

Bericht an den Gemeinderat**Bearbeiterin
Dⁱⁿ Elisabeth Mahr
Berichterstatter:in**

GZ: A14 - A14 – 087807/2023/0019

*GR KO Dreisbacher***14.42.0 Bebauungsplan**

Graz, 16.01.2025

„Hauseggerstraße – Heinrich-Heine-Straße – Königshoferstraße - Gaswerkstraße“

XIV.Bez., KG 63109 Baierdorf

BeschlussZuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1
und 3 Stmk. ROG 2010Erfordernis der einfachen
Stimmenmehrheit
gem. § 40 und § 63 Abs 3
Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des
Gemeinderates**Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 9. Dezember 2020 ersucht Herr Medjic als Eigentümer der Liegenschaft Gaswerkstraße 43 um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Die Eigentümer:innen der Liegenschaften 327/7, 325/5, 327/4,325/3, KG 63109 Baierdorf haben ebenfalls um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 20.271 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz** ist dieser Bereich überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“, teilweise im „Sanierungsgebiet Lärm“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,2 ausgewiesen. In der Mitte des Planungsgebietes ist eine Vorbehaltsfläche für eine öffentliche Parkanlage mit der Nachfolgenutzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4-0,8 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF** liegt das Planungsareal im Bereich „Wohngebiet hoher Dichte“, im Bereich der Vorbehaltsfläche ÖPA ist ein Bereich als Eignungszone für Freizeit, Sport, Ökologie ausgewiesen.

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

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

Das Geviert, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, ist im Norden von der Hauseggerstraße, im Süden von der Königshoferstraße, im Osten von der Heinrich-Heine-Straße sowie im Westen von der Gaswerkstraße umgeben.

In der Mitte des Planungsgebietes ist eine Vorbehaltsfläche für einen öffentlichen Park im Flächenwidmungsplan ausgewiesen. Dieser Park wurde im Bebauungsplan im Plan abgesichert, zusätzlich wird an einem Vertrag zwischen den Eigentümer:innen und der Stadt Graz gearbeitet, die diese Flächen zusätzlich absichern.

Im Gebiet sind teilweise Fragmente einer straßenbegleitenden Bebauung vorhanden, teilweise jedoch auch Bebauung mit begrünten Vorgartenzonen. Mit der Festlegung der Baugrenz- und Baufluchtlinien wurden diese beiden Typologien für das Gebiet festgelegt.

Die straßenbegleitende Bebauung verfügt als kompakte straßenraumbildende Bebauung über ein klares Ordnungsprinzip. Die beiden Punkthäuser schaffen im Norden des Parks einen Abschluss zum öffentlichen Park.

Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 05. Juli 2023 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 14.42.0 Bebauungsplan – Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 19. Juli 2024.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 20. Juli 2023 bis zum 28. September 2023 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 21. September 2023 in der Greenbox, Eggenberger Allee 31, 8020 Graz, durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 20. Juli 2023 bis 28. September 2023 langten eine Stellungnahme, 14 Einwendungen und eine Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein:

Stellungnahme 1: OZ0010

Straßenamt der Stadt Graz

„Nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplanes BPL 14.42.0 „Hauseggerstraße – Heinrich-Heine-Straße – Königshoferstraße - Gaswerkstraße“ darf seitens A10/1 mitgeteilt werden, dass zur beabsichtigten Verordnung grundsätzlich keine Einwände bestehen.

In Ergänzung zu den geplanten Eckabschrägungen wird angeregt, weitere Eckabschrägungen im Kreuzungsbereich der Hauseggerstraße mit der Gaswerkstraße und im Einmündungsbereich der geplanten Durchwegung in westlicher Verlängerung der Seidenhofstraße zu prüfen.

Betreffend die im Bebauungsplan dargestellte Durchwegung der Parkanlage ist eine Übernahme in das öffentliche Gut der Stadt Graz oder Privateigentum der Stadt Graz (ÖPA) zu prüfen. Die Führung eines

öffentlichen Fuß- oder Geh- und Radweges auf Privatgrund iVm einer Dienstbarkeitsregelung wird seitens des Straßenamtes nicht befürwortet!

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

Im Erläuterungsbericht wird angeführt, dass die Zufahrten zu den Bauplätzen in den nachfolgenden Individualverfahren geregelt werden. Zur geplanten Tiefgaragenzufahrt, welche im Bebauungsplan dargestellt ist, wird Folgendes festgehalten:

Grundsätzlich sind Zufahrten möglichst weit von den umliegenden Kreuzungsbereichen abzurücken. Die Freihaltung der Sichtfelder im Bereich der Zufahrten ist jedenfalls zu berücksichtigen. Die Wartepositionen für die Tiefgaragenzu- und abfahrten sind abseits des fließenden Verkehrs, sowie der Flächen für den Fußgängerverkehr auf Privatgrund vorzusehen. Sie sind derart anzuordnen, dass wartende Kraftfahrzeuge weder den Fußgänger- noch den Fahrzeugverkehr im öffentlichen Straßenraum beeinträchtigen.

Betreffend die im Erläuterungsbericht angeführten Werbeanlagen ist festzuhalten, dass die Vorgaben gem. RVS 05.06.11 und 05.06.12 jedenfalls zu berücksichtigen sind. Es ist darauf zu Bedacht nehmen, dass visuelle Informationsträger für Verkehrsfremde Zwecke hinsichtlich der optischen Wirkung im Straßenraum unterschiedlich hohe Gefahrenpotentiale auslösen können. Für die Errichtung derartiger Einrichtungen ist eine Genehmigung seitens der Bau- und Anlagenbehörde einzuholen. Auch wird auf das allfällige Erfordernis der Ausnahme aus dem Bauverbotsbereich an Gemeindestraßen hingewiesen.“

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zu Kenntnis genommen.

Die Anregungen (z.B. Eckabschrägung) wurden in dem Planwerk bzw. den Erläuterungsbericht eingearbeitet

Einwendung 1: OZ0004

(Bürger:in)

„Wie kann die Stadt Graz diesen Bebauungsplan nach Reininghaus nur zustimmen. Ich verstehe es nicht. Haben wir nicht schon genug leerstehenden Wohnungen. Ein Stück Grünflächen nach dem Anderen wird zubetoniert. Es ist einfach skandalös.

Ich bin voll dagegen und wie ich hoffe, dass die unmittelbaren Anrainer es auch so sehen.

Eine von der Stadtplanung enttäuschte Eggenbergin.“

Einwendungsbehandlung:

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von maximal 1,2 festgelegt. Es wurde kein neues Bauland ausgewiesen bzw. Bebauungsdichte erhöht.

Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurde ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen Umgang mit den bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

Einwendung 2: OZ 0005

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 13 – Bau- und Raumordnung

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

- Mit Verweis auf die Kundmachung zur Auflage des BPLs im Amtsblatt vom 19.07.2023 und den Beginn der Auflagefrist mit 20.07.2023 ist ua. im einleitenden 2. Absatz auf die zu diesem Zeitpunkt geltende Rechtslage des StROG 2010 idF LGBl. 73/2023 und auf die Rechtslage des Stmk. BauG idF LGBl. 73/2023 abzustellen.

- Gemäß den Vorgaben des § 41 (1) Z2 StROG ist seit LGBl. 45/2022 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.“ Die Bestimmungen der Entwurfsunterlagen sind daher zu adaptieren bzw. zu ergänzen, um die oa. Vorgabe des StROG hinreichend umzusetzen.

- 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.

