung von und Zubau an bauliche

Anlagen sowie Veränderungen des natürlichen Geländes unzulässig. Bei Unterschreitung ist eine Ausnahme aus dem Bauverbot einzuholen. Zudem sind kumulierend die grundsätzlichen Vorgaben des Straßenamtes für die Planung und Gestaltung von Grundstückszufahrten und Bebauungen einzuhalten.

Um zu diesen rechtlichen Vorgaben und Gesetzen keinen Widerspruch zu erzeugen und um zu erreichen, dass bei Neubauten auch künftig durchgrünte Vorgartenzonen umgesetzt werden, werden stadtweit diese, auch in Bebauungsplänen, von Bebauung aber auch von Carports freigehalten.

#### Ad Freiflächen, Grüngestaltung

Der Bebauungsplan regelt, dass ab einer unbebauten Fläche von 250m<sup>2</sup> zumindest ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dies ist auch in der Plangrafik so festgehalten. In der Legende zum Plan sind diese Bäume als neue mittelkronige Laubbäume, 2. Ordnung beschrieben.

Die Festlegung, dass bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen über Tiefgaragen eine Vegetationstragschicht von mind. 1,50 m Höhe vorzusehen, ist der fachliche Input der Abteilung Grünraum und Gewässer. Dies gewährleistet die Standsicherheit und autonome Versorgung der Bäume.

#### **Einwendung (OZ 0030)**

##### *Einwand 1. Entwurf:*

*„§ (2) 5 Wohneinheiten sind für die durchschnittlichen Grundstücksgrößen zu viel – maximal 3 sind mehr als ausreichend. Dies sollte zumindest für die kleinen Grundstücke bis 800 m<sup>2</sup> gelten. Auch die Verkehrssituation (Aufkommen und Parksituation) ließe sich dadurch verbessern, ebenso das Lärmaufkommen – liegt das Bauplangebiet doch in einer Lärmschutzsanierungszone.*

*§ 3 Bebauungsgrad – dieser sollte tunlichst nicht überschritten werden. Vielleicht noch eher nur 0, 3 betragen – um Grüninseln in der Stadt zu erhalten.*

*§ 4 Absatz (5) Außenliegende Bauteile (Erker, Loggien, Balkone) dürfen die Gebäude- und Grenzabstände gemäß Steiermärkisches Baugesetz nicht statt Achtung Fehler „unterschreiten“ – sondern überschreiten müsste es logischerweise heißen.*

##### *§ 5*

*(1) Geschoßanzahl sollte maximal zwei sein bei ausgebautem Satteldach bei einer Gesamtmaximalhöhe von 10,50 m. Das würde auch dem Ortsbild noch näherungsweise entsprechen. Flachdächer dürften ausnahmsweise gebaut werden, wenn man maximal zweigeschoßig baut und dann darf aber keine Dachterrasse mehr hinzukommen. Begründung – „der Nachbar/die Nachbarin soll mir nicht zu nahe rücken – die Privatsphäre muss geschützt bleiben – soweit dies auch jetzt ortsüblich ist.*

*(3) der Wortlaut ..... sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig – dies ist zu ungenau formuliert und definiert und wird zu Unstimmigkeiten bis zu Streitereien führen – daher ist eine genauere Bestimmung erforderlich.*

*§5 Absatz (4) Flachdächer überall zwingend vorzuschreiben, halte ich in diesem Bebauungsplangebiet aus „ortsbildtechnischen“ Gründen für falsch – es würde das Ortsbild sehr gestört werden – außerdem sind Flachdächer technisch schwierig dicht zu halten, weiters siehe auch vorige Begründung § 5 (1). Um ein gesundes „Klein-Klima“ zu gewährleisten sollte so wenig wie möglich Grund verbaut werden – d. h. Bebauungsgrad ist gering zu halten.*

§ 7 (4) Es sollte bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> oder einer Grundstücksbreite von 18 m die Verpflichtung zu Herstellung von Pkw-Abstellplätzen gem § 89 (4) der Stmk Baugesetzes nicht entfallen – da bereits jetzt schon überall der Mangel an Parkplätzen auf den öffentlichen Verkehrsflächen gegeben ist. Hier wäre eine Reduktion auf 500 m<sup>2</sup> oder weniger zu überdenken. Außerdem sollte es möglich bleiben, in der Vorgartenzone falls nicht anders möglich – Carports bis 40 m<sup>2</sup> zu errichten, um so wenig wie möglich Grünraum zu beanspruchen.

§ 8 Freiflächen, Grüngestaltung – Größe der Bäume bei einer Freifläche von mehr als 250 m<sup>2</sup>  
Vorgaben zu groß im Verhältnis der meisten eher sehr kleinflächigen Grundstücke. Und bei Tiefgaragen – auch mit einer Aufschüttung von 1,5 m<sup>3</sup> tragen keine Laubbäume erster Ordnung.“

Einwand 2. Entwurf:

§ 2 Für mein Grundstück gilt die offene oder gekuppelte Bauweise - dies ist für mich nur insoweit in Ordnung als meine Bestandsgebäude in der Bauflucht- und Baugrenzl原因en und Abständen möglich sind- aber das ist auch im Steir. Baugesetz und seinen Nebengesetzen geregelt und dazu braucht es diesen Bebauungsplan nicht - überschießende Regulierung und Beschneidung der Eigentümerrechte.

§2 Absatz 4 pro Bauplatz maximal 5 Wohneinheiten - das mag für große Bauplätze gut sein. für kleine bis 700 m<sup>2</sup> sollten 4 Wohneinheiten nicht überschritten werden. da die Miniwohnungen nicht überhandnehmen sollen - gibt es jetzt schon zu viele Kleinwohnungen und nicht genügend große, leistbare für Familien.  
§2 Absatz 5 die Zusammenlegung von zwei oder mehreren Grundstücken darf eine maximale Bauplatzgröße bzw Grundstücksfläche von 1200 m<sup>2</sup> nicht einerschreiten. so wie im ersten Entwurf vorgesehen. 1400 m<sup>2</sup> begünstigt alleine Investoren und ist daher abzulehnen. da es dem Gebietscharakter nicht entspricht.

§3 Bebauungsgrad- dichte

die Bebauungsdichte ist mit 0.6 zu hoch angesetzt - zerstört diese auch den Charakter dieser Siedlung und das Ortsbild und ist die Infrastruktur und sind die Straßen zu eng für diese Bebauungsdichte - reichen diese schon jetzt nicht aus.

4 Absatz 1 Nachdem im Bebauungsplangebiet alle Grundstücke von durchschnittlich gleicher Größe und Anordnung sind, wird ersucht, den Abstand zwischen Baugrenzlinie und Baufluchtlinie einheitlich mit 20 m festzu-legen.

Die Baugrenzlinien sollten gerade unter dem eingangs erwähnten Aspekts der Revitalisierung der Herrgottwiesgasse auf 4 Meter vom öffentlichen Gut. in der Josef-Lanner-Straße, Dt. Theodor-Pfeifferstraße, Hochleiteweg und Tiergartenweg auf 3 Meter herabgesetzt werden und käme es bei etwaigen baulichen Maßnahmen zu keinen unüberwindbaren Hürden.

Bei § 4 Absatz 6 ist die Regelung bezüglich Carports überschießend- da es nicht sinnvoll ist Einfahrtsbereiche über Gebühr auszudehnen und dadurch der Versiegelung von Grund und Boden weiter Vor-schub leistet wird. Außerdem ergibt es einen Widerspruch zu den vorgeschriebenen Fahrradabstellplätzen. die möglichst nahe den Zu- und Ausgängen situiert sein sollen!

§ 5 Absatz 1 Die maximale Geschoßzahl darf nur 2 plus ausgebautes Steildach bei einer maximalen Gesamtgebäudehöhe von 10.5 m betragen - darüberhinausgehende Überschreitungen sollten nicht zulässig sein. Und 3 Geschoße mit Flachdach entsprechen nicht dem Ortsbild/Gebietscharakter des ausgewiesenen Bebauungsplangebietes.

Bei § 5 Absatz 4 ist die Einschränkung auf Sattel- Walmdächer mit einer Dachneigung bis 40° sowie Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.- Dies ist eine Ignorierung des momentanen Dachbestandes. bei dem eine Dachneigung über 40 % gegeben sind, es sind nämlich über 70 % der Häuser, deren Dachneigung größer als 40 % ist. Es ist diese willkürliche Festlegung nicht nachvollziehbar und beschwert unsachlich die Eigentümer in Ihren Rechten. Es soll die Formenvielfalt nicht auf 3 Arten von Dächern eingeschränkt werden, entspricht das nun mal nicht der Dachvielfalt in diesem Raumplanungsgebiet und sollte diese Vielfalt aus o.g. Gründen erhalten bleiben (Architekturbeispiel - als Tourismusattraktion oder Anschau-ungsbeispiel alter Dachformen für Architekturstudierende u.ä.).

§ 5 Absatz 6 Bei der Vorgabe. dass Flachdächer und bis zu 10° geneigte Dächer zu begrünen sind, ist diese Vorgabe bei der Gesamthöhe der Gebäude mitberücksichtigt oder kommt diese dann noch dazu - das ist auf die Maximalhöhe von 10,50 m einzurechnen und sollte diese nicht übersteigen dürfen. Generell ist die Regelung der maximalen Gebäudehöhe bei Flachdächern strenger zu reglementieren und dürfen auch keine

*gering-fügigen Überschreitungen mehr zulässig sein, wie in Absatz 3 genannt. Nachbarliche Ausblicke werden dadurch über Gebühr eingeschränkt und ist gegenüber Satteldachvarianten ungebührlich bevorzugt.*

*§ 5 Absatz 7 die Vorgaben bei Haustechnikanlagen im Dachbereich sind zu einschränkend t1ir Steildächer und bevorzugen Flachdächer- da müsste auch die Steir. Bauordnung samt Nebengesetzen ausreichen.*

*§6 Absatz 5 2. Satz ist zu ungenau definiert und führt daher von vorneherein zu Rechtsunsicherheit, ebenso Absatz 8.*

*§7 Die Regelung von Fahrzeugabstellplätzen -vor allem bezüglich Tiefgaragenpflicht ist nochmals neu zu regeln - da diese offensichtlichen technischen Machbarkeiten nicht genügend berücksichtigen.*

*§7 Absatz 8 - hier gibt es einen Widerspruch zur Carport-Regelung- siehe vorne.*

*§8 Freiflächen, Grüngestaltung - die Vorgabe von Laubbäumen ist auf Obstbäume auszuweiten. - Es ist eine Einschränkung und wie im Moment vorgesehen nicht im Sinne der Nachhaltigkeit und Versorgungssicherheit und Privatautonomie und bedeutet wiederum eine massive Einschränkung der privaten Eigentumsfreiheit.*

*Die Vegetationsschicht ist mit mind. 1.50 m für groß- und auch für mittelkronige Laubbäume zu gering bemessen - (zB Buche, Linde etc.) - hier wird von vorneherein eine gefährliche Lage geschaffen - die bei den nunmehrigen Starkwetterereignissen jederzeit eintreten kann ..*

*Auch bei den Müllsammelstellen bei mehr als 2 Wohneinheiten sind die Vorgaben zu rigide- auch hier gilt - die Vorgaben aus den allgemeinen Baugesetzen sollten ausreichen - wiederum überschießend also. Generell ist zu sagen, das diese Raumplanverordnung die Eigentümerrechte über Gebühr beschneidet um nicht von Bevormundung sprechen zu müssen. Das Steirische Baurecht müsste eigentlich genügen.“*

### **Beantwortung Einwendung (OZ 0030)**

#### **Ad Wohnungsanzahl**

Der Gebietsbereich befindet sich schon jetzt in einem Umwandlungsprozess. Eine Intention des Bebauungsplanes ist die Erhaltung des Gebietscharakters und seiner Qualitäten. Seine Aufgabe ist die Transformation einer 100 Jahre alten, kleinteiligen Einfamilienhaustypologie zu einer Typologie mit Zweifamilienhäusern bis zu kleineren, kompakten Wohnanlagen für die heutige Zeit.

Künftige Baumaßnahmen müssen unter der Prämisse einer flächensparenden und nachhaltigen Inanspruchnahme von Bauland stehen. Jede künftige Bebauung hat sich im vorgegebenen Bebauungsdichterahmen von 0,3 – 0,6 zu bewegen. Daher wird die Festlegung von maximal fünf Wohneinheiten bei den Vorgaben des Bebauungsplanes und anderer Gesetzesmaterien fachlich für verträglich und nachhaltig erachtet.

#### **Ad Bebauungsgrad**

Der Bebauungsgrad ist in der Verordnung mit höchstens 0,4 verbindlich festgelegt. Dies in Zusammenschau mit dem in einen Bauverfahren verbindlich einzuhaltenden Grünflächenfaktor von 0,6 und der Festlegung von hofseitigen Baugrenzlängen, die für Haupt- und Nebengebäude gelten, sollen auch weiterhin zusammenhängende Grünflächen erhalten.

#### Ad außenliegende Bauteile

Im Steiermärkischen Baugesetz sind Mindestabstände als Gebäude- und Grenzabstände definiert. Daher wurde in der Verordnung zum Bebauungsplan formuliert, dass diese Mindestabstände nicht unterschritten werden dürfen.

#### Ad Reduktion Geschoßanzahl

Angemerkt wird, dass ein sparsamer Umgang mit Bauland eine der Intentionen des Bebauungsplanes ist. Eine niedrige Geschoßanzahl bei gleicher Bebauungsdichte bedeutet gleichzeitig mehr Versiegelung und Flächenverbrauch.

Eine grundsätzliche Einschränkung der Geschoßanzahl auf maximal 2 Geschoße wäre eine noch strengere Regelung als die Regelung im Grazer Grüngürtel. Dort liegt die maximale Bebauungsdichte bei 0,3. Es sind nur ein 2-geschoßiges Erscheinungsbild (max. 2 Geschoße mit Satteldach oder mit zurückspringendem Penthaus) zulässig.

Eine strengere Regelung in einem Gebietsbereich an der Straßenbahn und im historischen Siedlungsraum als auf den Hängen des Grüngürtels muss als überschießend gesehen werden. Über die Vorgaben der immer anzuwendenden Abstandsbestimmungen des Stmk. Baugesetzes hinaus, wird im Bebauungsplan geregelt, dass Dachterrassen über dem 2. Obergeschoß nicht zulässig sind.

#### Ad Überschreitung der maximalen Geschoßzahl

Grundsätzlich ist die maximale Geschoßzahl im Bebauungsplan verordnet und verpflichtend in allen künftigen Bauverfahren einzuhalten.

Als Höhenbezugspunkt für die Gebäude- und Geschoßhöhen gilt das jeweils angrenzende Straßenniveau. Aus der Praxis kommt das Erfordernis für geringfügige Überschreitungen bei Liften oder kleineren Dachaufbauten zu ermöglichen. In den Erläuterungen zur Verordnung wird dieses „untergeordnete Ausmaß“ mit bis zu ca. 1,00 m der jeweiligen maximalen Gebäudehöhe beschrieben. Diese Ausnahme ist in den nachfolgenden Verfahren einer gestalterischen Beurteilung zu unterziehen.

#### Ad zwingende Errichtung von Flachdächern

Die Einschränkung der möglichen Dachformen auf ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° im 1. Auflageentwurf wurde mit dem 2. Auflageentwurf korrigiert und umfasst nunmehr auch Sattel-, Walmdächer mit einer Dachneigung bis 40°.

#### Ad Entfall Errichtung PKW- Abstellplatzes & Ad Carports in der Vorgartenzone

Der gesamte Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes liegt in der ÖV-Bedienkategorie 1 mit einer sehr guten Bedienqualität. Der Entfall von der Verpflichtung greift bei Bauplätzen, welche kleiner als 800 m<sup>2</sup> sind oder eine Grundstücksbreite unter 18,0 m aufweisen. Die Errichtung von max. zwei PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung sind innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien auch auf kleineren oder schmälere Bauplätzen zulässig und sinnvoll.

Gem. Steiermärkischen Landesstraßenverwaltungsgesetz (Stmk. LStVG) ist entlang von Gemeindestraßen in einem Bereich von 5 m die Errichtung von und Zubau an bauliche Anlagen sowie Veränderungen des natürlichen Geländes unzulässig. Bei Unterschreitung ist eine Ausnahme aus dem Bauverbot einzuholen. Zudem sind kumulierend die

grundsätzlichen Vorgaben des Straßenamtes für die Planung und Gestaltung von Grundstückszufahrten und Bebauungen einzuhalten.

Um zu diesen rechtlichen Vorgaben und Gesetzen keinen Widerspruch zu erzeugen und um zu erreichen, dass bei Neubauten auch künftig durchgrünte Vorgartenzonen umgesetzt werden, werden stadtweit diese, auch in Bebauungsplänen, von Bebauung aber auch von Carports freigehalten.

Ad Freiflächen, Grüngestaltung

Der Bebauungsplan regelt, dass ab einer unbebauten Fläche von 250m<sup>2</sup> zumindest ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dies ist auch in der Plangrafik so festgehalten. In der Legende zum Plan sind diese Bäume als neue mittelkronige Laubbäume, 2. Ordnung beschrieben.

Die Festlegung, dass bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen über Tiefgaragen eine Vegetationstragschicht von mind. 1,50 m Höhe vorzusehen, ist der fachliche Input der Abteilung Grünraum und Gewässer. Dies gewährleistet die Standsicherheit und autonome Versorgung der Bäume.

#### **Einwendung (OZ 0033):**

*„Ich bitte meine nachstehenden Einwendungen zum Schutz des bestehenden Ortsbildes zu berücksichtigen. Nachdem es sich hier um ein Gebiet mit vorwiegend Ein- und Zweifamilien-Häuser handelt.*

*§2 (4) Nachdem die durchschnittlichen Grundstücksgrößen ca. 500 bis 800m<sup>2</sup> betragen, sollten pro Grundstück maximal 4 Wohneinheiten wobei eine Mindestgröße ab 50m' pro Wohneinheit vorzusehen sind. Dies muss auch Gültigkeit haben bei Zusammenlegung von Grundstücken oder bei Blockbauweise, damit kein Umgehen der Vorgaben möglich ist. Dies entspricht dem Ortsbildcharakter im Bebauungsplangebiet.*

*§4 (1) Da im Bebauungsplangebiet die Grundstücke von etwa gleicher Größe und Anordnung sind, wäre ein Abstand zw. Baugrenzlinie und Baufluchtlinie mit 20 Meter einheitlich festzulegen. Unter Berücksichtigung von baulichen Maßnahmen (insbesondere von Bauträgern) sollte in der Herrgottwiesgasse die Baugrenzlinie auf 4m vom öffentlichen Gut festgesetzt werden.*

*§5 (1) Betreffend der Maximalen Geschoßanzahl entsprechen höchstens 2 Geschoße mit Steildach auch ausgebaut mit einer Gesamthöhe von 10,5 Meter dem Ortsbild im ausgewiesenen Bebauungsplangebiet. Dies sollte unbedingt berücksichtigt werden.*

*§5(4) Da im Bebauungsplangebiet Steildächer vorrangig anzutreffen sind, ist von der zwingenden Errichtung von Flachdächern abzusehen und Steildächer bzw. Satteldächer vorzuschreiben, damit der Ortsbildcharakter gewahrt bleibt.“*

#### **Beantwortung Einwendung (OZ 0033)**

Ad Wohnungsanzahl

Der Gebietsbereich befindet sich schon jetzt in einem Umwandlungsprozess. Eine Intention des Bebauungsplanes ist die Erhaltung des Gebietscharakters und seiner Qualitäten. Seine Aufgabe ist die Transformation einer 100 Jahre alten, kleinteiligen Einfamilienhaustypologie zu einer Typologie mit Zweifamilienhäusern bis zu kleineren, kompakten Wohnanlagen für die heutige Zeit.

Künftige Baumaßnahmen müssen unter der Prämisse einer flächensparenden und nachhaltigen Inanspruchnahme von Bauland stehen. Jede künftige Bebauung hat sich im vorgegebenen Bebauungsdichterahmen von 0,3 – 0,6 zu bewegen. Daher wird die Festlegung von maximal fünf Wohneinheiten bei den Vorgaben des Bebauungsplanes und anderer Gesetzesmaterien fachlich für verträglich und nachhaltig erachtet.

#### Ad Baugrenzlinie und Baufluchtlinie

Der Wunsch nach einer Einheitlichkeit von 20 m in Bezug auf den Abstand zwischen Baufluchtlinie an der Straße und Baugrenzlinie in der Tiefe des Grundstückes ist nachvollziehbar und ist auch grundsätzlich eine der Planungsideen des Bebauungsplanes. Ebenso wie die Entwurfsidee die, der Straße abgewandten Hofbereiche der Liegenschaften von Verbauung freizuhalten und den bestehenden Grünraum zu stärken. Diese Planungsidee, 20 m zwischen Bauflucht- und Baugrenzlinie, wird auf den meisten Liegenschaften, zB an der Dr.-Theodor-Pfeiffer-Straße oder an der Josef-Lanner-Straße, so umgesetzt. Nur in jenen Bereichen, in denen die Grundstückstiefen geringer werden und somit auch der freizuhaltende Grünraum immer weniger wird, wird der Abstand zwischen Bauflucht- und Baugrenzlinie entsprechend korrigiert.

Der Bestandsbebauung entsprechend wurden Baufluchtlinien zu den Straßengrundstücken in 4,0 m gesetzt. Um bei Neubauten durch diese einheitliche straßenbegleitende Lage ein homogenes Ortsbild zu erreichen. Grundsätzlich soll die Bebauung weiterhin den Straßenraum bilden, jedoch gemeinsam mit einem vorgesetzten grünen Filter eines begrünten Vorgartens. Entlang der Herrgottwiesgasse wurde ein größerer Abstand gewählt. Da die Verkehrsbelastung hier eine höhere ist, müssen sich künftige Bauungen etwas weiter absetzen und eine Baumreihe kann künftig den Straßenraum fassen und beschatten.

#### Ad Reduktion Geschoßanzahl

Angemerkt wird, dass ein sparsamer Umgang mit Bauland eine der Intentionen des Bebauungsplanes ist. Eine niedrige Geschoßanzahl bei gleicher Bebauungsdichte bedeutet gleichzeitig mehr Versiegelung und Flächenverbrauch.

Eine grundsätzliche Einschränkung der Geschoßanzahl auf maximal 2 Geschoße wäre eine noch strengere Regelung als die Regelung im Grazer Grüngürtel. Dort liegt die maximale Bebauungsdichte bei 0,3. Es sind nur ein 2-gschoßiges Erscheinungsbild (max. 2 Geschoße mit Satteldach oder mit zurückspringendem Penthaus) zulässig.

Eine strengere Regelung in einem Gebietsbereich an der Straßenbahn und im historischen Siedlungsraum als auf den Hängen des Grüngürtels muss als überschießend gesehen werden. Über die Vorgaben der immer anzuwendenden Abstandsbestimmungen des Stmk. Baugesetzes hinaus, wird im Bebauungsplan geregelt, dass Dachterrassen über dem 2. Obergeschoß nicht zulässig sind.

#### Ad zwingende Errichtung von Flachdächern

Die Einschränkung der möglichen Dachformen auf ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° im 1. Auflageentwurf wurde mit dem 2. Auflageentwurf korrigiert und umfasst nunmehr auch Sattel-, Walmdächer mit einer Dachneigung bis 40°.

#### **Einwendung (OZ 0034):**

##### **Ad § 2:**

*Großteils zieht sich durch das Planungsgebiet der Gedanke, dass eine offene oder eine gekuppelte Bauungsweise ermöglicht wird (Abs, 2). Es ist daher nicht einzusehen, wieso von Haus aus eine Kuppelung mit dem östlichen Grundstück 2018/13 unterbunden wird. Hier beantragen wir im Sinne der Gleichbehandlung mit anderen Flächen des Planungsgebietes (zB. am westlichen Ende des Hochleitenweges, am Tiergartenweg zw. Herrgottwiesgasse und Josef-Lanner-Straße) die Ermöglichung einer gekuppelten Bauungsweise.*

**Ad § 4:**

Unserem Verständnis nach ist zum Zwecke des Erhalts von Vorgärten sinnvoller Weise für den einheitlichen Gesamteindruck eine möglichst gleichliegende Baufluchtlinie definiert. An der Hauptverkehrsader Herrgottwiesgasse ist eine Baufluchtlinie mit einem Abstand von 6 m, bei den übrigen Straßen fast überall der Abstand von 4 m von der Verkehrsfläche vorgesehen.

Bei unserem Grundstück Richtung Süden (Hochleitenweg) ist ein Abstand von 6,5 m beabsichtigt zu verordnen, was inhaltlich nicht nachvollziehbar ist und eine massive Benachteiligung gegenüber den übrigen Grundstückseigentümer:innen im Planungsgebiet bedeuten würde. Wobei ein ev. geplanter Gehsteig kein Argument sein kann, da bei uns ohnehin ein Keil zwischen Grundstück und Straßenverlauf freigehalten ist. Sogar im östlich angrenzenden Grundstück 2018/13 sind diese 4m- Fluchtlinie zum Hochleitenweg eingehalten. Wir beantragen daher das Durchziehen dieses inhaltlichen Ansatzes von 4 m Richtung Hochleitenweg auch für unser Grundstück.

Grundsätzlich sollte darüber nachgedacht werden, ob die Baufluchtlinie nicht den in vielen Fällen realen Umständen von 3 m generell angepasst werden sollte, was bei einem Beibehalten der max. Bautiefe von 15 m keinen Verlust von Grünfläche bedeuten würde.

**Ad § 5:**

Dachform: Im gesamten Bebauungsplan werden bis in kleinste Detail Regelungen vorgenommen, die dem Erhalt des ursprünglichen Charakters der Siedlung aus den 1920er Jahren dienen sollen. Aus diesem Grund ist es völlig unverständlich, wieso in Zukunft Flachdächer zwingend vorgeschrieben werden. Diese entsprechen überhaupt nicht dem derzeitigen Ortsbild, das in erster Linie aus Walm- und Satteldächern besteht.

Wir beantragen daher, maximal eine Ermöglichung von Flachdächern. Ein Erzwingen von Flachdächern würde in einigen Jahrzehnten den Charakter der Siedlung völlig verändern.

**Ad § 7:**

Parkplätze: Wir beantragen, dass die Aufstellung eines nach zwei Seiten offenen Carports mit max. 35 m<sup>2</sup> Fläche innerhalb dieser Ein- bzw. Zweifamilienhaus-Siedlung auch außerhalb der Baugrenzlinsen erfolgen darf, solange eine Dichte von 0,5 nicht überschritten ist. Erst bei Neubauten, die die volle Dichte von 0,6 ausschöpfen, erscheint ein Einbinden innerhalb der Baugrenzlinsen notwendig.

Grundsätzlich ist die Unterbringung von KFZ auf dem eigenen Grundstück auf Grund der chaotischen Parkplatzsituation auf der Straße wegen des benachbarten Gasthauses wünschenswert und daher auch inhaltlich zu erleichtern.

**Ad § 8:**

Geländeveränderungen: Ein Großteil unseres Grundstücks liegt gegenüber den angrenzenden beiden Straßen auf einem rd. 1 m niedrigeren Niveau. Für besondere Zwecke (zB. Errichtung eines Carports) wäre es sinnvoll, auf max. Straßenniveau aufzuschütten und auch eine entsprechend hohe Stützmauer errichten zu dürfen. Wir beantragen daher, Aufschüttung auf Straßenniveau und eine entsprechende Stützmauer zuzulassen.

**Ad 5. des Erläuterungsberichtes und Planwerk: VERKEHRSANLAGEN:**

Unser Grundstück 2028/31 liegt im nordöstlichen Teil der Kreuzung Hochleitenweg – Josef-Lanner-Straße. Wieso hier eine Eckabschrägung notwendig sein soll, obwohl hier ohnehin schon ein Keil von unserem Grundstück abgetrennt ist, ist nicht nachvollziehbar. Durch den bestehenden Keil ist die Sichtbarkeit in die Josef-Lanner-Straße ohnehin in einem hohen Maß gegeben.

Wir beantragen daher, die Eckabschrägung zu unterlassen.“

**Beantwortung Einwendung (OZ 0034)**

Ad gekuppelte Bauweise

Mit Bebauungsplänen werden ausschließlich Festlegungen getroffen, welche ab Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes Wirkung entfalten und somit erst in

nachfolgenden (Bau-) Verfahren verbindlich umzusetzen sind. In den rechtmäßigen Bestand wird nicht eingegriffen.

Es wird festgehalten, dass die Festlegung einer ausschließlich gekuppelten Bebauung im gesamten Bebauungsplangebiet vier Mal verordnet wurde. Bei drei Fällen handelt sich um Liegenschaften mit bereits bestehender gekuppelter Bauweise, bzw um Liegenschaften mit ungünstigen Grundstückszuschnitten, wo eine Ausschöpfung der max. Bebauungsdichte bei offener Bauweise und unter Einhaltung der baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabständen auf den Liegenschaften nur schwer bis gar nicht möglich wäre. Die Einschränkung auf der Liegenschaft Gst. Nr. 2018/7 wurde korrigiert. Statt einer Baufluchtlinie (zwingende Baukörperstellung an dieser Linie) ist nunmehr eine Baugrenzlinie (maximaler bebaubarer Bereich bis zu dieser Linie) festgelegt. Für die Liegenschaften Hochleitenweg 16 / Hochleitenweg 18 gilt nun mehr die offenen und die gekuppelte Bauweise.

Historisch gesehen orientieren sich die Häuser im Gebietsbereich des Bebauungsplanes alle zu den von Norden nach Süden hin orientierten Straßenzügen: Dr.-Theodor-Pfeiffer-Straße, Josef-Lanner-Straße und Herrgottwiesgasse, so auch auf der Liegenschaft Herrgottwiesgasse 228. Daher ist auf Ihrer Liegenschaft die gekuppelte Bauweise nach Norden möglich, aber nicht nach Osten.

#### Ad Baugrenzlinie zum Hochleitenweg

Die Abstände der Baugrenzlinie zum Hochleitenweg aus dem 1. Auflageentwurf wurden mit dem 2. Auflageentwurf korrigiert und liegt nunmehr im Kreuzungsbereich Hochleitenweg mit der Josef-Lanner-Straße bei 5,0 m.

#### Ad zwingende Errichtung von Flachdächern

Die Einschränkung der möglichen Dachformen auf ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° im 1. Auflageentwurf wurde mit dem 2. Auflageentwurf korrigiert und umfasst nunmehr auch Sattel-, Walmdächer mit einer Dachneigung bis 40°.

#### Ad Carports außerhalb Baugrenzlinien

Angemerkt wird, dass ein sparsamer Umgang mit Bauland eine der Intentionen des Bebauungsplanes ist. Grundsätzlich sind im Bebauungsplan Carports in der Vorgartenzone im Sinne des Ortsbildes und der Vermeidung zusätzlicher Versiegelung und Flächenverbrauch ausgeschlossen.