Dabei wird im Räumlichen Leitbild für den Bereichstyp „Blockrandbebauung“ ua. ausschließlich die geschlossene Bauungsweise festgelegt, weshalb es mit Verweis auf die Vorgaben des § 8 (1) StROG derzeit nicht nachvollziehbar ist, warum mit den in den Entwurfsunterlagen auch vorgesehenen offenen und gekuppelten Bauungsweisen von Übereinstimmungen mit den Festlegungen des Räumlichen Leitbildes ausgegangen wird.

Weiters wird im Räumlichen Leitbild definiert, dass hinsichtlich einer „Funktionsdurchmischung“ im Zuge von BPLen verbindliche Festlegungen zu treffen sind. Auch diesbezüglich ist es derzeit nicht nachvollziehbar, warum von einer Übereinstimmung mit den Festlegungen des Räumlichen Leitbildes ausgegangen wird.

Es werden generelle Prüfungen als erforderlich erachtet. Die Erläuterungen sind dahingehend zu vertiefen, allenfalls wäre die Anwendung von Ausnahmegestaltungen ua. gemäß § 9 des Räumlichen Leitbildes darzulegen bzw. wären Adaptierungen des Wortlautes erforderlich.

- Im derzeit rechtskräftigen FWP 4.00 idgF ist für Teilflächen des Planungsgebietes im Kreuzungs-bereich Seidenhofstraße-Gaswerkstraße eine Sondernutzung im Freiland öffentliche Parkanlage festgelegt. Auf dieser Teilfläche wird nun entlang der Gaswerkstraße eine bis zu 5-geschossige Bebauung mit Penthouse-Geschoß ermöglicht, weshalb im Grunde für die Umsetzung dieser Planung der Eintritt der zeitlichen Folgenutzung „Allgemeines Wohngebiet“ darzulegen wäre. Um die Vorgabe des § 41 (1) Z1 StROG 2010 auch hinsichtlich der Ersichtlichmachung der relevanten Inhalte des FWP hinreichend zu erfüllen, ist im Rechtsplan auch für diese Teilfläche die Nutzungsschablone mit den relevanten Inhalten des FWP 4.00 idgF zu ergänzen.

Dabei wurde im FWP 4.00 idgF für diese zeitliche Folgenutzung die maximal zulässige Bebauungsdichte mit 0.8 festgelegt, weshalb die nun offensichtlich im BPL über diesen Wert geplante deutliche Überschreitungsmöglichkeit des im FWP festgelegten Maximalwertes von 0.8 derzeit nicht hinreichend nachvollzogen werden kann (siehe dazu auch nachstehenden Einwendungspunkt zu den geplanten Dichteüberschreitungen).

- Entsprechend den Vorgaben des § 41 (2) Z5 StROG kann in BPLen die Nutzung der Gebäude „Verteilung der Nutzungen [...], Anzahl der Wohnungen oder Anteil der Wohnnutzflächen, Anteil der Betriebsflächen, [...]“ geregelt werden. Die in § 2 (3) des BPLs geplante Festlegung einer durchschnittlichen Mindestgröße aller

Wohneinheiten auf einem Bauplatz ist aus fachlicher Sicht in dieser Form auf Ebene des BPLs nicht möglich. Allenfalls wären zur Umsetzung dieser Zielsetzungen Adaptierungen von Festlegungen des BPLs und/oder zivilrechtliche Vereinbarungen erforderlich.

- Eine über einen BPL mögliche Überschreitung der im FWP festgelegten Bebauungsdichte bedarf einer Begründung im Sinne der Bestimmung des § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung. Dabei ist die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich. Die Festlegungen der §§ 3 (3) u. (4) des BPLs und die Erläuterungen sind entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.

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

- Die geplante Festlegung des § 3 (5), dass bei Erhalt des Hofgebäudes eine Dichteüberschreitung [...] unzulässig ist, ist aus fachlicher Sicht in dieser Form auf Ebene des BPLs nicht möglich. Zur Umsetzung dieser Zielsetzung wären Adaptierungen von Festlegungen des BPLs und/oder zivilrechtliche Vereinbarungen erforderlich.

- In § 3 (7) der Entwurfsunterlagen werden lediglich für Teilflächen des Planungsgebietes unterschiedliche Festlegungen zum maximal zulässigen Bebauungsgrad getroffen. Unter Berücksichtigung der Mindestinhalte gem. § 41 (1) Z2 StROG ist der zulässige Bebauungsgrad für sämtliche Flächen des gesamten Planungsgebietes zu definieren. Der Wortlaut ist dahingehend zu ergänzen, wobei unterschiedliche Festlegungen vertieft zu begründen sind.

- Zur möglichen Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände gem. § 3 (8) des BPLs wird auf die Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG hingewiesen.

- iVm Festlegungen des § 5 (2), dass als Höhenbezugspunkt das jeweilige angrenzende Gehsteig- bzw. Straßenniveau gilt, wird für die beiden zentralen innenliegenden bebaubaren Bereiche des Baufeldes A mit den Geschoßanzahlen 4G+PH um Klarstellung des relevanten Höhenbezugspunktes des „angrenzenden“ Gehsteigniveaus sowie des Verlaufs der „straßenparallelen“ Hauptfirstrichtung im Falle der Errichtung eines Satteldaches ersucht.

Ebenso wird ua. für die Gebäude Hauseggerstraße 33 u. 35 (auch mit Bedacht auf den derzeit offensichtlich gegebenen Bestand) um Prüfung der geplanten Festlegung einer straßenparallelen Hauptfirstrichtung gemäß § 5 (6) der Entwurfsunterlagen ersucht.

- In § 5 (3) sind die maximalen Überschreitungsmöglichkeiten der festgelegten Gebäudehöhen zu begrenzen.

- Zu § 5 (4): Aufgrund der Festlegungen des FWP 4.00 ist eine differenzierte Geschäfts- bzw. Wohnnutzung im Erdgeschoß eines Gebäudes derzeit nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sodass in Bewilligungsverfahren möglicherweise differenziert nach Geschäfts- bzw. Wohnnutzung im Erdgeschoß im selben Gebäude unterschiedlich zulässige Höhen zu beurteilen sind. Auch iVm möglichen, nachträglichen Nutzungsänderungen in Erdgeschoßzonen wird eine Prüfung der geplanten Festlegungen angeregt.

- Innerhalb des Planungsgebietes sind Bestandsgebäude zum Teil mit Walmdächern gedeckt (vgl. auch Erläuterungen bzw. Luftbild Seite 10), weshalb es derzeit nicht nachvollziehbar ist, warum diese im Grunde für sich eigenständige Dachform durch Vorgaben des BPLs nunmehr ausgeschlossen werden soll.

- Zu den Bestimmungen des § 6 (9), dass großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden [...] unzulässig sind, sind aufgrund des Determinationsgebotes Klarstellungen erforderlich, welches Ausmaß (zB m²) die Vorgabe „großflächig“ umfasst.

- Es ist derzeit nicht nachvollziehbar, warum Bestimmungen ua. der §§ 7 (2) u. (3) ausschließlich bei Neubauten, jedoch nicht auch 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.

- Der in § 8 (4) angeführte Begriff „befestigter Bereich“ ist nachvollziehbar zu definieren. Wie ist dieser „Bereich“ zB im Rahmen einer baurechtlichen Beurteilung abzugrenzen?