Die bestehende Charakteristik des Gebietes, der Erhalt der unbebauten, begrünten und Vorgartenzone entlang der Straßenzüge, die kompakte Situierung der Baumassen und Freihaltung der begrünten und gärtnerisch gestalteten Hof- bzw. Gartenbereiche, soll durch die Festlegungen der Bauflucht- und Baugrenzlinien erhalten und gestärkt werden. Die Idee der zusammenhängenden Grünfläche ist im Gebietsbereich immer noch gut ablesbar. Daher ist der Idee einer kompakten Baumasse samt Nebengebäuden an den Straßen im Sinne des Erhalts unverbauter Grünflächen und eines geringeren ökologischen Fußabdruckes, in Zeiten, in denen die Auswirkungen des Klimawandels immer stärker erlebbar sind, der Vorzug zu geben.

#### Ad Geländeänderungen

Die Ausnahmetatbestände zum Thema Geländeänderungen im 1. Auflageentwurf wurde mit dem 2. Auflageentwurf um den Punkt „im Bereich von Zufahrten, zur Angleichung an das bestehende Straßenniveau“ erweitert.

#### Ad Eckabschrägungen & Ergänzung

Eckabschrägungen in Kreuzungsbereichen dienen der Verkehrssicherheit und besseren Einsehbarkeit. Auch wenn derzeit subjektiv eine Eckabschrägung nicht erforderlich erscheint, ist eine 3 m x 3 m Eckabschrägung bei einer künftig dichteren Bebauung des Gebietsbereich ein Minimalintervention.

Im eingewendeten Fall wurde die Eckabschrägung noch einmal geprüft und zurückgenommen.

#### **Einwendung Land der Stmk. Landesregierung – Abteilung 13 (OZ 0036):**

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

- Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in BPLen als „Mindestinhalte“ ua. jedenfalls auch die Inhalte des Räumlichen Leitbildes (soweit darstellbar) ersichtlich zu machen. Diese werden in den Erläuterungen zum Teil angeführt, doch fehlt eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut und/oder in der Plandarstellung. Diese ist zu ergänzen.*
- Derzeit werden unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes im Planungsgebiet bei gekuppelten Bauweisen unterschiedliche Dachformen bei unmittelbar aneinander gebauten Gebäuden im Grunde nicht ausgeschlossen, weshalb mit Verweis auf die Vorgaben des § 40 (2) StROG dahingehend ergänzende Festlegungen angeregt werden, um die geordnete Entwicklung des Gesamtgebietes sicher zu stellen. Dazu werden in den Entwurfsunterlagen als Dachform ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer festgelegt, wobei in § 5 (7) ergänzend ua. definiert wird, dass bei Steildächern Haustechnikanlagen innerhalb des Dachraumes zu situieren sind.*

*In der Zusammenschau wird daher eine Prüfung angeregt, iVm dem baulichen Bestand allenfalls auch die Errichtung von Steil- bzw. Sattel- und Walmdächern zu ermöglichen.*

- Im „Planwerk“ sind auf „Einzelbauplätzen“ (vgl. zB Ecke Hochleitenweg – Dr. Theodor-Pfeiffer- Straße; Ecke Jarlweg – Josef-Lanner-Straße) Vorgaben zu den maximal zulässigen Geschoßanzahlen bzw. Höhenentwicklungen zu ergänzen.*

*Zudem wird im Wortlaut die maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. Gesamthöhe bei 3-geschossiger Bebauung mit 10,50m festgelegt. Im Rechtsplan werden jedoch die entsprechenden Höhen augenscheinlich mit 10,00m definiert, weshalb dahingehend um generelle Prüfungen ersucht wird.*

- Mit Verweis auf das Determinationsgebot ist in § 5 (3) das „untergeordnete Ausmaß“ für die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch bestimmte einschränkende Vorgaben eindeutig zu definieren.*

*In diesem Sinne sind auch „ca.-Angaben“ (vgl. § 7 (8)) als Wortlautfestlegung im Grunde nicht hinreichend bestimmt.*

- IVm der maximal zulässigen Gebäudehöhe bzw. Gesamthöhe von Gebäuden bei 2-geschossiger Bebauung von 7,50m wird – auch mit Verweis auf die entsprechenden Erläuterungen – die einschränkende Bestimmung des § 5 (5), dass Dachflächen über einem Niveau von 8,00m nicht als Dachterrassen genutzt werden dürfen, hinterfragt und dahingehend eine Prüfung angeregt.

- Es ist derzeit nicht nachvollziehbar, warum Bestimmungen ua. der §§ 6 (4) u. (5), 7 (2), (3) u. (8) zum Teil ausschließlich bei Neubauten, jedoch bspw. nicht bei Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten und allenfalls bei auch Zu- und Umbauten bei auf Grundlage des BPLs bewilligten, künftigen Bestandsobjekten angewandt werden sollen. Es wird dahingehend um generelle Prüfungen ersucht. Zur Bestimmung des § 6 (5), dass großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden unzulässig sind, sind aufgrund des Determinationsgebotes Klarstellungen erforderlich, welches Ausmaß (zB m<sup>2</sup>) die Vorgabe „großflächig“ umfasst.

- Die Bestimmung des § 8 (2), dass Zufahrten, Gehwege [...] „in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße“ von der Begrünnungsverpflichtung ausgenommen sind, ist ebenfalls nicht hinreichend konkret und durch eindeutig bestimmte, nachvollziehbare Vorgaben zu definieren.

- Gemäß den Vorgaben des § 41 (1) Z2 StROG idF LGBl. 84/2022 ist als Mindestinhalt eines BPLs ua. auch der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung (mit Verweis auf die Begriffsbestimmung des Stmk. BauG) festzulegen.

In § 4 Z18a Stmk. BauG ist die Bodenversiegelung wie folgt definiert: „Die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z.B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken.“ Grundsätzlich sind daher die Bestimmungen der §§ 8 (3) u. (4) der Entwurfsunterlagen zum Versiegelungsgrad zu adaptieren, um die oa. Vorgabe des StROG hinreichend umzusetzen.

Im Zusammenhang mit dem derzeit in § 8 (3) geplanten Bezug des Versiegelungsgrades zur „Baufeldfläche“ wird angeregt, bei BPL-Festlegungen generell auf die Begriffe bzw. Begriffsbestimmungen des StROG bzw. des Stmk. BauG abzustellen (Baufeld/Bauplatz udgl.), da im Grunde auch das Baufeld derzeit nicht hinreichend bestimmt ist.

- Die in § 8 (8) angeführten Begriffe „versiegeltes und teilversiegeltes Umfeld“ bzw. „befestigter Bereich“ sind nachvollziehbar zu definieren. Wie werden „das Umfeld“ bzw. „der Bereich“ zB in baurechtlichen Verfahren beurteilt?

- Zum Teil sind Entscheidungsgrundlagen für einzelne Verordnungsinhalte (ua. zu unterschiedlichen Bauweisen, zur max. Größe von Nebengebäuden/Carports, zu Einschränkungen für die Errichtung von Balkonen, Stützmauern udgl.) nicht hinreichend erkennbar. Generell sind – insbesondere unterschiedliche – Festlegungen unter Berücksichtigung der Bestandssituation, der geplanten Entwicklung und im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung vertieft zu begründen. Die Erläuterungen sind – auch mit Verweis auf die nachfolgend angeführten Punkte – dahingehend zu prüfen bzw. zu ergänzen.

- Zu den Erläuterungen des Bauungsgrades auf Seite 20 wird darauf hingewiesen, dass bei dessen Berechnung nicht nur Teile eines Gebäudes, sondern gegebenenfalls auch Teile baulicher Anlagen wie überdachte KFZ-Abstellflächen/Carports zu berücksichtigen sind (vgl. auch § 4 Z17 Stmk. BauG).

- Um entsprechend den Erläuterungen verbindlich Müllsammelstellen in Hauptgebäude zu integrieren, wäre eine Adaptierung der Bestimmung des § 9 (1) der Entwurfsunterlagen

*erforderlich. Auch die einleitend auf Seite 24 ange-führte Ausnahmebestimmung für die Errichtung von „Pflichtabstell-plätzen“ ist nicht durch eine verbindliche Vorgabe im Wortlaut berücksichtigt, weshalb dahingehend Prüfungen angeregt werden.*

*Eine entsprechende Prüfung ist auch für die in den Erläuterungen angeführten Fahrradabstellplätze bei der Errichtung von Neubauten mit anderer Nutzung als Wohnnutzung erforderlich.*

*- Im Wortlaut (vgl. zB § 6) wird um Prüfung der Absatz-Nummerierungen sowie in den Erläuterungen um Prüfung von Verweisen zu Wortlautfestlegungen ersucht.“*

### **Beantwortung Einwendung (OZ 0036)**

#### **Zu Inhalte des Räumlichen Leitbildes (soweit darstellbar)**

Diese wurden in der 2. Auflage soweit darstellbar ergänzt.

#### **Zu Kuppelung und unterschiedliche Dachformen**

Die gestalterische, aber auch technische Umsetzung dieser Themata kann erst in den nachgereichten Bauverfahren konkret geklärt werden.

#### **Zu Dachformen**

Die Einschränkung der möglichen Dachformen auf ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° im 1. Auflageentwurf wurde mit dem 2. Auflageentwurf korrigiert und umfasst nunmehr auch Sattel-, Walmdächer mit einer Dachneigung bis 40°. Die Ausführung von Flachdächern auch bei Bestandsgebäuden ist nicht zwingend vorgeschrieben.

#### **Zu zulässige max. Geschoßzahlen und Höhenentwicklung**

Diese wurde mit dem 2. Auflageentwurf ergänzt.

#### **Zu Widerspruch zwischen Planwerk und Verordnungswortlaut bei der Gesamthöhe**

Diese wurde mit dem 2. Auflageentwurf korrigiert.

#### **Zu Widerspruch zwischen Planwerk und Verordnungswortlaut bei der Gesamthöhe**

Diese wurde mit dem 2. Auflageentwurf korrigiert.

#### **Überschreitung maximalen Gebäudehöhe**

Die Gebäude- und die Gesamthöhe sind in der Verordnung festgelegt, untergeordnete Bauteile können diese Festlegungen überschreiten. Dieses ist dann gutachterlich im Baubewilligungsverfahren abzuklären.

#### **Zu „ca 15% der Besucher:innen“ Angabe bei Fahrradabstellplätzen**

Sollte es in den nachgereichten Bauverfahren zu Unstimmigkeiten bei den Begrifflichkeiten kommen, bietet das Stadtplanungsamt Auskunfts- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung erläutert und die Bürger:innen informiert. Bei Unklarheiten, Begriffsschwierigkeiten etc. wird auf diesem Weg versucht, diese bestmöglich zu klären.

#### **Zu Überprüfung der maximal zulässigen Gebäude bzw. Gesamthöhen**

Diese wurden aufgrund der Anregung der Abteilung 13 einer nochmaligen, aber ergebnislosen Prüfung unterzogen.

#### Zu Einschränkung der Regelungen auf Neubauten

Diese wurde mit dem 2. Auflageentwurf um den Begriff „und Zubauten“ ergänzt.

#### Zu verträglichen Relation

Unter Berücksichtigung des Gebietsbereiches sowie hinsichtlich der Struktur und des Erscheinungsbildes der Bestandsbebauung, wurde von einer dezidierten Quadratmetervorgabe einer „verträglichen Relation“ Zu Grad der Bodenversiegelung

#### Zu Grad der Bodenversiegelung

In Bezug auf die erforderliche Festlegung eines „Grades der Bodenversiegelung“ für die verbliebenden Freiflächen wird darauf hingewiesen, dass dieser in der Stadt Graz nunmehr durch die „Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors“ definiert wird und daher auf eine entsprechende Festlegung im Bebauungsplan verzichtet werden kann.

#### Zu versiegeltes bzw. teilversiegeltes Umfeld

Sollte es in den nachgereichten Bauverfahren zu Unstimmigkeiten bei den Begrifflichkeiten kommen, bietet das Stadtplanungsamt Auskunfts- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung erläutert und die Bürger:innen informiert. Bei Unklarheiten, Begriffsschwierigkeiten etc. wird auf diesem Weg versucht, diese bestmöglich zu klären.

#### Zu Ergänzungen im Erläuterungsbericht

Bezüglich der angeführten Themen (Räumliches Leitbild, Pflichtabstellplätze, Entscheidungsgrundlagen, etc.) wurden vertieft geprüft und ggf Ergänzungen im Erläuterungsbericht vorgenommen.

#### Zu Bebauungsgrad

Sollte es in den nachgereichten Bauverfahren zu Unstimmigkeiten bei den Begrifflichkeiten kommen, bietet das Stadtplanungsamt Auskunfts- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung erläutert und die Bürger:innen informiert. Bei Unklarheiten, Begriffsschwierigkeiten etc. wird auf diesem Weg versucht, diese bestmöglich zu klären.

#### Zu Müllsammelstellen

Die Verordnung bezüglich Müllsammelstellen wurde mit dem 2. Auflageentwurf überarbeitet und klarer definiert.

#### Zu Fahrradabstellplätze bei anderer Nutzung als Wohnnutzung

Dies wurde im Erläuterungsbericht nunmehr korrigiert und ersatzlos gestrichen.

#### Zu Prüfung der Absatznummerierung

Mit dem 2. Auflageentwurf wurden sämtliche Absatznummerierungen überprüft und ggf korrigiert.

#### **Einwendung 1 (OZ 0037; OZ 0038):**

[...]

*„In einigen Punkten ersuche ich, gerade unter dem Aspekt, dass es sich hier um ein typisches Wohngebiet mit Einfamilienhäusern handelt, die jetzt sukzessive einer doch über*

mehrere Jahre dauernden Revitalisierung unterzogen werden, meine nachstehenden Einwendungen im zu beschließenden Bebauungsplan zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang möchte ich auf unser „spezielles“ Grundstück (Josef-Lanner-Straße 52A) hinweisen. Das Grundstück ist längsseitig an der Josef-Lanner-Straße und hat eine maximale Tiefe von ca. 17 Meter. Um eine realistische Umsetzung des Bebauungsplans auch auf unserem Grundstück zu ermöglichen, ergeht das Ersuchen, zumindest bei den beiden ersten Grundstücken von Süden kommend in die Josef-Lanner-Straße westseitig (Josef-Lanner-Straße 54 und Josef-Lanner-Straße 52A) die Baugrenzlinie auf 3 Meter herabzusetzen. Der Abstand von 3 Metern von der Straße wurde im Baubewilligungsbescheid von 2001 bei unserem Hausbau so fixiert.

Ergänzend ergeht die Bitte, zumindest für das Grundstück Josef-Lanner-Straße 52A, das eine vollkommen eigene Baufluchtlinie hat, auch diese auf 3 Meter zur Grenze im Westen herabzusetzen oder überhaupt an die Grundstücksgrenze im Westen zu verschieben, da dies ungefähr der weiter nach Norden verlaufenden Bau-fluchtlinie entsprechen würde.

Bitte um nochmalige Überarbeitung der Vorgaben bei unserem doch sehr speziellen Grundstück (Josef-Lanner-Straße 52A; Gst. Nr. 2018/52).

Ad § 2 (1) Die verpflichtende gekoppelte Bauweise für die Grundstücke Gst. Nr. 2018/115, 2018/53 (Hochleitenweg 8) sowie Gst. Nr. 2018/134, 2018/135 (Josef-Lanner-Straße 54) ist ersatzlos zu streichen, zumal im Falle eines Neubaus an der östlichen Grundgrenze des Grundstück 2018/115 (Hochleitenweg 8) die Bewohner/Innen des erst vor 3 Jahren revitalisierte eingeschossige Einfamilienhaus mit Dachausbau am Grundstück 2018/ 134 und 2018/135 zumindest die nächsten 30-40 Jahre in eine 10,5 Meter hohe Gebäudefront starren müssten. Hier würden die Grundsätze des Ortsbildes und der Raumordnung entschieden verletzt werden und die Lebensqualität der Bewohner/innen des Hauses Josef-Lanner-Straße 54 extrem verschlechtert werden. Unabhängig davon käme es dadurch zu einem massiven Wertverlust des Grundstückes!