- Generell sind sämtliche Festlegungen der Verordnung im Sinne der gebotenen Nachvollziehbarkeit und der gängigen Rechtsprechung fachlich zu begründen. Aus den vorliegenden Erläuterungen sind Entscheidungsgrundlagen für einzelne Verordnungsinhalte (ua. zur Mindestwohnungsgröße, Höhenentwicklungen, Bebauungsdichten u. -grade, Verlauf von Bauflucht- u. Baugrenzlinien, Einschränkungen für bestehende Gebäude, Geländeänderungen) zum Teil nicht hinreichend erkennbar. Generell sind – insbesondere unterschiedliche – Festlegungen unter Berücksichtigung der Bestandssituation, der geplanten Entwicklung und im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung vertieft zu begründen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine mangelhafte Begründung in einem Verfahren vor dem Verfassungsgerichtshof zu einer Verordnungsbehebung führen kann. Die Erläuterungen sind in diesem Sinne zu vertiefen.

Zudem wird in den Erläuterungen um Prüfung von Bezügen zu den Wortlautfestlegungen ersucht.

- IVm den Abgrenzungen des Bebauungsplanzonierungsplanes des FWP 4.00 idgF ist es derzeit nicht nachvollziehbar, warum die nördlich und südlich unmittelbar angrenzenden Straßenzüge von den Festlegungen bzw. Abgrenzungen des BPLs ausgenommen werden sollen. Allenfalls sind Adaptierungen des Geltungsbereiches des BPLs bzw. eine Änderung der Bebauungsplanzonierung des FWP erforderlich, zumal in den nördlich bzw. südlich angrenzenden BPL-Gebieten augenscheinlich auch keine entsprechenden Festlegungen getroffen wurden.

- Für die verbindliche Umsetzung der in den Erläuterungen auf Seite 16 auch angeführten detaillierten Vorgaben zu Stellplätzen ua. für Verkaufsgeschäfte, Gastgewerbe-, Studentenheim- und Hotel-nutzungen wären entsprechende Wortlautfestlegungen erforderlich. Auch dahingehend wird um Prüfungen ersucht.“

Einwendungsbehandlung:

Landesgesetzblätter

Die Landesgesetzblätter wurden aktualisiert, die magistratsinternen Abläufe haben im gegenständlichen Fall eine Fertigstellung der Entwurfsunterlagen vor der Herausgabe des Landesgesetzblattes Abgabe erforderlich gemacht, auch wenn die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Graz erst später erfolgt ist.

1.0 Räumliches Leitbild

Die Festlegungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes wurden am Planwerk ergänzt. Im Erläuterungsbericht waren die Festlegungen immer Bestandteil des Textes.

Bebauungsgrad und Grad der Bodenversiegelung

Im gegenständlichen Bebauungsplan ist der Bebauungsgrad ebenso wichtig wie der Versiegelungsgrad. Im Bebauungsplan wurde der Bebauungsgrad festgelegt, um die Intention der Hofentkernung und die Situierung der Baumasse entlang der Straßenzüge zu festigen. Der Grad der Bodenversiegelung muss dann im Zuge des nachgereihten Individualverfahrens und unter Berücksichtigung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz nachgewiesen werden.

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes - Baufluchtlinien, Baugrenzlinien im Planwerk und der formalen Gestaltung im § 6 der Verordnung ist der mögliche Bereich für zukünftige Bebauung dermaßen eingeschränkt, dass die Festlegung von konkreten Zahlen für sämtliche Teilflächen des Planungsgebietes als überflüssig erscheint.

Bebauungsgrade wurden im Sinne des Effizienzprinzips nur dort festgelegt, wo dies als Reglementierungswerkzeug unter Berücksichtigung der Mindestinhalte gem. § 41 (1) Z2 StROG notwendig war. Vorbehaltsfläche öffentliche Parkanlage

Es ist korrekt, dass die Vorbehaltsfläche für den öffentlichen Park im 4.0 Flächenwidmungsplan deutlich größer festgelegt ist, als er nun im Bebauungsplan und in den begleitenden privatrechtlichen Verträgen abgesichert ist.

Es ist kein Geheimnis, dass die Stadt über sehr wenige budgetäre Mittel für die Sicherung von Grünflächen verfügt. Ein Kauf der gesamten Vorbehaltsfläche wäre zwar fachlich zu begrüßen, jedoch ist es bei der aktuellen budgetären Lage der Stadt nicht möglich. Es wurde daher fachlich abgewogen, ob die Sicherung einer Teilfläche als Parkanlage, mit gleichen Zugangsbreiten im Westen und im Osten und einer teilweisen Bebauung der Vorbehaltsfläche der Vorrang gegeben werden kann, als eine Bebauung der gesamten Vorbehaltsfläche mit der Bebauungsdichte bis maximal 0,8 und einer völligen Privatisierung der vorhandenen Grünflächen.

Wohnungsgrößen

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

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

Bebauungsdichte

Die Beschreibung der städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Bebauungsdichtewerte im Bebauungsplan wurde im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan ergänzt.

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes in allen drei Dimensionen – Länge, Tiefe, Höhe – durch Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en und Gebäudehöhen- bzw. Gesamthöhen-Begrenzungen ist die mögliche Bruttogeschossfläche und somit die mögliche Bebauungsdichte definiert, auch wenn keine konkrete Zahl festgelegt worden ist. Für das neu geschaffene Baufeld A (bestehend aus Baufeldteilfläche A1 und A2) wurde eine maximal zulässige Bruttogeschossfläche festgelegt.

Abstandsunterschreitungen

Eine Unterschreitung der Gebäude- bzw. Grenzabstände kann lt. Juristen in der Bau- und Anlagenbehörde im Bebauungsplan festgelegt werden, wenn dies entsprechend begründet ist.

Dementsprechend wurde im Erläuterungsbericht Folgendes ergänzt:

„Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht-, Baugrenz- und Höhenzonierungslinien und den max. Gebäude- bzw. Gesamthöhen festgelegt. In Anlehnung an die bestehenden Gebäudetiefen der historischen Blockrandbebauung im Umfeld wurden die Baugrenzl原因en so definiert, dass sich bei der angestrebten Nachverdichtung die zukünftige Bebauung entlang der jeweiligen Straßenzüge konzentriert und der Innenhofbereich mit einer entsprechenden Grünausstattung aufgewertet wird.

Die Gebäude- bzw. Grenzabstände sind teilweise bereits im Bestand unterschritten. Die bestehenden Gebäude wurden im Bebauungsplan gesichert und durch Bauflucht- und Baugrenzl原因en beschrieben. Die Blockrandbebauung verfügt als kompakte straßenraumbildende Bebauung über ein klares Ordnungsprinzip. Sie zeichnet sich im Regelfall durch eine vorwiegend einheitliche Traufhöhe, eine durchgehende straßenseitige Bauflucht und einen grünen bauplatzübergreifenden Innenhof aus.

Es wird auch darauf geachtet, dass innerhalb der Baugrenzl原因en eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit wirtschaftlichen Grundrissen sowie adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Unterschreitungen der Gebäudeabstände sind, wenn überhaupt denkbar, durch die Festlegung der Baugrenzl原因en und Gebäude- bzw. Gesamthöhen bestimmt.“

Überschreitung der Gebäudehöhen

Der Terminus „untergeordnet“ kann lt. dem Wörterbuch „Duden“ auch mit den Begriffen „weniger wichtig, zweitrangig, nicht so bedeutend“ ersetzt werden.

Mit der im Verordnungswortlaut eingeräumten Möglichkeit zur „untergeordneten Überschreitung“ der maximalen Gebäudehöhen von Liften und kleineren Dachaufbauten ist ein entsprechender Spielraum für

technische Anlagen bzw. kleinere zwingend notwendige Aufbauten festgelegt, um keine Widersprüche in den nachgereichten Bauverfahren zu generieren. In diesem Zusammenhang wird auch angemerkt, dass Detailangaben zu Gebäudehöhen ausschließlich in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 6) enthalten sind.

Erdgeschosszone

Auf Grund der Größe des Planungsgebietes und im Sinne einer bedarfsorientierten Entwicklung wird von einer Festlegung der Nutzung im straßenseitigen Erdgeschoss Abstand genommen und auf die im StROG festgelegten Nutzungsmöglichkeiten im „Allgemeinen Wohngebiet“ verwiesen.

Gemäß § 30 Abs. 1 Z. 2 sind allgemeine Wohngebiete jene Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner:innen von Wohngebieten dienen (z. B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen.

Im Gebietsbereich sind bereichsweise in den Erdgeschosszonen ebenso Wohnnutzungen vorhanden. Dies trifft insbesondere für die Heinrich-Heine-Straße und die Königshoferstraße zu.

Dachformen

Die Walmdächer wurden in der Verordnung als Dachform ergänzt.

Befestigte Bereiche

Unter Berücksichtigung der Struktur und des Erscheinungsbildes des Planungsgebietes wurde von einer eindeutigen Definition des Begriffs „befestigte Bereiche“ und deren dezidierten Abgrenzung abgesehen, zumal die Einfügung zukünftiger Bauvorhaben samt dazugehöriger Freiflächen in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unabhängig von den Festlegungen der Bebauungsplanverordnung gemäß den Festlegungen des Steiermärkischen Baugesetzes zu beurteilen ist. Zudem ist gem. § 8 (9) des Verordnungstextes im Bauverfahren zusätzlich ein Außenanlagenplan vorzulegen, um die Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung, die auch die nachhaltige Entwicklung von Baumpflanzungen beinhaltet, nachvollziehbar zu machen.

Begriffsbestimmungen allgemein

Das Stadtplanungsamt bietet Auskunfts- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung erläutert und die Bürger:innen informiert. Bei Unklarheiten, Begriffsschwierigkeiten etc. wird auf diesem Weg versucht, diese bestmöglich zu klären.

Erläuterungsbericht

Generell wurden Ergänzungen im Erläuterungsbericht vorgenommen.

Einwendung 3: OZ 0006 (Sammeleinwendung)

„Im Entwurf des Bebauungsplanes fehlen ca. 6 Laubbäume entlang des jetzigen Zaunes des Hauses Hauseggerstraße 33/35 Südseite. Diese Bäume sind ca. 80 Jahre alt und besonders schutzwürdig. Ihre vielseitigen Funktionen sind gerade im Klimawandel besonders hoch! Wir hoffen, dass auch in nächster Zeit ihr Dasein gerechtfertigt ist! Die Bewohner des Hauses Hauseggerstraße 35 und 33.“

Einwendungsbehandlung:

In diesem Bereich wurde die offene Bebauung zur Grundgrenze festgelegt. Zusätzlich wurde versucht mit den oberirdischen und unterirdischen Baugrenzl意思 auf den Baumstandorte Rücksicht zu nehmen. Es muss aber auch festgehalten werden, dass Nadelhölzer, sich nicht als Stadtbäume bzw. als besonders klimaresistente Baumarten auszeichnen.

**Einwendung 4: OZ 0007 -0009, 0015, 0016, 0018
(Bürger:innen)**

„Im Zuge einer sehr informativen Veranstaltung wurde der Entwurf des 14.42.0 Bebauungsplan vorgestellt. Als Eigentümer & Eigentümerin einer Wohnung in der Wohnanlage Gaswerkstraße 47 möchten wir zum aktuellen Entwurf folgende Bedenken bzw. Einwendungen äußern:

*Es sind auf den Grundstücken im südlichen Bereich des Planungsgebiets entlang der Heinrich-Heine-Straße, der Königshoferstraße und der Gaswerkstraße, für die zukünftig vorgesehenen Bauflächen, Gebäudehöhen von bis zu 5 Geschossen vorgesehen. Diese Gebäudehöhen **übersteigen die aktuelle Bebauung im Planungsgebiet und in den angrenzenden Gebieten**, insbesondere im Süden und Osten deutlich.*

*Unsere Wohnanlage besteht seit 2015 und wurde noch ohne Bebauungsplan erbaut. Daher sind die meisten Wohneinheiten mit Wohnräumen, Gärten, Balkonen und Terrassen an den Stirnseiten des Hauses im Osten bzw. Norden ausgerichtet. Die nun geplanten, an unser Grundstück angrenzenden Bauflächen würden, bei einer Umsetzung mit diesen zulässigen Gebäudehöhen, **eine deutlich verringerte Belichtung** unserer Wohnräume, Gärten, Balkone und Terrassen verursachen und die Nutzbarkeit und Wohnqualität unserer Wohnungen sehr stark einschränken.*

Aus diesen Gründen ersuchen wir um Reduktion der zulässigen Geschosanzahl im südlichen Teil des Bebauungsplans auf max. 3 Geschosse.“

Einwendungsbehandlung:

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von maximal 1,2 festgelegt. Die Bebauungsdichte wird nicht erhöht.

Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurde ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

Bei der Entwicklung wurde das Gebiet genau analysiert, deshalb wurde im Norden entlang der Hausseggerstraße bzw. der Gaswerkstraße eine höhere Geschosanzahl zugelassen, als im restlichen Gebiet. Eine Reduzierung der Höhe würde bedeuten, mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zur erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglichst ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

**Einwendung 5: OZ0011
(Anwaltskanzlei für eine Eigentümer:in im Gebiet)**

1. Der Einschreiter ist Eigentümer der vom Planungsgebiet umfassten Grundstücke .273 und 328/31.

2. Die auf der Liegenschaft des Einschreiters nach Westen hin begrenzende Baugrenzlinie ist in einem wesentlich geringeren Abstand zur Heinrich-Heine- Straße beabsichtigt, als sie es im selben Planungsgebiet von der Gaswerkstraße nach Osten hin beabsichtigt ist.

Es handelt sich daher um eine sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung im Sinne einer Schlechterstellung des Einschreiters und der übrigen Eigentümer der im östlichen Planungsgebiet gelegenen Liegenschaften gegenüber den Eigentümern von Liegenschaften, die im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes gelegen sind.

3. Ebenso verhält es sich mit der Beschränkung auf 4 Geschosse auf der Liegenschaft des Einschreiters, welcher eine nicht sachlich gerechtfertigte Schlechterstellung gegenüber den Eigentümern im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes darstellt, die bis zu 6 Geschosse errichten dürften.

4. Soweit auf der Liegenschaft des Einschreiters und auf den nördlich wie auch südlich daran angrenzenden Liegenschaften einerseits eine Blockrandbebauung im Entwurf vorgesehen, andererseits aber eine offene Bauweise beabsichtigt ist, liegt ein Widerspruch vor.

Die in Zukunft daher trotzdem erforderliche Einhaltung des Grenz- bzw. Gebäudeabstandes würde in Hinblick auf die tatsächlich gegebene Verbauung dieser Grundstücke das Hindernis mit sich bringen, dass die beabsichtigte Blockrandbebauung in Zukunft nicht realisiert werden könnte.

Auch aus diesem Grunde stellen die durch den Bebauungsplan bewirkten Beschränkungen für die Liegenschaft des Einschreiters einen sachlich nicht gerechtfertigten und damit unzulässigen Eingriff in sein Eigentum dar.