Ad § 2 (4) Auf Grund der durchschnittlichen Größe von 450 bis 800 m<sup>2</sup> erscheinen 4 Wohneinheiten pro Bauplatz durchaus ausreichend. Hier besteht die Befürchtung, dass ansonsten primär, wie bereits im Bezirk negativ aufgefallen, Kleinstwohnungen zu 30-40 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die würde dem Ortsbild massiv schaden. Um eine Umgehung durch Zusammenlegung von zwei Grundstücken oder bei Blockbauweise nach Zusammenlegung von zwei Grundstücken (auch wenn sie zusammen nur 1200 m<sup>2</sup> ausmachen) entgegenzuwirken, dürfen an den beiden zusammengeführten Grundstücken in Summe insgesamt trotzdem nur 4 Wohneinheiten gebaut werden zumal diese Größenordnung dem Ortsbildcharakter von 98% des Bebauungsplangebietes entspricht.

Ad § 4 (1) Nachdem im Bebauungsplangebiet alle Grundstücke von durchschnittlich gleicher Größe und An-ordnung sind, wird ersucht den Abstand zwischen Baugrenzlinie und Baufluchtlinie einheitlich mit 20 Metern festzulegen.

Die Baugrenzlinien sollten gerade unter dem eingangs erwähnten Aspekts der Revitalisierung in der Herrgottwiesgasse auf 4 Meter vom öffentlichen Gut, in der Josef-Lanner-Straße, Dr.-Theodor-Pfeiffer-Straße, Hochleitenweg und Tiergartenweg auf 3 Meter herabgesetzt werden. Dadurch würde keines der Häuser mehr auf der Seite zum öffentlichen Gut durchschnitten werden und käme es bei etwaigen baulichen Maßnahmen zu keinen unüberwindbaren Hürden.

*Ad § 4 (6) Auf Grund der durchwegs kleinen Grundstücke wären hier durchaus 50% angemessen.*

*Ad § 4 (7) Die durchschnittlich schmalen länglich ausgerichteten Grundstücke erlauben in den seltensten Fällen neben dem Wohngebäude die Errichtung eines Carports weshalb schon derzeit die meisten Carports in der Vorgartenzone errichtet wurden. Es wird daher ersucht im § 4 (2) eine Ausnahme für Carports bis 40 m<sup>2</sup> zu ergänzen. Bei dieser Gelegenheit darf ich darauf hinweisen, dass die Bestimmung im*

*§ 7 (4) Wonach bei einer Bauplatzgröße unter 800 m<sup>2</sup> die Verpflichtung zur Errichtung eines PKW- Abstellplatzes entfällt, nur dazu führt, dass noch mehr Fahrzeuge in den jetzt schon zugeparkten Nebenstraßen abgestellt werden. Hier wäre eine Reduktion auf 500 m<sup>2</sup> durchaus sinnvoll.*

*Ad § 5 (4) Gerade in dem ausgewiesenen Gebiet sind Steildächer vorrangig anzutreffen, weshalb von der zwingenden Errichtung von Flachdächern abzusehen ist.*

*Ad § 10 Wie bereits anfangs erwähnt, ziehen sich bauliche Verbesserungen in einem typischen Mittelstands-Häusel-Bauer Gebiet je nach Verfügbarkeit finanzieller Mittel oft über viele Jahre und wird daher der Wunsch nach einem Zubau (z. B. Wintergarten) meistens erst ganz zum Schluss des Bauvorhabens hintangestellt. Hier ersuche ich Zubauten bis zu 35 m<sup>2</sup> zusätzlich in die Verordnung aufzunehmen.“*

## *2. Einwendung:*

*„Wesentlichster Punkt für unser Grundstück ist die Möglichkeit der „gekuppelten Bauweise“ unserer beiden Nachbargrundstücke im Süden bzw. Südwesten (bei uns würde damit im Süden direkt, ohne jeglichen Abstand, an unserer Grundstücksgrenze ein „Monsterbauwerk“ mit über 10 m Höhe und ca. 25 m Gesamtbreite erlaubt werden = optisch erdrückende Riesenmauer in unserer Aussicht nach Süden (d.h., dass wir in unserem Garten/Grünfläche kein Licht und fast keine Sonne mehr sehen werden). Warum darf und kann es überhaupt möglich sein, dass ein neues Bauwerk ohne unsere Zustimmung (ohne Einspruchsmöglichkeit) direkt an unsere Grundstücksgrenze gebaut werden darf?*

*Der Bebauungsplanentwurf ist nicht bestands- und gebietstypisch und verhindert den Erhalt des Einfamilienhaus-Charakters in diesem Gebiet.*

*Die Baugrenzlinie sollte zumindest bei Grundstücken mit geringer Tiefe (bei uns sind es nur 17 m) auf 3 m herabgesetzt werden.*

*Massiver Wertverlust allgemein aber v.a. für unser Haus bzw. Grundstück (da es sich bei uns um ein äußerst kleines Grundstück handelt - nur ca. 400 m<sup>2</sup> - das durch die Monsterwand im Süden im Schatten versinken wird).“*

### **Beantwortung Einwendung (OZ 0037, 0038)**

#### **Ad Baugrenzlinie im Westen**

In der 2. Auflage wurde der Abstand nach Westen korrigiert und beträgt nunmehr 3,0 m.

#### **Ad gekuppelte Bauweise**

Mit Bebauungsplänen werden ausschließlich Festlegungen getroffen, welche ab Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes Wirkung entfalten und somit erst in nachfolgenden (Bau-) Verfahren verbindlich umzusetzen sind. In den rechtmäßigen Bestand wird nicht eingegriffen.

Es wird festgehalten, dass die Festlegung einer ausschließlich gekuppelten Bebauung im gesamten Bebauungsplangebiet vier Mal verordnet wurde. Bei drei Fällen handelt es sich um Liegenschaften mit bereits bestehender gekuppelter Bauweise, bzw um Liegenschaften mit ungünstigen Grundstückszuschnitten, wo eine Ausschöpfung der max. Bebauungsdichte bei offener Bauweise und unter Einhaltung der baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabständen auf den Liegenschaften nur schwer bis gar nicht möglich wäre. Die Einschränkung auf der Liegenschaft Gst. Nr. 2018/7 wurde korrigiert. Statt einer Baufluchtlinie (zwingende Baukörperstellung an dieser Linie) ist nunmehr eine Baugrenzlinie (maximaler bebaubarer Bereich bis zu dieser Linie) festgelegt. Für die Liegenschaften Hochleitenweg 16 / Hochleitenweg 18 gilt nunmehr die offene und die gekuppelte Bauweise.

Ein Wertverlust des Grundstückes erscheint daher nicht plausibel bzw. aus diesem Grund ableitbar.

#### **Ad Wohnungsanzahl**

Der Gebietsbereich befindet sich schon jetzt in einem Umwandlungsprozess. Eine Intention des Bebauungsplanes ist die Erhaltung des Gebietscharakters und seiner Qualitäten. Seine Aufgabe ist die Transformation einer 100 Jahre alten, kleinteiligen Einfamilienhaustypologie zu einer Typologie mit Zweifamilienhäusern bis zu kleineren, kompakten Wohnanlagen für die heutige Zeit.

Künftige Baumaßnahmen müssen unter der Prämisse einer flächensparenden und nachhaltigen Inanspruchnahme von Bauland stehen. Jede künftige Bebauung hat sich im vorgegebenen Bebauungsdichterahmen von 0,3 – 0,6 zu bewegen. Daher wird die Festlegung von maximal fünf Wohneinheiten bei den Vorgaben des Bebauungsplanes und anderer Gesetzesmaterien fachlich für verträglich und nachhaltig erachtet.

#### **Ad Carports in der Vorgartenzone & Entfall Errichtung PKW- Abstellplatzes**

Gem. Steiermärkischen Landesstraßenverwaltungsgesetz (Stmk. LStVG) ist entlang von Gemeindestraßen in einem Bereich von 5 m die Errichtung von und Zubau an bauliche Anlagen sowie Veränderungen des natürlichen Geländes unzulässig. Bei Unterschreitung ist eine Ausnahme aus dem Bauverbot einzuholen. Zudem sind kumulierend die grundsätzlichen Vorgaben des Straßenamtes für die Planung und Gestaltung von Grundstückszufahrten und Bebauungen einzuhalten.

Um zu diesen rechtlichen Vorgaben und Gesetzen keinen Widerspruch zu erzeugen und um zu erreichen, dass bei Neubauten auch künftig durchgrünte Vorgartenzonen umgesetzt werden, werden stadtweit diese, auch in Bebauungsplänen, von Bebauung aber auch von Carports freigehalten.

Der gesamte Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes liegt in der ÖV-Bedienkategorie 1 mit einer sehr guten Bedienqualität durch die Straßenbahnlinie 5 in der Triester Straße. Der Entfall von der Verpflichtung greift bei Bauplätzen, welche kleiner als 800 m<sup>2</sup> sind oder eine Grundstücksbreite unter 18,0 m aufweisen. Die Errichtung von max. zwei PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung sind innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien auch auf kleineren oder schmälere Bauplätzen zulässig und sinnvoll.

#### Ad zwingende Errichtung von Flachdächern

Die Einschränkung der möglichen Dachformen auf ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° im 1. Auflageentwurf wurde mit dem 2. Auflageentwurf korrigiert und umfasst nunmehr auch Sattel-, Walmdächer mit einer Dachneigung bis 40°.

#### Ad Dachterrassennutzung

Die Nutzung von Dachflächen als Dachterrassen ist grundsätzlich eine geschätzte Wohnqualität in der heutigen Zeit. Auch auf Grund der zum Teil sehr kleinen und Grundstückszuschnitte, ist eine Dachterrassennutzung nur bis zum 2. Geschoß zulässig. Dies dient auch dem Schutz der Privatsphäre der Nachbarn.

#### Ad Zubauten von 35m<sup>2</sup>

Die Errichtung von Zubauten, die Vergrößerung einer bestehenden baulichen Anlage der Höhe, Länge oder Breite nach bis zur Verdoppelung der bisherigen Geschoßflächen ist zulässig, allerdings nur innerhalb der im Bebauungsplan verordneten Bauflucht- und Baugrenzen sowie gem. den Abstandsbestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes.

#### **Einwendung 1 (OZ 0041):**

##### **§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN**

*In Punkt 3 ist die Mindestgröße definiert. Absolut verständlich. Hier würde ich einwenden, dass eine Ausnahme für den Fall von Studentenzimmern gerechtfertigt ist. Vom Jahr 2000 bis ca. 2010 hatten wir im ersten Stock Studentenzimmer mit Einzelverträgen und geteilten Aufenthaltsbereichen, Waschplätzen etc. Diese Flexibilität würde ich gerne erhalten und erlaube mir eine Formulierung für eine Ausnahme.*

##### *Vorschlag für eine Ergänzung*

*Ein Unterschreiten der Mindestgröße in Bestandsobjekte ist zulässig, wenn Gemeinschaftsflächen außerhalb der Wohneinheit gelegen sind und die einzelnen Einheiten im Sinne einer Zimmervermietung zur Kurzzeit-Miete (Studentenzimmer / WG mit Einzelzimmer-Verrechnung) betrieben werden. In diesem Fall kann bei Bestandsgebäuden auch die maximale Anzahl an Wohneinheiten überschritten werden*

##### **§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER**

*Sollte ein Gebäude bereits jetzt, durch einen ausgebauten Dachstuhl, die Maximalhöhe von 10,50m überschreiten, besteht eine Herausforderung, dass im Fall einer umfangreichen Sanierung die Herstellung eines Flachdaches (die ich begrüße) nicht möglich ist, da der oberste Stock ansonsten eine zu geringe Raumhöhe aufweist. Mein*

Haus ist, soweit bekannt, 11,70m am Giebel (Kellerstöckl, zwei Geschoss und Dachgeschoss).

Vorschlag für eine Ergänzung:

Sollte ein Gebäude im Bestand die neu geltende maximale Gesamthöhe überschreiten, darf ein Flachdach hergestellt werden, welches nicht höher als der aktuelle Bestand sein darf.

#### § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

In Punkt 1 sind offene Erschließungen ausgeschlossen. In Hinblick auf Bauträger-Projekte absolut verständlich - bei Bestandsgebäuden würde ich hier um eine Ausnahme ersuchen.

Vorschlag einer Formulierung:

Die nachträgliche offene Erschließung von Bestandsgebäuden ist zulässig, sofern das Bestandsgebäude zu diesem Zeitpunkt nicht über mehr als zwei Wohneinheiten verfügt und die Erschließung auf der von der Straße abgewandten Seite des Hauses zu realisieren ist.

#### § 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Hier würde ich darum ersuchen, die Formulierung Ein-Eindeutiger zu wählen. Bei der aktuellen Formulierung wäre die Interpretation denkbar, dass ein Zubau zu Gebäuden, die nicht vollständig den Auflagen des Bebauungsplans entsprechen, jeglicher Zubau ausgeschlossen ist.

Vorschlag für eine Ergänzung:

Sollten sich Gebäude im Bestand zum Teil außerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Bereiche befinden, sind Zubauten zulässig, sofern diese innerhalb des für die Bebauung vorgesehenen Bereich realisiert werden.

#### Planansicht & Details

Meine Liegenschaft ist von der Bausperrzone an 3 von 4 Grundstücksseiten betroffen. Dies empfinde ich als nicht gerechtfertigt. Das kommunizierte Ziel des Bebauungsplans war die Erhaltung der Vorgartenzone. In einer kommentierten Planansicht finden Sie drei Punkte bei denen ich um Adaption ersuchen würde.

##### (1) Ost-Seitige Bausperrzone

An der Ostseite des Grundstücks ist eine Bausperrzone eingezeichnet. Im nördlichen Bereich grenzen Nebengebäude meiner Nachbarn an. Der Bereich ist nicht einsichtig und die erlaubte Bauzone springt bei meinem nördlichen Nachbarn Richtung Osten. Daher würde ich ersuchen, diese Bausperrzone zu entfernen. Für Wohnbauten sind hier ohnedies die notwendigen Abstände laut Gesetz einzuhalten.

##### (2) Süd-Seitige Bausperrzone

Vor meinem Grundstück befindet sich ein Grünraum im öffentlichen Besitz, der seit dem Jahr 2000 von mir unentgeltlich gepflegt wird. Dadurch ist optisch die "Vorgartenzone" außerhalb meines Grundstücks gegeben. Ich würde um die Entfernung der südlichen Bausperrzone bitten. Hier würde ich gerne eine PV Anlage errichten, sobald meine Finanzen das zulassen.

##### (3) Eck-Abtretung

*Im Rahmen der Präsentation wurden die gewünschten Kurvenentschärfungen angesprochen. Wie schon in Punkt 2 ausgeführt, ist südlich meines Grundstücks ein öffentlicher Grund, der bereits jetzt eine entschärfte Rundung aufweist (siehe Plan). Zusätzlich hat meine Einzäunung bereits jetzt eine Abschrägung (Ebenfalls im Plan eingezeichnet). Eine weitere Abtretung sehe ich daher als nicht gerechtfertigt.“*

#### **Beantwortung Einwendung (OZ 0041)**

Ad Mindestgröße einer Wohneinheit

Mit Bebauungsplänen werden ausschließlich Festlegungen getroffen, welche ab Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes Wirkung entfalten und somit erst in nachfolgenden (Bau-) Verfahren verbindlich umzusetzen sind. In den rechtmäßigen Bestand wird nicht eingegriffen. Das heißt, dass Ihre bestehende Zimmeraufteilung von diesem Bebauungsplan nicht betroffen ist.