Einwendungsbehandlung:

Tiefe der Baugrenzlinie

Prinzipiell wurde auf eine einheitliche Tiefe (13 m) der Baugrenzlinien geachtet, teilweise wurde die Baugrenzlinie etwas von der Grundstücksgrenze angesetzt um die typischen Vorgartenzonen zu erhalten bzw. weiter zu implementieren.

Im Bereich der Gaswerkstraße wurde zusätzlich eine tiefere Erdgeschosszone zugelassen. Dies wurde dem Umstand geschuldet, da die Liegenschaften eine größeren Tiefe aufweisen, als die anderen Liegenschaften und beim Parkeingang eine gewerbliche Nutzung sinnvoll erscheint.

Geschossigkeit

Bei der Festlegung der Geschossigkeit wurden viele Parameter berücksichtigt. Die Ausweisung im Flächenwidmungsplan, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Planungsgebietes, die Bebauungsdichteausweisung der Nachbarliegenschaften/Gevierte; die bestehende Baustruktur, die aktuelle Geschossigkeit, die Größe der Grundstücke.

Aufgrund dieser Parameter wurde für den nördlichen und westlichen Teil eine höhere Geschossigkeit festgelegt, als im Süden oder Osten des Planungsgebietes.

Bauweise und Plandarstellung

Der Bebauungsplan besteht immer aus dem Planwerk und der Verordnung.

Im Planwerk ist eine straßenbegleitende Bebauung dargestellt, die eine geschlossenen Bebauung darstellt. Jedoch in Verbindung § 2 (1) der Verordnung werden alle möglichen Bebauungsweisen aufgezählt. Es muss somit im nachgereihten Individualverfahren abgeklärt werden, welche Bebauungsweise möglich ist, da sind natürlich Grundstückszuschnitt, Art des Bauverfahrens und auch die Bebauungsweisen der Nachbarliegenschaften ausschlaggebend.

**Einwendung 6: OZ 0012
(Bürger:in)**

„Mein Einwand gegen ein solches Bauvorhaben wird sich vermutlich nicht sehr von den anderen unterscheiden. Aus diesem Grund halte ich mich kurz. Ich bin erst vor einigen Monaten in meine neue Wohnung eingezogen und war nicht nur von der ruhigen Lage, sondern auch von der schönen und großen Grünfläche beeindruckt, die sich vor meinen fünf Altbaufenstern erstreckt. Nun soll hier möglicherweise ein neuer Wohnbau entstehen. Einhergehen wird damit eine jahrelange Lärmbelastung, Verdunkelung und Bodenversiegelung. Ich verstehe vor allem nicht, weshalb man für einen solchen Wohnbau überhaupt eine Notwendigkeit sieht. Ist denn die "Reininghaussiedlung" nicht genug? Ich halte dieses Bauvorhaben für katastrophal und möchte meinerseits gerne davon abraten.

Einwendungsbehandlung:

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von maximal 1,2 festgelegt. Es wurde kein neues Bauland ausgewiesen bzw.

Bebauungsdichte erhöht.

Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurde ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

**Einwendung 7: OZ 0013
(Bürger:in)**

„Zurückrücken der Baufluchtlinie für alle Gebäude um ca. 40 cm um eine Begrünung der Häuserfassaden zu ermöglichen.

Für besonders, in stark befahren Straßen ist eine Fassadenbegrünung für das Stadtklima sehr förderlich.“

Einwendungsbehandlung:

Fassadenbegrünungen werden durch die Festlegungen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen, sie werden aber auch nicht zwingend vorgeschrieben. Da in Teilbereichen die Fassadenfluchten bereits durch die Bestandsbauten vorgegeben sind, wurde in Teilbereichen nicht für einzelne Grundstücke mit der Baufluchtgrenze zurückgewichen. Im südlichen Teil des Bebauungsplans und auch in der Hauseggerstraße wurden die gebietstypischen begrünten Vorgartenzonen durch die Baufluchtlinien weiterhin abgesichert.

Einwendung 8: OZ 0014

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Abteilung 15 – Energie, Wohnbau, Technik

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

Im Bebauungsplangebiet befindet sich den Unterlagen zufolge eine Vorbehaltsfläche für öffentliche Parkanlagen mit einer Folgenutzung für Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsdichte 0,4-0,8). Diese Vorbehaltsfläche wird nun im vorliegenden Bebauungsplan zum Teil überbaut, weshalb lediglich etwas mehr

als die Hälfte der ursprünglich vorgesehenen Fläche tatsächlich im Rechtsplan als Öffentliche Parkanlage festgelegt wird. In diesem Zusammenhang wird auf den 10. Grundsatz des STEK der Stadt Graz hingewiesen: Graz bekennt sich zum Schutz seines Grünraums. Neben bestehenden Waldflächen, den Ausweisungen von Freilandflächen bzw. von Sonderflächen im Freiland wie Parkanlagen, Spiel- und Sportplätzen stellt die konsequente Durchgrünung von Bauland einen wesentlichen Bestandteil einer substantiell durchgrüneten Stadt dar. Dass die öffentliche Parkanlage nun im Zuge der Bebauungsplanung nicht nur zugunsten einer angestrebten Blockrandbebauung, sondern auch zugunsten von Hofeinbauten (Punkthäuser) auf rund 55% der ursprünglich vorgesehenen Fläche reduziert wird, ist fachlich nicht nachvollziehbar. Der in den Erläuterungen angeführte Abschluss des öffentlichen Parks im Norden der Parkanlage als Begründung zur Errichtung von Hofeinbauten wird fachlich in Frage gestellt. Es wird auf das im selben Dokument angeführte Ziel dieses Bebauungsplanes, nämlich die Hofentkernung und die Hoffreihaltung hingewiesen. Eine großzügigere Öffnung der öffentlichen Parkanlage zur Gaswerkstraße wäre jedenfalls wünschenswert. Im Norden des Areals befindet sich entlang der Hauseggerstraße ein sechsgeschossiges, Nord-Süd und damit quer zur Straßenflucht ausgerichtetes, freistehendes Wohnhaus, das in seiner Form, Ausrichtung und Höhenentwicklung im vorliegenden Bebauungsplan unverändert weitergeführt wird. Dass der Bebauungsplan die Fortführung der vorhandenen Bebauung forciert und nicht, wie in anderen Bereichen des Bebauungsplans und auch in anschließenden rechtskräftigen Bebauungsplänen (14.25.0, 14.28.0), die im Räumlichen Leitbild angestrebte Blockrandbebauung entlang der Hauseggerstraße fortsetzt, wird unsererseits hinterfragt. Zudem wird die Höhenentwicklung (6 Geschoße bzw. 5 Geschoße mit Penthouse) für die zukünftige Bebauung entlang der Gaswerkstraße übernommen. Angesichts des schmalen Straßenquerschnitts der Gaswerkstraße in diesem Abschnitt wird diese Höhenentwicklung kritisch gesehen. Der Rechtsplan des nördlich des ggst. Planungsgebiets anschließenden Bebauungsplanareals (14.25.0) sieht nördlich der Hauseggerstraße ein Zurückspringen der Baufluchtlinie von der Straßenflucht (6m) mit großkronigen Baumpflanzungen vor. Eine ähnliche Maßnahme wäre aus hiesiger Fachsicht nördlich der Königshoferstraße anzustreben, um eine Durchgrünung der Straßenräume (und damit Verbesserung des Kleinklimas) zu erreichen.“

Einwendungsbehandlung:

Es ist korrekt, dass die Vorbehaltsfläche für den öffentlichen Park im 4.0 Flächenwidmungsplan deutlich größer festgelegt ist, als er nun im Bebauungsplan und in den begleitenden privatrechtlichen Verträgen abgesichert ist.