Um die bestehende kleinteilige Bebauungsstruktur zu erhalten, setzt der Bebauungsplan mehrere Maßnahmen, um den seit 100 Jahren bestehenden Gebietscharakter zu erhalten und in die heutige Zeit zu transformieren.

Ad Mindestgröße einer Wohneinheit

Zum Beispiel wurde für Hauptgebäude das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge auf höchstens 2:3 beschränkt oder die maximal mögliche Anzahl an Wohneinheiten pro Bauplatz mit fünf Wohneinheiten begrenzt. Ebenfalls wird, um künftige Wohnungsstrukturen an die bestehende Struktur der Ein- und Zweifamilienhäuser anzupassen, wird die Mindestgröße einer Wohneinheit mit 30 m<sup>2</sup> begrenzt.

Ad Geschoßanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Um, wie erwähnt, die bestehende kleinteilige Bebauungsstruktur zu erhalten, setzt der Bebauungsplan unterschiedliche Maßnahmen, um den seit 100 Jahren bestehenden Gebietscharakter zu erhalten und in die heutige Zeit zu transformieren.

Zum Beispiel wurde die Geschoßigkeit auf max. 3 Geschoße begrenzt. Auch wenn noch mehrheitlich ein 2-geschoßiges Erscheinungsbild vorherrscht, so finden sich auch Gebäude mit 3 Geschoßen.

Die Liegenschaft Dr.-Theodor-Pfeiffer-Straße 63 ist mit einem 1-geschoßigen Gebäude und einem auf 2 Ebenen ausgebauten Dachgeschoß bebaut. Die Gesamthöhe liegt bei ca. 10,2 m und somit innerhalb der Vorgaben des Bebauungsplans.

Ad offene Erschließungen

Um, wie erwähnt, die bestehende kleinteilige Bebauungsstruktur zu erhalten, setzt der Bebauungsplan unterschiedliche Maßnahmen, um den seit 100 Jahren bestehenden Gebietscharakter zu erhalten und in die heutige Zeit zu transformieren.

Offene Erschließungen bestehen aus außerhalb des thermischen Raumabschlusses liegenden horizontalen Gängen entlang mehrerer Nutzungseinheiten, meist mit zugehörigen und nicht wärmetechnisch abgeschlossenen Treppenanlagen. Diese sind ein Bruch mit dem bestehenden Ortsbild im Gebietsbereich und stehen somit im Widerspruch zum Bebauungsplan.

#### Ad bestehende Gebäude

Diese Formulierung wurde auch mit Hilfe von Juristen der Baubehörde erarbeitet und ist bereits in vielen Bebauungsplänen zur Anwendung gekommen und hat in der Anwendung bis jetzt zu keinerlei Missinterpretationen geführt.

#### Ad Baugrenz- und Baufluchtlinien

Der Bestandsbebauung entsprechend, wurden Baufluchtlinien zu den Straßengrundstücken in 4,0 m gesetzt. Um bei Neubauten durch diese einheitliche straßenbegleitende Lage ein homogenes Ortsbild zu erreichen. Grundsätzlich soll die Bebauung weiterhin den Straßenraum bilden, jedoch gemeinsam mit einem vorgesetzten grünen Filter eines begrüntem Vorgartens. Eine weitere Entwurfsidee des Bebauungsplanes ist die, der Straße abgewandten Hofbereiche der Liegenschaften von Verbauung freizuhalten und den bestehenden Grünraum zu stärken.

Die Planungs idee, 20 m zwischen Bauflucht- und Baugrenzlinie, wird auf den meisten Liegenschaften, zB an der Dr.-Theodor-Pfeiffer-Straße oder an der Josef-Lanner-Straße, umgesetzt. Nur in jenen Bereichen, in denen die Grundstückstiefen geringer werden und somit auch der freizuhaltende Grünraum immer weniger wird, wird der Abstand zwischen Bauflucht- und Baugrenzlinie entsprechend korrigiert.

Insbesondere bei sehr schmalen Liegenschaften wurden die Baugrenzlinien bei 3 m fixiert. Generell gilt, dass zu den nachbarlichen Grenzen der im Steiermärkischen Baugesetz festgelegte Mindestabstand in Form von Gebäude- und Grenzabstand verbindlich einzuhalten ist.

Gem. §13(13) Stmk. BauG sind Abstände gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen nicht einzuhalten, außer es gelten entsprechende gestalterische Vorgaben aus dem Straßen- oder Ortsbild. Diese gestalterischen Vorgaben wurden im Bebauungsplan getroffen. Eckabschrägungen in Kreuzungsbereichen dienen der Verkehrssicherheit und besseren Einsehbarkeit. Auch wenn derzeit subjektiv eine Eckabschrägung nicht erforderlich erscheint, ist eine 3 m x 3 m Eckabschrägung bei einer künftig dichteren Bebauung des Gebietsbereich ein Minimalintervention.

Die Eckabschrägungen wurden noch einmal geprüft und in jenen Bereichen, welche direkt in Platzsituationen bzw. Grünflächen münden, wurden diese zurückgenommen.

Mit Bebauungsplänen werden ausschließlich Festlegungen getroffen, welche ab Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes Wirkung entfalten und somit erst in nachfolgenden (Bau-) Verfahren verbindlich umzusetzen sind. In den rechtmäßigen Bestand wird nicht eingegriffen.

#### **Einwendung (OZ 0042; OZ 0045):**

- 1. Die Dachform darf KEIN Flachdach, sondern muss analog des Gesamtbildes traditionell Sattel- Walm- Man-sard- oder Zeltdach sein. Ein Flachdach würde der renditeorientierten Optimierung in unpassende Quader die Grundlage bieten.*
- 2. Die maximale Gebäudehöhe soll inklusive First max. 10.5m betragen.*
- 3. Die maximale Geschoszahl darf inkl. einem etwaigen geneigten, ausgebauten Dachgeschoss max. 2 betragen.*
- 4. Parkplätze/Carports sollten auf den Grundstücken erweiternd ermöglicht werden, um unkoordiniertes Wild-parken/Zuparken zu vermeiden.“*

### **Beantwortung Einwendung (OZ 0042, OZ 0045)**

#### Ad zwingende Errichtung von Flachdächern

Die Einschränkung der möglichen Dachformen auf ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° im 1. Auflageentwurf wurde mit dem 2. Auflageentwurf korrigiert und umfasst nunmehr auch Sattel-, Walmdächer mit einer Dachneigung bis 40°.

#### Ad maximale Gebäudehöhe

Lt. Steiermärkischem Baugesetz wird die Gesamthöhe eines Gebäudes folgendermaßen definiert: „*der vertikale Abstand zwischen dem tiefsten Punkt der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit den Außenwandflächen und der höchsten Stelle des Gebäudes, wobei kleinvolumige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze u. dgl., unberücksichtigt bleiben*“.

Die maximale Gesamthöhe ist somit inklusive First.

#### Ad Reduktion Geschoßanzahl

Angemerkt wird, dass ein sparsamer Umgang mit Bauland eine der Intentionen des Bebauungsplanes ist. Eine niedrige Geschoßanzahl bei gleicher Bebauungsdichte bedeutet gleichzeitig mehr Versiegelung und Flächenverbrauch.

Eine grundsätzliche Einschränkung der Geschoßanzahl auf maximal 2 Geschoße wäre eine noch strengere Regelung als die Regelung im Grazer Grüngürtel. Dort liegt die maximale Bebauungsdichte bei 0,3. Es sind nur ein 2-geschoßiges Erscheinungsbild (max. 2 Geschoße mit Satteldach oder mit zurückspringendem Penthaus) zulässig.

Eine strengere Regelung in einem Gebietsbereich an der Straßenbahn und im historischen Siedlungsraum als auf den Hängen des Grüngürtels muss als überschießend gesehen werden. Über die Vorgaben der immer anzuwendenden Abstandsbestimmungen des Stmk. Baugesetzes hinaus, wird im Bebauungsplan geregelt, dass Dachterrassen über dem 2. Obergeschoß nicht zulässig sind.

#### Ad Carports in der Vorgartenzone

Gem. Steiermärkischen Landesstraßenverwaltungsgesetz (Stmk. LStVG) ist entlang von Gemeindestraßen in einem Bereich von 5 m die Errichtung von und Zubau an bauliche Anlagen sowie Veränderungen des natürlichen Geländes unzulässig. Bei Unterschreitung ist eine Ausnahme aus dem Bauverbot einzuholen. Zudem sind kumulierend die grundsätzlichen Vorgaben des Straßenamtes für die Planung und Gestaltung von Grundstückszufahrten und Bebauungen einzuhalten.

Um zu diesen rechtlichen Vorgaben und Gesetzen keinen Widerspruch zu erzeugen und um zu erreichen, dass bei Neubauten auch künftig durchgrünte Vorgartenzonen umgesetzt werden, werden stadtweit diese, auch in Bebauungsplänen, von Bebauung aber auch von Carports freigehalten.

#### Ad Entfall Errichtung PKW- Abstellplatzes

Der gesamte Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes liegt in der ÖV-Bedienkategorie 1 mit einer sehr guten Bedienqualität. Der Entfall von der Verpflichtung greift bei Bauplätzen, welche kleiner als 800 m<sup>2</sup> sind oder eine Grundstücksbreite unter 18,0 m aufweisen. Die Errichtung von max. zwei PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung sind

innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien auch auf kleineren oder schmäleren Bauplätzen zulässig und sinnvoll.

**Einwendung (OZ 0043; OZ 0044):**

*Der Einwand begründet sich wie folgt:*

*Der BBPI betrifft rd. 96 Grundstücke / Bauplätze mit teilweise 100-jährigen Bestandsgebäude. Hierbei wird bei rd. 56 Bestandsgebäude (Bauplätze) die Möglichkeit einer Bestandsadaptierung / Zubau (z.B. Dachausbau mit Anhebung, Errichtung eines Wintergartens, Modernisierung, ...) der außerhalb der Baufluchtlinien bzw. Baugrenzen befindlichen Gebäudeteile nicht mehr möglich sein. Auf den Bestandsschutz wird durch den aufgelegten BBPI in keiner Weise Rücksicht genommen.*

*Bei der Infoveranstaltung vom 22. Juni 2023 wurde begründet, dass die typischen „Bauträgerprojekte“ verhindert werden sollen. Jedoch wird mit dem aufgelegten BBPI wie nachfolgend angeführt, genau das Gegenteil erreicht.*

*Beispielhaft wird z.B. angeführt, das im Gespräch mit Fr. DI Mahr bestätigt wurde, dass durch eine gekuppelte Bauweise bis zu 30 m (2 x 15 m, 15 m je Grundstück) lange Gebäude straßenseitig ermöglicht werden.*

*Dies steht in keinem Einklang mit dem im Erläuterungsbericht angeführten Ziel hinsichtlich des Erhalts der bestehenden Siedlungscharakteristik.*

*50 % der Antragsteller sind gewerbliche Bauträger / Baufirmen. Daher ist der Grundgedanke des aufgelegten BBPI, den Charakter des kleinstrukturierten Wohngebietes zu schützen, umso wichtiger.*

*Zudem wird folgender Widerspruch angemerkt:*

*Es liegt mir ein städtebauliches-raumplanerisches Gutachten des Stadtplanungsamtes Graz vom 10/2016 vor. Damals wurden bereits der 4.0 Flächenwidmungsplan und das 4.0 Stadtentwicklungskonzept berücksichtigt. Somit liegen beim vorliegendem Bebauungsplan die gleichen Planungsvoraussetzungen wie dem städtebauliches-raumplanerisches Gutachten von 10/2016 zugrunde.*

*Auszug aus dem städtebaulich-raumplanerischen Gutachten der Stadtplanung Graz vom 10/2016:*

*Damals wurde eine gekuppelte Bauweise als negativ beurteilt, da es eine Benachteiligung der benachbarten Grundstücke auslösen würde. Die Bebauung an der Grundgrenze entspricht weder dem vorherrschenden Gebietscharakter, noch der städtebaulichen Zielsetzung.*

*Weiters wurde angeführt, dass eine Bebauung an der Grundgrenze zu einem Schattendruck der angrenzenden Grundstücke führt. Vermoosung und Vernässung können die Folge sein. Eine Zustimmung würde den gesamten Gebietsbereich für derartige Maßnahmen öffnen, welche aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar wären.*

*Da keine geänderten Planungsvoraussetzungen vorliegen widerspricht der aufgelegte Entwurf des gegenständlichen BBPl zur Gänze den Aussagen des städtebaulichen-raumplanerischem Gutachten des Stadtplanungsamtes der Stadt Graz vom Oktober 2016.*

*Nach Durchsicht der aufgelegten Unterlagen kann keine Begründung für die Erstellung des aufgelegten BBPl erkannt werden, warum das Bestandsrecht der bestehenden Gebäude im 100-jährigem Siedlungsgebiet derart eingeschränkt wird. Auf den Bestandsschutz wird durch den aufgelegten BBPl in keinster Weise Rücksicht genommen.*

*Einwendungen zu den jeweiligen Punkten des Verordnungsentwurfes  
Es wird angeführt, dass unterschiedliche Beantwortungen / Erklärungen zu gestellten Fragen einzelner Punkte bei der Auskunft am 20.6.2023 von Fr. DI Marinics-Bertovic und der Infoveranstaltung erteilt wurden.*

*zu § 2 Bebauungsweisen, Nutzungen zu Abs. (1)  
FEHLER - Bei Grdst. 2018/8, 2018/48 und 2018/7 muss es lauten: Grdst. 2018/8, 2018/148 und 2018/7*

*FEHLER - Bei Grdst. 2019/2, 2018/3 muss es lauten: Grdst. 2019/2, 2019/3  
Teilweise steht die Forderung einer gekuppelten Bauweise im Widerspruch mit den Baufluchtlinien bzw. Baugrenzl-nien wie nachfolgende Beispiele zeigen:  
- Grdst. 2018/154 (ein Grundstück kann nicht kuppeln) ist ohne Grenzbebauung nicht unter Berücksichtigung der Grenzabstände bzw. Gebäudeabstände bebaubar  
- das Grdst. 2018/75 darf nicht bebaut werden – warum gekuppelt – oder wird eine Grenzbebauung ermöglicht).*

*zu Abs. (2)  
Die gekuppelte Bauweise ermöglicht bis zu 30 m lange Gebäudeblöcke entlang der Baufluchtlinien für die typische Bauträgerprojekte. Damit wird der Gebietscharakter zerstört. Dies steht im Widerspruch mit dem Erhalt des Gebiets-charakter.*

*Die gekuppelte Bauweise ist abzulehnen, da es eine Benachteiligung der benachbarten Grundstücke auslösen würde (es wird auf ein städtebauliches-raumplanerisches Gutachten des Stadtplanungsamtes verwiesen). Eine gekuppelte Bauweise ist nur in Ausnahmefällen in Abstimmung mit dem betroffenen Nachbargrundstück zu ermöglichen.*

*zu Abs. (4)  
Es gibt Grundstücke (z.B. 2018/64 mit 1.220 m<sup>2</sup>) für welche die Einschränkung auf max. 5 Wohneinheiten problema-tisch ist. Die vorgegebenen Bauflucht- und Baugrenzlinien sind nachteilig für diese Grundstücke. Unter Berücksichti-gung von Grenzabständen ist eine Ausnutzung der Dicht nicht möglich. Auf den Bestandsschutz wird durch den aufge-legten BBPl in keinster Weise Rücksicht genommen.  
Damit kann die Forderung einer Nachverdichtung nicht erfüllt werden. Die Bauflucht- und Baugrenzlinien sind zu über-arbeiten.*

zu Abs. (5)

Es gibt Grundstücke mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup>. Es konnte weder bei der Einsichtnahme, noch bei der Informationsveranstaltung die Frage, wie mit solchen Grundstücken umgegangen wird beantwortet werden. Wie die Festlegung der maximalen Bauplatzgröße von 1.200 m<sup>2</sup> erfolgte konnte nicht erläutert werden. Die Erklärung im Zuge der Einsichtnahme bei Fr. DI Marinics- Bertovic (Ziffernsturz, falscher Wert, wird noch geändert) entsprach nicht der Information im Zuge der Informationsveranstaltung.

Es wurde die Frage der maximalen Bauplatzgröße nicht beantwortet.

Im Zuge der Auflage sind die korrekten Werte anzugeben – eine nachträgliche Abänderung ist nicht zulässig!

Eine Neuauflage des BBPI ist erforderlich.

zu § 4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Abstände zu Abs. (1)

Da auf Grund einer Luftbilddauswertung (siehe Beilage) rd. 60 % der Bestandsgebäude von der angedachten Festlegung der Bauflucht- und Baugrenzlinien nachteilig betroffen werden sind die Bestandsgebäude jedenfalls von dieser Regelung auszunehmen.

Es gibt so gut wie kein Grundstück / Bauplatz, wo nicht die bestehenden Nebengebäude außerhalb der Baugrenzlinien liegen. Da diese nur erhalten werden dürfen und die abgeändert werden dürfen kommt es zu einer Entwertung der Liegenschaften. Da nur eine eingeschränkte Gartengestaltung (Pavillons, ...) und überwiegend keine Modernisierung der teilweise 100-jährigen Bestandsgebäude wie z.B. Errichtung von Terrassen, Wintergärten, ... möglich ist, steht dies im Widerspruch mit den festgelegten Zielen und Qualitäten des Erläuterungsberichtes.

Auf den Bestandsschutz wird durch den aufgelegten BBPI in keinster Weise Rücksicht genommen.

Da die Bestandsgebäude in den bestehenden Rechten massiv beschnitten werden sind diese (überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser) von dieser Regelung auszunehmen.

zu Abs. (3)

Einem Ausschluss hinsichtlich baulichen Änderungen (Erker, Balkone, ...) die Bestandsgebäude kann nicht zugestimmt werden.

Auf den Bestandsschutz wird durch den aufgelegten BBPI in keinster Weise Rücksicht genommen.

Die Bestandsgebäude (überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser) sind von dieser Regelung auszunehmen.

zu Abs. (6)

Auf Grund der teilweise kleinen Grundstücke wären hier durchaus 50% angemessen.

zu Abs. (7)

Die Einschränkung der Stellplatzanzahl auf max. 2 überdachte PKW-Abstellplätze (Carports) ist hinsichtlich der sich veränderten Klimabedingungen (Hitze, Hagel, ...) nicht sinnvoll. Bei den teilweise 100-jährigen Bestandsgebäuden gibt es zu wenig PKW-Stellplätze. Die Fahrzeuge der Bewohner werden entgegen der StVO (Zwei

*Fahrstreifen) am Fahr-bahnrand der Gemeindestraßen abgestellt. Mit der angedachten Einschränkung wird die Problematik noch zusätzlich verschärft. Teilweise ist es bei den Bestandsgebäuden nur möglich Stellplätze im Vorplatzbereich zu situieren, da ein Einfahren in den dahinterliegenden Bereich nicht möglich ist. Die Bestandsgebäude (überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser) sind von dieser Regelung auszunehmen (Bestands-schutz).*

*zu § 5 Geschoßanzahl, Gebäudehöhen, Dächer  
zu Abs. (1)*

*Die angedachten 3 Geschosse widersprechen dem Gebietscharakter und somit den Zielen und der Qualität des Pla-nungsgebietes.*

*Aus stadtbaulicher Sicht ist folgendes Straßenbild jedenfalls zu vermeiden:*

*Der vorliegende BBPl ermögliche auf Grund der Kuppelung bis zu 30 m lange und bis zu 10,50 m hohe Gebäudeblöcke entlang der Baufluchtlinien (Straßen). Mit diesen typischen Bauträgerprojekten wird der Gebietscharakter dauerhaft zerstört. Die Gebäudehöhen sind auf 2 Geschosse mit einem möglichen Dachgeschossausbau zu beschränken. Da im Bestand keine 3 geschossigen Gebäude vorhanden sind entspricht diese Forderung dem Gebietscharakter. Es wird auf das städtebaulich-raumplanerischen Gutachten der Stadtplanung Graz vom 10/2016 verwiesen.*

*zu Abs. (4)*

*Aus stadtbaulicher Sicht ist die Einschränkung der Dachform auf ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10°) jedenfalls auszuschließen. Dies widerspricht dem Gebietscharakter und somit den Zielen und der Qualität des Planungsgebietes. Es wird auf das städtebaulich-raumplanerischen Gutachten der Stadtplanung Graz vom 10/2016 verwiesen.*

*Die derzeit vorhandenen Dachformen müssen jedenfalls beibehalten werden. Die Forderung nach Flachdächern bzw. flach geneigte Dächer ist zu streichen.*

*zu Abs. (5)*

*Die Forderung ist nicht nachvollziehbar. Im Zuge des Bestandsausbaues ist bei Ein- und Zweifamilienwohnhäuser dies zu gestatten (Bestandsschutz).*

*zu Abs. (7)*

*Die formulierte Forderung der Situierung von Haustechnikanlagen im Dachraum von Steildächern bezieht sich auf die Bestandsgebäude. Demzufolge müssten z.B. Klimaanlageanlagen im Dachraum situiert werden, was aus technischer Sicht jedenfalls anzulehnen (Klimageräte sollen im Sommer im aufgeheizten Dachraumraum situiert werden?). Die Forde-rung ist zu streichen.*

*Auf den Bestandsschutz wird durch den aufgelegten BBPl in keinster Weise Rücksicht genommen. Gem. §5 Abs. (3) stellen Haustechnikanlagen keine Ausnahme hinsichtlich der maximalen Gebäudehöhe dar. Die Formulierung ist zu konkretisieren.*

*zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden  
zu Abs. (2)*

Die Forderung stellt sich z.B. für das Grundstück 2018/12 als problematisch dar. Damit kann die Forderung einer Nachverdichtung nicht erfüllt werden. Die Bauflucht- und Baugrenzl原因en sind zu überarbeiten.

Der Bestandsschutz wird durch den aufgelegten BBPl missachtet.

zu Abs. (8)

Nummerierung fehlerhaft es müsste (6) lauten!

zu § 7 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze

zu Abs. (1)

Die Einschränkung der Stellplatzanzahl auf max. 2 PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien ist nicht sinnvoll. Bei den teilweise 100-jährigen Bestandsgebäuden gibt es zu wenig PKW-Stellplätze. Die Fahrzeuge der Anwohner werden entgegen der StVO (Zwei Fahrstreifen) am Fahrbahnrand der Gemeindestraßen abgestellt. Mit der angedachten Einschränkung wird die Problematik noch zusätzlich verschärft, wie bereits in Graz üblich. Teilweise ist es bei den Bestandsgebäuden nur möglich Stellplätze im Vorplatzbereich zu situieren, da ein Einfahren in den dahinterliegenden Bereich nicht möglich ist.

Die Bestandsgebäude (überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser) sind von dieser Regelung auszunehmen. Auf den Bestandsschutz wird durch den aufgelegten BBPl in keinsten Weise Rücksicht genommen.

zu Abs. (2)

Der Gedanke ist grundsätzlich nachzuvollziehen. Jedoch ist es entsprechend dem vorliegenden Entwurf des BBPl möglich bei weniger 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche max. 5 Wohnungen zu errichten. Dabei benötige ich keine PKW-Stellplätze. In Kuppelung können somit 10 Wohnungen ohne PKW-Stellplätze errichtet werden. Die Fahrzeuge stehen auf der Straße. Dies ist für Bauträger ein Geschenk.

In der Formulierung ist jedenfalls aufzunehmen, dass bei Zubauten / Umbauten des Bestandes keine Tiefgarage errichtet werden muss (Bestandsschutz). Unabhängig der Anzahl der errichteten Wohneinheiten.

zu Abs. (3)

Die Fahrzeuge der Anwohner werden entgegen der StVO (Zwei Fahrstreifen) am Fahrbahnrand der Gemeindestraßen abgestellt. Mit der angedachten Einschränkung wird die Problematik noch zusätzlich verschärft, wie bereits in Graz üblich.

Eine Abänderung unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes ist erforderlich.

zu Abs. (4)

Nach dem vorliegenden Entwurf des BBPl ist es möglich bei weniger als 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche max. 5 Wohnungen zu errichten. Dabei werden keine PKW-Stellplätze benötigt. In Kuppelung (ein Bauträger und 2 Eigentümer) können somit 10 Wohnungen ohne PKW-Stellplätze errichtet werden. Die Fahrzeuge stehen auf der Straße. Dies ist für Bauträger ein Geschenk.

Bei Neubauten ist ebenfalls eine Errichtung von PKW-Stellplätzen vorzusehen.

zu Abs. (10)

*Da mehr als die Hälfte der Bestandsgebäude außerhalb der Bauflucht- bzw. Baugrenzlinien liegen ist diese Forderung nicht sinnvoll.*

*Zudem sollen die Fahrräder vor Witterungseinflüssen geschützt werden. Da Um- und Zubauten die Bestandsgebäude betreffen und teilweise eine Fahrradüberdachung ohne Verletzung der Grenzlinien nicht möglich ist, ist diese Forderung zu streichen (Bestandsschutz wird missachtet).*

*zu § 8 Freiflächen, Grüngestaltung*

*zu Abs. (11)*

*Geländeveränderungen im Zuge von gartengestalterischen Maßnahmen wie z.B. Blumenhügel, Biotop mit Gerinne, ... sind hiervon auszunehmen.*

*zu Abs. (15)*

*Löffelsteinen müssen z.B. als gartengestalterischen Maßnahmen zulässig sein. Die unter Abs. (14)*

*angedachte Bepflanzung ist vor allem bei Löffelsteinen möglich.*

*Die Begründung hinsichtlich des Ausschluss von Fr. DI Mahr hinsichtlich der Versiegelung durch Löffelsteine ist aus fachlicher Sicht falsch. Löffelsteine sind zu streichen.*

*zu § 9 Sonstiges*

*zu Abs. (1)*

*Gem. Ö-Norm sind entsprechende Abstände von Müllsammelstellen zu Gebäudeteile vorgeschrieben, Daher ist es nicht sinnvoll die Müllsammelstelle, vor allem unter Berücksichtigung des Bestandes außerhalb der Baufluchtlinie / Baugrenzlinie vorzusehen (Bestandsschutz).*

*Zudem sind Müllsammelstelle sinnvollweise im zugänglichen Bereich der Müllabfuhr zu situieren, und somit im Vorplatzbereich. Der Abs. (1) ist zu streichen.*

*zu § 10 bestehende Gebäude*

*Da mehr als die Hälfte der Bestandsgebäude (rd. 60 %) außerhalb der Bauflucht- bzw. Baugrenzlinien liegen würde diese Forderung die Bestandsrechte massiv verschlechtern (Wertverlust). Demzufolge dürften keine Wintergärten, Terrassen, Sonnenschutzüberdachungen, ... errichtet werden. Somit ist eine Modernisierung des Altbestandes, der Ein- und Zweifamilienhäuser teilweise nicht mehr möglich. Die Liegenschaften werden entwertet!*

*Die Auswirkungen auf die Bestandsgebäude können nicht toleriert werden, da die Grundeigentümer sich auf Ihre Bestandsrechte und dem gültigen Flächenwidmungsplan verlassen haben. Auf den Bestandsschutz wird durch den aufgelegten BBPL in keinsten Weise Rücksicht genommen.*

*Gedanken zum öffentlicher Verkehr*

*Es ist zu befürchten, dass trotz Ausbau und Taktverdichtung der Linie 5 die Anbindung an den öffentlichen Verkehr nicht so leistungsfähig ist, wie diesem unterstellt wird. Vor allem in Hinblick auf die weitere Entwicklung des Gebietes und auf die vorgesehene Errichtung von weiteren 285 Wohnungen in der Herrgottwiesgasse.*

*Zusammenfassung*

*Auf Grund des Ergebnisses der Infoveranstaltung vom 22.6.2023 (keine Zustimmung die Grundeigentümer), der aufgezeigten Problem beim Entwurf des aufgelegten BBPl, sowie dem Widerspruch zu dem städtebaulichen-raumplanerischen Gutachten des Stadtplanungsamtes vom 10/2016 ist eine Überarbeitung und neuerliche Auflage in Abstimmung mit den betroffenen Liegenschaftseigentümern jedenfalls erforderlich. Nach Durchsicht der aufgelegten Unterlagen kann keine Begründung für die Erstellung des aufgelegten BBPl erkannt werden, warum das Bestandsrecht der bestehenden Gebäude im 100-jährigem Siedlungsgebiet derart eingeschränkt wird. Auf den Bestandsschutz wird durch den aufgelegten BBPl in keinster Weise Rücksicht genommen.“*

### **Beantwortung Einwendung (OZ 0043, OZ 0044)**

Ad angemernte redaktionelle Fehler

Vielen Dank für die Anmerkungen zu redaktionellen Fehlern. Diese wurden in der 2. Auflage entsprechend korrigiert

Ad Bebauungsweisen, Nutzungen

Ad gekuppelte Bauweise

Mit Bebauungsplänen werden ausschließlich Festlegungen getroffen, welche ab Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes Wirkung entfalten und somit erst in nachfolgenden (Bau-) Verfahren verbindlich umzusetzen sind. In den rechtmäßigen Bestand wird nicht eingegriffen.

Es wird festgehalten, dass die Festlegung einer ausschließlich gekuppelten Bebauung im gesamten Bebauungsplangebiet vier Mal verordnet wurde. Bei drei Fällen handelt sich um Liegenschaften mit bereits bestehender gekuppelter Bauweise, bzw um Liegenschaften mit ungünstigen Grundstückszuschnitten, wo eine Ausschöpfung der max. Bebauungsdichte bei offener Bauweise und unter Einhaltung der baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabständen auf den Liegenschaften nur schwer bis gar nicht möglich wäre.

Die Einschränkung auf der Liegenschaft Gst. Nr. 2018/7 wurde korrigiert. Statt einer Baufluchtlinie (zwingende Baukörperstellung an dieser Linie) ist nunmehr eine Baugrenzlinie (maximaler bebaubarer Bereich bis zu dieser Linie) festgelegt. Für die Liegenschaften Hochleitenweg 16 / Hochleitenweg 18 gilt nun mehr die offenen und die gekuppelte Bauweise.

Zur angemernten Befürchtung der Entstehung von „Gebäudeblocks“ sei angemerkt, dass in jedem nachfolgendem Bauverfahren generell nicht nur die Übereinstimmung mit den Vorgaben des Bebauungsplanes nachzuweisen ist, sondern ebenso die Einfügung ins Straßen- und Ortsbild.

Ad maximale Grundstücksgröße

Im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes gibt es eine große Vielfalt an unterschiedlich großen Bauplätzen, von ca. 400 m<sup>2</sup> bis 1.400 m<sup>2</sup>. Die Limitierung auch max. 1.400 m<sup>2</sup> bildet nur den Ist-Zustand ab. Auch wenn es zurzeit eine Liegenschaft mit 1.402 m<sup>2</sup> im Gültigkeitsbereich gibt, gewährleistet die Festlegung im Bebauungsplan, dass künftig die Bauplätze im Gültigkeitsbereich nicht größer als 1.400 m<sup>2</sup> sein können.