Es ist kein Geheimnis, dass die Stadt über sehr wenige budgetäre Mittel für die Sicherung von Grünflächen verfügt. Ein Kauf der gesamten Vorbehaltsfläche wäre zwar fachlich zu begrüßen, jedoch ist es bei der aktuellen budgetären Lage der Stadt nicht möglich. Es wurde daher fachlich abgewogen, ob die Sicherung einer Teilfläche als Parkanlage, mit gleichen Zugangsbreiten im Westen und im Osten und einer teilweisen Bebauung der Vorbehaltsfläche der Vorrang gegeben werden kann, als eine Bebauung der gesamten Vorbehaltsfläche mit der Bebauungsdichte bis maximal 0,8 und einer völligen Privatisierung der vorhandenen Grünflächen.

Gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild der Stadt Graz, ist als Bereichstyp die Blockrandbebauung festgelegt. Der Deckplan 1 zum Bebauungsplan legt hier keine Bebauungsplanpflicht zum Schutz der Vorgärten und Innenhöfe fest, sondern eine allgemeine Bebauungsplanpflicht für eine geregelte Siedlungsentwicklung. Aus diesem Grund sind die beiden punktförmigen Hofgebäude als Abschluss zur öffentlichen Parkfläche möglich und intendiert.

Bei der Festlegung der Geschossigkeit wurden viele Parameter berücksichtigt. Die Ausweisung im Flächenwidmungsgebiet, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Planungsgebietes, die Bebauungsdichteausweisung der Nachbarliegenschaften/Gevierte die bestehende Baustruktur, die aktuelle Geschossigkeit, die Größe der Grundstücke.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

- (5) Zulässige Dachformen: Ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 45 Grad, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad.

Der Stellplatzschlüssel wurde adaptiert um mehr gewachsenen Boden, vorallem im Baufeld A, zu sichern.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (2) Bei Neubauten ist je **85 - 105 m²** Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen.

Der § 10 wurde um einen Absatz ergänzt, um die bestehende Zufahrt für die Liegenschaft Gaswerkstraße 41a, die über das Grundstück 325/5 läuft, auch weiterhin zu gewährleisten.

Der § 10 lautet nun:

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (2) **Die Bestandszufahrt zur Liegenschaft 325/20 und dem Gebäude .445, beide KG Baierdorf über das Grundstück 325/5 muss weiterhin gewährleistet werden.**

PLANWERK:

Im Planwerk wurde an der Kreuzung Gaswerkstraße/Hausseggerstraße eine zusätzliche Eckabschrägung eingetragen.

Die Baugrenzl意思n der Punkthäuser wurden auf rechtwinkelige Quadrate angepasst und wurden nach um einen Meter nach Osten verschoben.

Die Baugrenzl意思n für Tiefgaragen und unterirdische Bauteile wurden angepasst und um einen Meter in der Tiefe verändert, und weisen nun eine Tiefe von 21 m auf.

Das Baufeld A wurde im Planwerk in zwei Baufeldteilflächen (A1 und A2) aufgeteilt. Um einen besseren Zugang zum zukünftigen öffentlichen Park zu gewährleisten.

Die Tiefgaragenzufahrt für das Baufeld A wurde nach Norden verschoben, und ist nun im Bereich der Baufeldteilfläche A1 situiert. Durch diese Verlegung muss der Zugang zum öffentlichen Park nicht mehr vollflächig unterbaut werden, sondern die Unterbauung kann auf einen max. 3,5 m Gang beschränkt werden.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Es wurden lediglich redaktionelle Änderungen bzw. erklärende Ergänzungen zu den Klarstellungen vorgenommen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Inhalt

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

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

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf dem beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

Die Verständigung der Einwender:innen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

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

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 14.42.0 Bebauungsplan „Hauseggerstraße – Heinrich-Heine-Straße – Königshoferstraße - Gaswerkstraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Sachbearbeiterin:

DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

Mag.^a Judith Schwentner

(elektronisch unterschrieben)

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

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am 15.1.2025

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

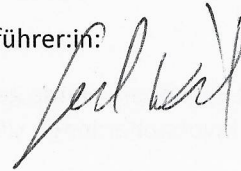
bei Anwesenheit von Gemeinderät:innen

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

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 16.01.2025

Der/die Schriftführer:in:



Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja / nein, Datum: Juni 2023
- Die Bürger:innenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat


Dem Bezirksrat Eggenberg wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 14.42.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.


Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.


Klima-Schutz Maßnahmen


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

- Boden- und Flächensparender Umgang mit den Liegenschaften
- Sicherung eines öffentlichen Parks
- Extensive Dachbegrünung
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Verhältnis Gebäudebreite zur Gebäudelänge
- Helle Fassadengestaltung/Farbgebung

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2025-01-02T12:40:56+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2025-01-07T08:47:25+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2025-01-08T08:40:38+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2025-01-08T09:34:46+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: A14 – 087807/2023/0019

14.42.0 Bebauungsplan

„Hauseggerstraße – Heinrich-Heine-Straße – Königshoferstraße - Gaswerkstraße“

XIV.Bez., KG 63109 Baierdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 16. Jänner 2025, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.42.0 Bebauungsplan „Hauseggerstraße – Heinrich-Heine-Straße – Königshoferstraße - Gaswerkstraße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl. Nr. 165/2024 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl. Nr. 73/2023 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. Nr. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN, WOHNUNGSGRÖSSEN

- (1) offene Bebauung
gekuppelte Bebauung
geschlossene Bebauung
- (2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30 m² Wohnnutzfläche zu betragen.
- (3) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz muss mind. 50 m² betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime und dgl.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung ein Baufeld, mit der Bezeichnung A festgelegt.
- (2) Das Baufeld A (bestehend aus Teilfläche A1 und A2) umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.145 m².
- (3) Am Baufeld A (bestehend aus Teilfläche A1 und A2) ist eine maximale Bruttogeschossfläche von 6.308 m² zulässig.
- (4) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufuchtlinien, Baugrenzzlinien, Gebäudehöhen,

Dachformen, etc.), entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten der straßenseitig gelegenen Baukörper zulässig.

- (5) Bei Erhalt des Hofgebäudes ist eine Dichteüberschreitung des straßenseitigen Gebäudes unzulässig.
- (6) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (7) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:
- | | |
|--------------------------------|--------------------------|
| Baufeld A | max. Bebauungsgrad: 0,48 |
| Gst. Nr. 325/19 und .444 | max. Bebauungsgrad: 0,63 |
| Gst. Nr. 327/20 und .581 | max. Bebauungsgrad: 0,38 |
| Gst. Nr. 327/18 und .737 | max. Bebauungsgrad: 0,36 |
| Gst. Nr. .294 | max. Bebauungsgrad: 0,40 |
| Gst. Nr. 328/34, .524 und .525 | max. Bebauungsgrad: 0,34 |
| Gst. Nr. 328/32 und .334 | max. Bebauungsgrad: 0,42 |
- (8) Innerhalb der Baugrenzl原因en sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzl原因en gelten nicht für Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Vordächer, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen hofseitig maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.
- (4) Im Plan sind zusätzliche Grenzlinien für Tiefgaragen festgelegt.
- (5) Zwischen der Baufeldteilfläche A1 und A2 ist ein 3,50 m breiter unterirdischer Verbindungsgang straßennahe, parallel zur Gaswerkstraße zulässig. Dieser darf jedoch nicht unter der Liegenschaft 430, KG Baierdorf, positioniert werden.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
1 G	max. 5,50 m	max. 6,50 m
4 G	max. 13,00 m	max. 18,50 m
4 G + PH	max. 13,00 m	max. 16,50 m
5 G +PH	max. 17,00 m	max. 20,50 m
6 G	max. 20,00 m	max. 21,50 m

- (2) Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteig- bzw. Straßenniveau.
- (3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Die Höhe der Erdgeschosszonen hat in Bezug auf die Oberkante des Fußbodens im 1. Obergeschoss mindestens 3,80 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 0,80 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.
- (5) Zulässige Dachformen: Ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 45 Grad, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad.