Durch limitierende Festlegungen, wie Baukörperlängen, maximale Anzahl von Wohneinheiten ist einer Bebauungsstruktur, welche nicht dem Gebietscharakter entspricht entgegen getreten worden. Die vorherrschenden Qualitäten sollen auch bei einer künftigen Nachverdichtung langfristig erhalten bleiben.

Künftige Baumaßnahmen müssen unter der Prämisse einer flächensparenden und nachhaltigen Inanspruchnahme von Bauland stehen. Jede künftige Bebauung hat sich im vorgegebenen Bebauungsdichterahmen von 0,3 – 0,6 zu bewegen.

Es wird festgehalten, dass bei Liegenschaften mit ungünstigen Grundstückszuschnitten, eine Ausschöpfung der max. Bebauungsdichte bei Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplanes und anderer baugesetzlicher Vorgaben eventuell schwer bis gar nicht möglich sein kann.

#### Ad Gst. Nr. 2016/64

Das Projektgebiet des ggst. Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich der Grazer Baumschutzverordnung 1995 idgF. Die zuständige Fachabteilung, Abteilung Grünraum und Gewässer, hat im Gebietsbereich des Bebauungsplanes den vorhandenen Baumbestand beurteilt und zwei Bäume, eine Eiche und eine Magnolie, als erhaltenswerten Baubestand identifiziert.

In der Stellungnahme der Abteilung Grünraum und Gewässer wurde explizit festgehalten, dass der als „erhaltenswert“ gekennzeichnete Baumbestand / Baumstandort ist jedenfalls zu erhalten. Diese sind bei der Festlegung der Baugrenzlinsen zu berücksichtigen.

Durch den Bebauungsplan werden Zubauten und Neubauten geregelt. Sanierungs- und Umbauarbeiten sind nicht betroffen.

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen welche außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen liegen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie dementsprechende Umbauten zulässig, nicht jedoch Zubauten.

#### Ad maximale Grundstücksgröße

Im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes gibt es eine große Vielfalt an unterschiedlich großen Bauplätzen, von ca. 400 m<sup>2</sup> bis 1.400 m<sup>2</sup>. Auch auf Grund der eingegangenen Einwendungen wurde die Limitierung auf max. 1.400 m<sup>2</sup> korrigiert und bildet nun den Ist-Zustand ab. Durch limitierende Festlegungen, wie Baukörperlängen, maximale Anzahl von Wohneinheiten ist einer Bebauungsstruktur, welche nicht dem Gebietscharakter entspricht entgegen getreten worden. Die vorherrschenden Qualitäten sollen auch bei einer künftigen Nachverdichtung langfristig erhalten bleiben.

#### Ad Baugrenzlinie und Baufluchtlinie

Der Bebauungsplan fußt auf den landes- und bundesgesetzlichen Rechtsmaterien sowie auf den verbindlichen Verordnungen der Stadt Graz und: dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF 1.0, dem Räumlichen Leitbild idgF sowie dem 4.0 Flächenwidmungsplan idgF.

Die spezifische Art der Grundstücksteilung sowie die Positionierung und Ausrichtung der Gebäude wurde bereits Mitte der 1920er Jahre im sogenannten „Parzellierungsplan bzw Widmungsplan der Triestersiedlung“ fixiert. Schon damals wurden die Hauptgebäude inklusive einer ca. 4 m breiten Vorgartenzone an den Verkehrsflächen angeordnet, um die Hofbereiche auch im Sinne der Selbstversorgung von Bebauung freizuhalten.

Diese Planungsidee wird auch im 17.24.0 Bebauungsplan aufgenommen und weitergeführt, sodass auch weiterhin die Baumassen an den Verkehrsflächen situiert werden und Vorgarten sowie Hofbereiche von Bebauung freigehalten werden.

Der Bestandsbebauung entsprechend wurden somit Bauflucht- und Baugrenzlinsen gesetzt. Baufluchtlinien, um bei Neubauten durch diese ein einheitliche straßenbegleitende Lage und ein homogenes Ortsbild beizubehalten bzw. zu erreichen. Grundsätzlich soll die Bebauung weiterhin den Straßenraum prägen, jedoch gemeinsam mit einem vorgesetzten grünen Filter eines begrüntem Vorgartens.

Eine weitere Entwurfsidee ist die, der Straße abgewandten Hofbereiche der Liegenschaften von Verbauung freizuhalten und den bestehenden Grünraum zu stärken. Diese Planungsidee, 20 m zwischen

Bauflucht- und Baugrenzlinie, wird auf den meisten Liegenschaften, auch an der Josef-Lanner-Straße 30, so umgesetzt. Nur in jenen Bereichen, in denen die Grundstückstiefen geringer werden und somit auch der freizuhalten Grünraum immer weniger wird, wird der Abstand zwischen Bauflucht- und Baugrenzlinie auf 15 m korrigiert.

Mit Bebauungsplänen werden ausschließlich Festlegungen getroffen, welche ab Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes Wirkung entfalten und somit erst in nachfolgenden (Bau-) Verfahren verbindlich umzusetzen sind. In den rechtmäßigen Bestand wird nicht eingegriffen. Ein insinuierter Wertverlust des Grundstückes erscheint nicht plausibel bzw. auf Grund eines rechtskräftigen Bebauungsplans auch nicht ableitbar.

Sanierungs- und Umbauarbeiten sind vom Bebauungsplan nicht betroffen. Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen, welche außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen liegen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie dementsprechende Umbauten immer zulässig, nicht jedoch Zubauten.

Das bedeutet, dass bestehende Gebäude, auch so weitergeführt und saniert werden können. Allfällige Zubauten oder gar Neubeuten sind an die Vorgaben des Bebauungsplanes anzupassen.

Der Bebauungsplan regelt, dass pro Bauplatz max. ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 4,0 x 4,0 m bzw 16 m<sup>2</sup> errichtet werden darf. Aufgrund der, während der Auflagefrist eingegangenen Einwendungen wurde der 17.24.0 Bebauungsplan in mehreren Punkten abgeändert.

Im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes gibt es, wie die stattgefundene Grundlagenforschung ergab, gibt es bei den Einfamilienhäusern kaum Balkone. Um diesen historisch gewachsenen Gebietscharakter zu erhalten, wird die Gesamtlänge von Balkonen auf jeder Geschoßebene mit 35% der Baukörperlänge limitiert. Durch limitierende Festlegung wird wirkmächtigen rundumverlaufenden Balkonausbildungen, welche nicht dem Gebietscharakter entspricht, aber auch zum Schutz der nachbarlichen Liegenschaften, entgegengetreten. Die vorherrschenden Qualitäten sollen auch bei einer künftigen Nachverdichtung langfristig erhalten bleiben.

Straßenseitige Balkone und Erker sind generell für das Straßen- und Ortsbild und den Gebietscharakter wesentlich und entscheidend und daher einer klaren Regelung unterworfen.

#### Ad Gesamtlänge von Balkonen

Im Gebietsbereich des Bebauungsplanes finden sich aktuell kaum Balkone, welche die gesamte Fassadenlänge dominieren. Diese Typologie der langen Balkone findet sich meist in größeren Wohnanlagen und Geschoßbauten. Sie steht im Widerspruch zum Gebietscharakter des überwiegenden Ein- oder Zweifamilienhauses, da hier der Freiraum ohnehin einer kleinen Gruppe von Bewohner:innen vorbehalten ist. Um den Charakter des kleinteiligen Gebietsbereiches auch künftig weiterzuführen, ist die Beschränkung der Balkonlänge auf 35% der Baukörperlänge ein mögliches architektonisch-gestalterisches Mittel.

#### Ad Carports außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien

Grundsätzlich ist im Bebauungsplan die Vorgartenzone im Sinne des Ortsbildes und der Vermeidung zusätzlicher Versiegelung und Flächenverbrauch freizuhalten.

Daher ist geregelt, dass Carports sowie die erforderlichen Fahrradabstellplätze innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien unterzubringen sind.

Der gesamte Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes liegt in der ÖV-Bedienkategorie 1 mit einer sehr guten Bedienqualität durch den öffentlichen Verkehr (Straßenbahnlinie 5). Die Errichtung von max. zwei PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung sind innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien auch auf kleineren oder schmälere Bauplätzen zulässig und sinnvoll.

Das Parkieren auf öffentlichem Gut wird durch die Straßenverkehrsordnung 1960 in Verbindung mit der Grazer Parkgebührenverordnung 2006 geregelt und ist nicht Thema eines Bebauungsplanes.

#### Ad Reduktion Geschoßanzahl

Angemerkt wird, dass ein sparsamer Umgang mit Bauland eine der Intentionen des Bebauungsplanes ist. Eine niedrige Geschoßanzahl bei gleicher Bebauungsdichte bedeutet gleichzeitig mehr Versiegelung und Flächenverbrauch.

Eine grundsätzliche Einschränkung der Geschoßanzahl auf maximal 2 Geschoße wäre eine noch strengere Regelung als die Regelung im Grazer Grüngürtel. Dort liegt die maximale Bebauungsdichte bei 0,3. Es sind nur ein 2-geschoßiges Erscheinungsbild (max. 2 Geschoße mit Satteldach oder mit zurückspringendem Penthaus) zulässig.

Eine strengere Regelung in einem Gebietsbereich an der Straßenbahn und im historischen Siedlungsraum als auf den Hängen des Grüngürtels muss als überschießend gesehen werden. Über die Vorgaben der immer anzuwendenden Abstandsbestimmungen des Stmk. Baugesetzes hinaus, wird im Bebauungsplan geregelt, dass Dachterrassen zum Schutz der Privatsphäre auf den nachbarlichen Liegenschaften, über dem 2. Obergeschoß, nicht zulässig sind.

Die Festlegung von Gesamthöhen stellt einen maximalen Rahmen dar, welcher nicht überschritten werden darf. Geringere Gesamthöhen sind auch im Sinne der Wirtschaftlichkeit immer möglich.

#### Ad zwingende Errichtung von Flachdächern

Die Einschränkung der möglichen Dachformen auf ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° im 1. Auflageentwurf wurde mit dem 2. Auflageentwurf korrigiert und umfasst nunmehr auch Sattel-, Walmdächer mit einer Dachneigung bis 40°. Die Ausführung von Flachdächern auch bei Bestandsgebäuden ist nicht zwingend vorgeschrieben.

Der Erhalt bzw die Wiederherstellung eines einheitlichen und ruhigen Erscheinungsbildes wird dadurch verfolgt. Dies gilt auch für die Festlegung, dass das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge bei Neubauten von Hauptgebäuden auf höchstens 2:3 begrenzt ist.

Die etwas unklare Formulierung zu Haustechnikanalgen bei Steildächern wurde in der 2. Auflage überarbeitet.

Zu § 7 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze

Der gesamte Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes liegt in der ÖV-Bedienkategorie 1 mit einer sehr guten Bedienqualität.

Im Hinblick auf den Gebietscharakter und das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind PKW-Abstellplätze im Freien nur in einem untergeordneten Ausmaß von maximal 2 PKW-Abstellplätzen, innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien bzw. außerhalb der Vorgartenzone, zulässig.

#### Ad Tiefgaragenpflicht

Grundsätzlich liegt der Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes in einem Gebiet, welches durch seine Lage an der Straßenbahnlinie 5 sehr gut an das Netz des öffentlichen Verkehrs angebunden ist. Eine Intention des Bebauungsplanes ist die Erhaltung des Gebietscharakters und seiner Qualitäten. Seine Aufgabe ist die Transformation einer 100 Jahre alten, kleinteiligen Einfamilienhaustypologie zu einer Typologie mit Zweifamilienhäusern bis zu kleineren, kompakten Wohnanlagen für die heutige Zeit. Schon mit der heutigen Nutzungsdichte wird der Stellplatzbedarf auf das öffentliche Gut der Straßen innerhalb des Gebietes verlagert. Die Möglichkeit des Parkens im öffentlichen Gut steht den Liegenschaften an der Herrgottwiesgasse nicht offen.

Um die vorherrschenden Qualitäten auch bei einer künftigen Nachverdichtung langfristig zu erhalten, trifft die Verpflichtung eine Tiefgarage zu errichten, nur bei Bauplätzen zu, welche größer als 800 m<sup>2</sup> sowie breiter als 18 m sind und das ausschließlich bei Bauprojekten, Neubauten und Zubauten, mit mehr als zwei Wohneinheiten. Die technischen Machbarkeiten sind berücksichtigt.

Bei der Errichtung von Neubauten mit mehr als zwei Wohneinheiten sind die PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen zu errichten. Bei Um- und Zubauten können die zusätzlichen PKW-Abstellplätze als Stapelparksystem ausgeführt werden.

Der Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Dieser wurde von vergleichbaren Bebauungsplänen aus letzter Zeit abgeleitet und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Je 75 bis 85 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist bei Neubauten und Zubauten mit mehr als zwei Wohneinheiten ein PKW-Stellplatz vorzusehen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert, aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

Der gesamte Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes liegt in der ÖV-Bedienkategorie 1 mit einer sehr guten Bedienqualität. Daher entfällt bei Bauplätzen, welche kleiner als 800 m<sup>2</sup> sind oder eine Grundstücksbreite unter 18,0 m aufweisen, die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Steiermärkischen Baugesetzes.

#### Ad Fahrradabstellplätze

Grundsätzlich ist im Bebauungsplan die Vorgartenzone im Sinne des Ortsbildes und der Vermeidung zusätzlicher Versiegelung und Flächenverbrauch freizuhalten.

Daher ist geregelt, dass bei Neubauten und Zubauten mit mehr als zwei Wohneinheiten auch die erforderlichen und überdachten Fahrradabstellplätze der künftigen Bewohner:innen und deren Besucher:innen innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien unterzubringen sind. Nicht überdachte Fahrradabstellplätze können bei Um- und Zubauten auch außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien untergebracht werden.

#### Ad Geländeänderungen

Die Ausnahmetatbestände zum Thema Geländeänderungen im 1. Auflageentwurf wurde mit dem 2. Auflageentwurf um den Punkt „im Bereich von Zufahrten, zur Angleichung an das bestehende Straßenniveau“ erweitert.

Elemente der Gartengestaltung wie ein Blumenhügel sind von dieser Regelung nicht berührt. Grobsteinschichtungen stellen im Landschaftsbild des Grazer Hügellandes mit seinen sanften grünen Hängen eine massive Störung dar, sind weithin sichtbar und sind daher aus der Sicht des Landschafts- und Ortsbildschutzes zu vermeiden. Die Verwendung von Löffelsteinen führt durch die Kleinteiligkeit der Elemente und der Inhomogenität innerhalb des Elements (Beton und Erde) auch aus gestalterischen Gründen zu sehr unbefriedigenden Ergebnissen. Die Lebensbedingungen für Pflanzen sind in den Betonschalen zudem sehr ungünstig und bringen meist keine befriedigenden Begrünungsergebnisse. Löffelsteine sind daher generell nicht zu verwenden.

#### Ad Müllsammelstellen

Die Situierung und Ausgestaltung von Müllsammelstellen wird im Steiermärkischen Baugesetz nicht geregelt.

Grundsätzlich ist im Bebauungsplan die Vorgartenzone im Sinne des Ortsbildes und der Vermeidung zusätzlicher Versiegelung und Flächenverbrauch freizuhalten, um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Vorgartenzone entgegenzuwirken, da ein Ziel dieses Bebauungsplanes der Schutz und die Gestaltung der Vorgartenzone ist.

#### **Einwendung (OZ 0049, OZ 0050, ):**

*Ad § 2 (4) Auf Grund der durchschnittlichen Größe von 450 bis 800 m<sup>2</sup> erscheinen 4 Wohneinheiten pro Bauplatz durchaus ausreichend. Hier besteht die Befürchtung, dass*

ansonsten primär, wie bereits im Bezirk negativ aufgefallen, Kleinstwohnungen zu 30-40m<sup>2</sup> errichtet werden. Die würde dem Ortsbild massiv schaden. Um eine Umgehung durch Zusammenlegung von zwei Grundstücken oder bei Blockbauweise nach Zusammenlegung von zwei Grundstücken (auch wenn sie zusammen nur 1200 m<sup>2</sup> ausmachen) entgegenzuwirken, dürfen an den beiden zusammengeführten Grundstücken in Summe insgesamt trotzdem nur 4 Wohneinheiten gebaut werden zumal diese Größenordnung dem Ortsbildcharakter von 98% des Bebauungsplangebietes entspricht.

Ad § 4 (1) Nachdem im Bebauungsplangebiet alle Grundstücke von durchschnittlich gleicher Größe und Anordnung sind, wird ersucht den Abstand zwischen Baugrenzlinie und Baufluchtlinie einheitlich mit 20 Metern festzulegen.

§ 7 (4) Wonach bei einer Bauplatzgröße unter 800 m<sup>2</sup> die Verpflichtung zur Errichtung eines PKW- Abstellplatzes entfällt, nur dazu führt, dass noch mehr Fahrzeuge in den jetzt schon zugeparkten Nebenstraßen abgestellt werden. Hier wäre eine Reduktion auf 500 m<sup>2</sup> durchaus sinnvoll.

Wäre es nicht sinnvoll über eine Ausweitung der „Grünen Zone“ speziell um die Haltestellen Maut Puntigam und Plachelhofstraße nachzudenken, angesichts der zu erwartenden Zunahme an Anrainerverkehr?

Ad § 5 (1) Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10 Grad darf die maximale Geschoßanzahl 2 betragen, mit einer Gebäudehöhe der Attika von maximal 7,50 m. Bei Pultdächern und Schrägdächern darf die maximale Geschoßanzahl 2 betragen, die maximale Gebäudehöhe im Firstbereich darf 10,50m nicht überschreiten. Ein Ausbau des Dachbereiches ist nicht zulässig. Bei der Wahl einer anderen Dachform darf die maximale, voll ausgebaute, Geschoßanzahl 2 betragen und die maximale Gebäudehöhe im Firstbereich 10,50 m nicht überschreiten. Ein Ausbau des Dachbereiches ist zulässig, die maximale Kniestockhöhe darf 1,30 m nicht überschreiten. 3 Geschoße mit Flachdach entsprechen nicht ansatzweise dem Ortsbild des ausgewiesenen Bebauungsplangebietes!

Ad § 5 (4) Gerade in dem ausgewiesenen Gebiet sind Steildächer vorrangig anzutreffen, weshalb von der zwingenden Errichtung von Flachdächern abzusehen ist.“

#### **Beantwortung Einwendung (OZ 0049, OZ 0050)**

##### Ad Wohnungsanzahl

Der Gebietsbereich befindet sich schon jetzt in einem Umwandlungsprozess. Eine Intention des Bebauungsplanes ist die Erhaltung des Gebietscharakters und seiner Qualitäten. Seine Aufgabe ist die Transformation einer 100 Jahre alten, kleinteiligen Einfamilienhaustypologie zu einer Typologie mit Zweifamilienhäusern bis zu kleineren, kompakten Wohnanlagen für die heutige Zeit.

Künftige Baumaßnahmen müssen unter der Prämisse einer flächensparenden und nachhaltigen Inanspruchnahme von Bauland stehen. Jede künftige Bebauung hat sich im vorgegebenen Bebauungsdichterahmen von 0,3 – 0,6 zu bewegen. Daher wird die Festlegung von maximal fünf Wohneinheiten bei den Vorgaben des Bebauungsplanes und anderer Gesetzesmaterien fachlich für verträglich und nachhaltig erachtet.

#### Ad Baugrenzlinie und Baufluchtlinie

Der Wunsch nach einer Einheitlichkeit von 20 m in Bezug auf den Abstand zwischen Baufluchtlinie an der Straße und Baugrenzlinie in der Tiefe des Grundstückes ist nachvollziehbar und ist auch grundsätzlich eine der Planungsideen des Bebauungsplanes. Ebenso wie die Entwurfsidee die, der Straße abgewandten Hofbereiche der Liegenschaften von Verbauung freizuhalten und den bestehenden Grünraum zu stärken. Diese Planungsidee, 20 m zwischen Bauflucht- und Baugrenzlinie, wird auf den meisten Liegenschaften, zB an der Dr.-Theodor-Pfeiffer-Straße oder an der Josef-Lanner-Straße, so umgesetzt. Nur in jenen Bereichen, in denen die Grundstückstiefen geringer werden und somit auch der freizuhaltende Grünraum immer weniger wird, wird der Abstand zwischen Bauflucht- und Baugrenzlinie entsprechend korrigiert.

Der Bestandsbebauung entsprechend wurden Baufluchtlinien zu den Straßengrundstücken in 4,0 m gesetzt. Um bei Neubauten durch diese einheitliche straßenbegleitende Lage ein homogenes Ortsbild zu erreichen. Grundsätzlich soll die Bebauung weiterhin den Straßenraum bilden, jedoch gemeinsam mit einem vorgesetzten grünen Filter eines begrüntem Vorgartens. Entlang der Herrgottwiesgasse wurde ein größerer Abstand gewählt. Da die Verkehrsbelastung hier eine höhere ist, müssen sich künftige Bauungen etwas weiter absetzen und eine Baumreihe kann künftig den Straßenraum fassen und beschatten.

#### Ad Entfall Errichtung PKW- Abstellplatzes

Der gesamte Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes liegt in der ÖV-Bedienkategorie 1 mit einer sehr gute Bedienqualität. Der Entfall von der Verpflichtung greift bei Bauplätzen, welche kleiner als 800 m<sup>2</sup> sind oder eine Grundstücksbreite unter 18,0 m aufweisen. Die Errichtung von max. zwei PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung sind innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien auch auf kleineren oder schmäleren Bauplätzen zulässig und sinnvoll.

Die Rechtsgrundlage von Blauen und grünen Parkzonen sind die Straßenverkehrsordnung 1960 in Verbindung mit der Grazer Parkgebührenverordnung 2006 und somit nicht Thema eines Bebauungsplanes.

#### Ad Reduktion Geschoßanzahl

Angemerkt wird, dass ein sparsamer Umgang mit Bauland eine der Intentionen des Bebauungsplanes ist. Eine niedrige Geschoßanzahl bei gleicher Bebauungsdichte bedeutet gleichzeitig mehr Versiegelung und Flächenverbrauch.

Eine grundsätzliche Einschränkung der Geschoßanzahl auf maximal 2 Geschoße wäre eine noch strengere Regelung als die Regelung im Grazer Grüngürtel. Dort liegt die maximale Bebauungsdichte bei 0,3. Es sind nur ein 2-gschoßiges Erscheinungsbild (max. 2 Geschoße mit Satteldach oder mit zurückspringendem Penthaus) zulässig.

Eine strengere Regelung in einem Gebietsbereich an der Straßenbahn und im historischen Siedlungsraum als auf den Hängen des Grüngürtels muss als überschießend gesehen werden. Über die Vorgaben der immer anzuwendenden Abstandsbestimmungen des Stmk. Baugesetzes hinaus, wird im Bebauungsplan geregelt, dass Dachterrassen über dem 2. Obergeschoß nicht zulässig sind.

#### Ad zwingende Errichtung von Flachdächern

Die Einschränkung der möglichen Dachformen auf ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° im 1. Auflageentwurf wurde mit dem 2. Auflageentwurf korrigiert und umfasst nunmehr auch Sattel-, Walmdächer mit einer Dachneigung bis 40°.

**Einwendung (OZ 0051):**

*Ad § 2 (4) Auf Grund der durchschnittlichen Größe von 450 bis 800 m<sup>2</sup> erscheinen 4 Wohneinheiten pro Bauplatz durchaus ausreichend. Hier besteht die Befürchtung, dass ansonsten primär, wie bereits im Bezirk negativ aufgefallen, Kleinstwohnungen zu 30-40m<sup>2</sup> errichtet werden. Die würde dem Ortsbild massiv schaden. Um eine Umgehung durch Zusammenlegung von zwei Grundstücken oder bei Blockbauweise nach Zusammenlegung von zwei Grundstücken (auch wenn sie zusammen nur 1200 m<sup>2</sup> ausmachen) entgegenzuwirken, dürfen an den beiden zusammengeführten Grundstücken in Summe insgesamt trotzdem nur 4 Wohneinheiten gebaut werden zumal diese Größenordnung dem Ortsbildcharakter von 98% des Bebauungsplangebietes entspricht.*

*Ad § 4 (1) Nachdem im Bebauungsplangebiet alle Grundstücke von durchschnittlich gleicher Größe und Anordnung sind, wird ersucht den Abstand zwischen Baugrenzlinie und Baufluchtlinie einheitlich mit 20 Metern festzulegen.*

*§ 7 (4) Wonach bei einer Bauplatzgröße unter 800 m<sup>2</sup> die Verpflichtung zur Errichtung eines PKW-Abstellplatzes entfällt, nur dazu führt, dass noch mehr Fahrzeuge in den jetzt schon zugeparkten Nebenstraßen abgestellt werden. Hier wäre eine Reduktion auf 500 m<sup>2</sup> durchaus sinnvoll. Wäre es nicht sinnvoll über eine Ausweitung der „Grünen Zone“ speziell um die Haltestellen Maut Puntigam und Plachelhofstraße nachzudenken, angesichts der zu erwartenden Zunahme an Anrainerverkehr?*

*Ad § 5 (1) Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10 Grad darf die maximale Geschoßanzahl 2 betragen, mit einer Gebäudehöhe der Attika von maximal 7,50 m. Bei Pultdächern und Schrägdächern darf die maximale Geschoßanzahl 2 betragen, die maximale Gebäudehöhe im Firstbereich darf 10,50m nicht überschreiten. Ein Ausbau des Dachbereiches in nicht zulässig. Bei der Wahl einer anderen Dachform darf die maximale, voll ausgebaute, Geschoßanzahl 2 betragen und die maximale Gebäudehöhe im Firstbereich 10,50 m nicht überschreiten. Ein Ausbau des Dachbereiches ist zulässig, die maximale Kniestockhöhe darf 1,30 m nicht überschreiten. 3 Geschoße mit Flachdach entsprechen nicht ansatzweise dem Ortsbild des ausgewiesenen Bebauungsplangebietes!*

*Ad § 5 (4) Gerade in dem ausgewiesenen Gebiet sind Steildächer vorrangig anzutreffen, weshalb von der zwingenden Errichtung von Flachdächern abzusehen ist.“*

**Einwendung 2. Auflage:**

*„Wir möchten gegen diesen sinnbefreiten Bebauungsplan Einspruch erheben. Wir sind der Meinung, dass viele dieser Maßnahmen bei einem Verkauf unseres Hauses eine massive Wertminderung darstellen. (Abstellplätze, Carport, Dachschräge, Baumbepflanzung .... usw) Wir wären für die Beibehaltung des Gehsteiges in der Herrgottwiesgasse (1,8ml, dafür Ausbau des Gehsteiges am Hochleitenweg Richtung öffentlichen Verkehr, weil hier kein Gehsteig vorhanden ist. Wir gestalten unseren Garten wie WIR wollen. Wir pflanzen Bäume die WIR wollen.“*

**Beantwortung Einwendung (OZ 0051)**

**Ad Wohnungsanzahl**

Der Gebietsbereich befindet sich schon jetzt in einem Umwandlungsprozess. Eine Intention des Bebauungsplanes ist die Erhaltung des Gebietscharakters und seiner Qualitäten. Seine Aufgabe ist die Transformation einer 100 Jahre alten, kleinteiligen Einfamilienhaustypologie zu einer Typologie mit Zweifamilienhäusern bis zu kleineren, kompakten Wohnanlagen für die heutige Zeit.

Künftige Baumaßnahmen müssen unter der Prämisse einer flächensparenden und nachhaltigen Inanspruchnahme von Bauland stehen. Jede künftige Bebauung hat sich im vorgegebenen Bebauungsdichterahmen von 0,3 – 0,6 zu bewegen. Daher wird die Festlegung von maximal fünf Wohneinheiten bei den Vorgaben des Bebauungsplanes und anderer Gesetzesmaterien fachlich für verträglich und nachhaltig erachtet.

#### Ad Baugrenzlinie und Baufluchtlinie

Der Wunsch nach einer Einheitlichkeit von 20 m in Bezug auf den Abstand zwischen Baufluchtlinie an der Straße und Baugrenzlinie in der Tiefe des Grundstückes ist nachvollziehbar und ist auch grundsätzlich eine der Planungsideen des Bebauungsplanes. Ebenso wie die Entwurfsidee die, der Straße abgewandten Hofbereiche der Liegenschaften von Verbauung freizuhalten und den bestehenden Grünraum zu stärken. Diese Planungsidee, 20 m zwischen Bauflucht- und Baugrenzlinie, wird auf den meisten Liegenschaften, zB an der Dr.-Theodor-Pfeiffer-Straße oder an der Josef-Lanner-Straße, so umgesetzt. Nur in jenen Bereichen, in denen die Grundstückstiefen geringer werden und somit auch der freizuhaltende Grünraum immer weniger wird, wird der Abstand zwischen Bauflucht- und Baugrenzlinie entsprechend korrigiert.

Der Bestandsbebauung entsprechend wurden Baufluchtlinien zu den Straßengrundstücken in 4,0 m gesetzt. Um bei Neubauten durch diese einheitliche straßenbegleitende Lage ein homogenes Ortsbild zu erreichen. Grundsätzlich soll die Bebauung weiterhin den Straßenraum bilden, jedoch gemeinsam mit einem vorgesetzten grünen Filter eines begrüntem Vorgartens. Entlang der Herrgottwiesgasse wurde ein größerer Abstand gewählt. Da die Verkehrsbelastung hier eine höhere ist, müssen sich künftige Bauungen etwas weiter absetzen und eine Baumreihe kann künftig den Straßenraum fassen und beschatten.

#### Ad Entfall Errichtung PKW- Abstellplatzes

Der gesamte Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes liegt in der ÖV-Bedienkategorie 1 mit einer sehr gute Bedienqualität. Der Entfall von der Verpflichtung greift bei Bauplätzen, welche kleiner als 800 m<sup>2</sup> sind oder eine Grundstücksbreite unter 18,0 m aufweisen. Die Errichtung von max. zwei PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung sind innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien auch auf kleineren oder schmälere Bauplätzen zulässig und sinnvoll.

Die Rechtsgrundlage von Blauen und grünen Parkzonen sind die Straßenverkehrsordnung 1960 in Verbindung mit der Grazer Parkgebührenverordnung 2006 und somit nicht Thema eines Bebauungsplanes.

#### Ad Reduktion Geschoßanzahl

Angemerkt wird, dass ein sparsamer Umgang mit Bauland eine der Intentionen des Bebauungsplanes ist. Eine niedrige Geschoßanzahl bei gleicher Bebauungsdichte bedeutet gleichzeitig mehr Versiegelung und Flächenverbrauch.

Eine grundsätzliche Einschränkung der Geschoßanzahl auf maximal 2 Geschoße wäre eine noch strengere Regelung als die Regelung im Grazer Grüngürtel. Dort liegt die maximale Bebauungsdichte bei 0,3. Es sind nur ein 2-gschoßiges Erscheinungsbild (max. 2 Geschoße mit Satteldach oder mit zurückspringendem Penthaus) zulässig.

Eine strengere Regelung in einem Gebietsbereich an der Straßenbahn und im historischen Siedlungsraum als auf den Hängen des Grüngürtels muss als überschießend gesehen