- (6) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweiligen angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen
- (7) Dachflächen über dem letzten Geschoss dürfen nicht als Dachterrasse genutzt werden.
- (8) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30 % der Dachfläche pro Bauplatz.
- (9) Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,00 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Über die Bauflucht- und Straßenfluchtlinie hervortretende Erker sind nicht zulässig.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (5) Bei Satteldächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgauben von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten, bei Dachgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (6) Bei Gebäuden mit zurückspringenden Geschossen im Dachbereich ist das zurückspringende Geschoss mit einem Mindestabstand von 2,00 m zur jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.
- (7) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind straßenseitig mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.
- (8) Bei Neubauten und Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (9) Bei Neubauten und Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 85 - 105 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer bzw. Besucher:innen-Gruppe zwischen 0,09 und 0,25 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

- (4) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (5) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (6) In den Höfen sind oberirdische Kfz-Stellplätze nicht zulässig.
- (7) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (8) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (9) Für Neubauten und Zubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.
- (10) Oberirdische Fahrradstellplätze außerhalb der Baugrenzzlinien dürfen nicht überdacht werden.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

Pflanzungen, Bäume

- (2) Ab einer unbebauten Bauplatzfläche von 150 m² ist ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zumindest jeder vierte Baum muss ein großkroniger Baum, Mindeststammumfang 18/20 cm, sein. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,0 m² zu betragen. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (5) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat

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

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

PKW-Abstellflächen

- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten. Bei groß- u. mittelkronigen Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,50 m Höhe vorzusehen. Ein Wurzelraumvolumen von min. 50,0 m³ pro Baum ist vorzusehen. Kugelformen sind unzulässig.

Geländeänderungen

- (8) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption der Hofniveaus im Ausmaß von max. 0,50 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

Sonstiges

- (9) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m zulässig.
- (2) Freistehende Werbepylone und dergleichen sind unzulässig.
- (3) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m² Fläche sind unzulässig.
- (4) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (5) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (6) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten. Zubauten sind unzulässig.
- (2) Die Bestandszufahrt zur Liegenschaft 325/20 und dem Gebäude .445, beide KG Baierdorf über das Grundstück 325/5 muss weiterhin gewährleistet werden.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 30. Jänner 2025 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat,
die Bürgermeisterin:

Elke Kahr
(elektronisch unterschrieben)

GZ.: A14 – 087807/2023/0019

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

Graz, 16.01.2025

14.42.0 Bebauungsplan

„Hauseggerstraße – Heinrich-Heine-Straße – Königshoferstraße - Gaswerkstraße“
XIV.Bez., KG 63109 Baierdorf

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 9. Dezember 2020 ersuchte Herr Medjic als Eigentümer der Liegenschaft Gaswerkstraße 43 um die Erstellung eines Bebauungsplanes.
Die Eigentümer:innen der Liegenschaften 327/7, 325/5, 327/4,325/3, KG 63109 Baierdorf haben ebenfalls um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.
Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 20.271 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz** ist dieser Bereich überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“, teilweise im „Sanierungsgebiet Lärm“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,2 ausgewiesen. In der Mitte des Planungsgebietes ist eine Vorbehaltsfläche für eine öffentliche Parkanlage mit der Nachfolgenutzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4-0,8 ausgewiesen.

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

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF** liegt das Planungsareal im Bereich „Wohngebiet hoher Dichte“, im Bereich der Vorbehaltsfläche ÖPA ist ein Bereich als Eignungszone für Freizeit, Sport, Ökologie ausgewiesen.

Das Geviert, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, ist im Norden von der Hauseggerstraße, im Süden von der Königshoferstraße, im Osten von der Heinrich-Heine-Straße sowie im Westen von der Gaswerkstraße umgeben.

Ziel des Bebauungsplans ist eine geordnete Siedlungsentwicklung. In der Mitte des Planungsgebietes ist eine Vorbehaltsfläche für einen öffentlichen Park im Flächenwidmungsplan ausgewiesen. Dieser Park wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens im Planwerk abgesichert, zusätzlich wird an einem Vertrag zwischen den Eigentümer:innen und der Stadt Graz gearbeitet, die diese Flächen zusätzlich absichern.

Im Gebiet sind teilweise Fragmente einer straßenbegleitenden Bebauung vorhanden, teilweise jedoch auch Bebauung mit begrünten Vorgartenzonen. Mit der Festlegung der Baugrenz- und Baufluchtlinien wurden diese beiden Typologien für das Gebiet festgelegt.

Die straßenbegleitende Bebauung verfügt als kompakte straßenraumbildende Bebauung über ein klares Ordnungsprinzip. Die beiden Punkthäuser schaffen im Norden des Parks einen Abschluss zum öffentlichen Park.

Es wird auch darauf geachtet, dass innerhalb der Baugrenzl原因en eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit wirtschaftlichen Grundrissen sowie adäquatem Freiflächenanteil möglich ist.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 05. Juli 2023 über die beabsichtigte Auflage des 14.42.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 19. Juli 2023.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 20. Juli 2023 bis zum 28. September 2023 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 21. September 2023 in der Greenbox, Eggenberger Allee 31, 8020 Graz, durchgeführt.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.42.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

Die Änderungen wurden rot markiert:

Das Baufeld A wurde im Planwerk wurde in zwei Baufeldteilflächen (A1 und A2) aufgeteilt, dieses wurde nun auch in der Verordnung nachgezogen, der §3 lautet mit den Ergänzungen nun:

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung ein Baufeld, mit der Bezeichnung A festgelegt.
- (2) Das Baufeld A (**bestehend aus Teilfläche A1 und A2**) umfasst eine Gesamtfläche von ca. **3.145** m².
- (3) Am Baufeld A (**bestehend aus Teilfläche A1 und A2**) ist eine maximale Bruttogeschossfläche von 6.308 m² zulässig.
- (7) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Baufeld A	max. Bebauungsgrad: 0,48
-----------	---------------------------------

§ 4 (2) wurde um das Wort Vordächer ergänzt, und es wurde ein neuer Absatz bezüglich der Unterbauung im Zugangsbereich des Parks ergänzt, der Paragraph und lautet nun:

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufuchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzen gelten nicht für Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, **Vordächer**, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen hofseitig maximal 2,00 m über die Baugrenze vortreten.
- (4) Im Plan sind zusätzliche Grenzlinien für Tiefgaragen festgelegt.
- (5) **Zwischen der Baufeldteilfläche A1 und A2 ist ein 3,50 m breiter unterirdischer Verbindungsgang straßennahe, parallel zur Gaswerkstraße zulässig. Dieser darf jedoch nicht unter der Liegenschaft 430, KG Baierdorf, positioniert werden.**

Auf Grund einer Einwendung wurde bei den Dachformen §5 (5) das Wort Walmdächer ergänzt.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

- (5) Zulässige Dachformen: Ausschließlich Sattel- **und Walmdächer** mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 45 Grad, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad.

Der Stellplatzschlüssel wurde adaptiert, um mehr gewachsenen Boden, vorallem im Baufeld A zu sichern.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (2) Bei Neubauten ist je **85 - 105 m²** Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen.

Der § 10 wurde um einen Absatz ergänzt, um die bestehende Zufahrt für die Liegenschaft Gaswerkstraße 41a, die über das Grundstück 325/5 läuft, auch weiterhin zu gewährleisten.

Der § 10 lautet nun:

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (2) **Die Bestandszufahrt zur Liegenschaft 325/20 und dem Gebäude .445, beide KG Baierdorf über das Grundstück 325/5 muss weiterhin gewährleistet werden.**

PLANWERK:

Im Planwerk wurde an der Kreuzung Gaswerkstraße/Hausseggerstraße eine zusätzliche Eckabschrägung eingetragen.

Die Baugrenzen der Punkthäuser wurden auf rechtwinkelige Quadrate angepasst und wurden um einen Meter nach Osten verschoben.

Die Baugrenzen für Tiefgaragen und unterirdische Bauteile wurden angepasst und um einen Meter in der Tiefe verändert, und weisen nun eine Tiefe von 21 m auf.

Das Baufeld A wurde im Planwerk in zwei Baufeldteilflächen (A1 und A2) aufgeteilt. Um einen besseren Zugang zum zukünftigen öffentlichen Park zu gewährleisten.

Die Tiefgaragenzufahrt für das Baufeld A wurde nach Norden verschoben, und ist nun im Bereich der Baufeldteilfläche A1 situiert. Durch diese Verlegung muss der Zugang zum öffentlichen Park nicht mehr vollflächig unterbaut werden, sondern die Unterbauung kann auf einen max. 3,5 m Gang beschränkt werden.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Es wurden lediglich redaktionelle Änderungen bzw. erklärende Ergänzungen zw. Klarstellungen vorgenommen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 20.271m².

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept im „Wohngebiet hoher Dichte“. In der Mitte des Planungsgebiet, im Bereich der Vorbehaltsfläche ÖPA, ist ein Bereich als Eignungszone für Freizeit, Sport, Ökologie ausgewiesen.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF)

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

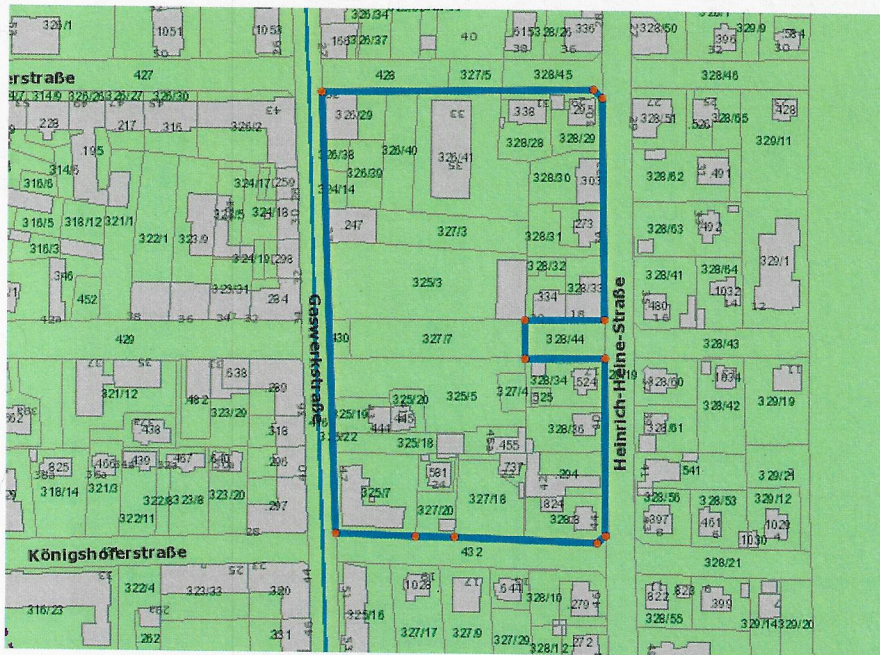
§ 13 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte (Signatur „Wohnen“ - orange)

- (1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.
- (2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.
- (3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)
- (4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.
- (5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen Bewohner:innen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.

(8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Der Bauplatz liegt innerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Wasserschongebietes Nr.1
 - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Das Planungsgebiet liegt im 1.000 m Einzugsbereich der Eisenbahn (S-Bahnhaltestelle Graz Köflacherbahnhof).

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch die Buslinie 62 und 65 in der Karl-Morre-Straße und Gaswerkstraße (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

„Blockrandbebauung“ Im Teilraum Nr. 12 (Wetzelsdorf Reininghaus)

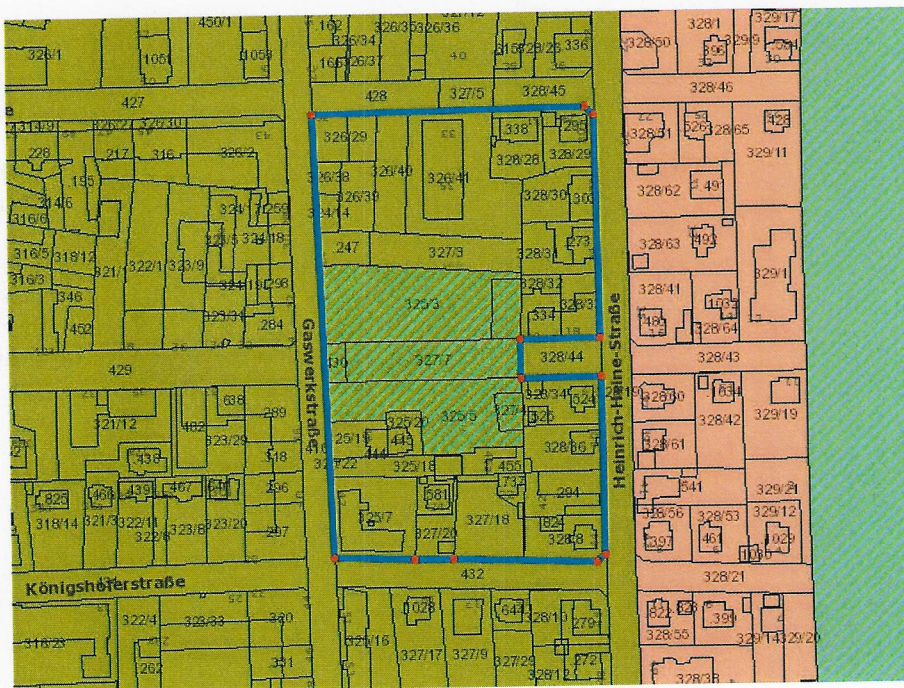
Auch im Räumlichen Leitbild ist die Eignungszone für die Vorbehaltsfläche ÖPA ersichtliche.

Charakteristik:

Straßenbegleitende und straßenraumbildende Bebauung mit begrünten Höfen und teilweise mit begrünten Vorgärten, meist durchgehende Bauflucht, häufig einheitliche Traufhöhe.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes

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



Auszug aus dem 1.0
Räumlichen Leitbild.

Die blaue
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

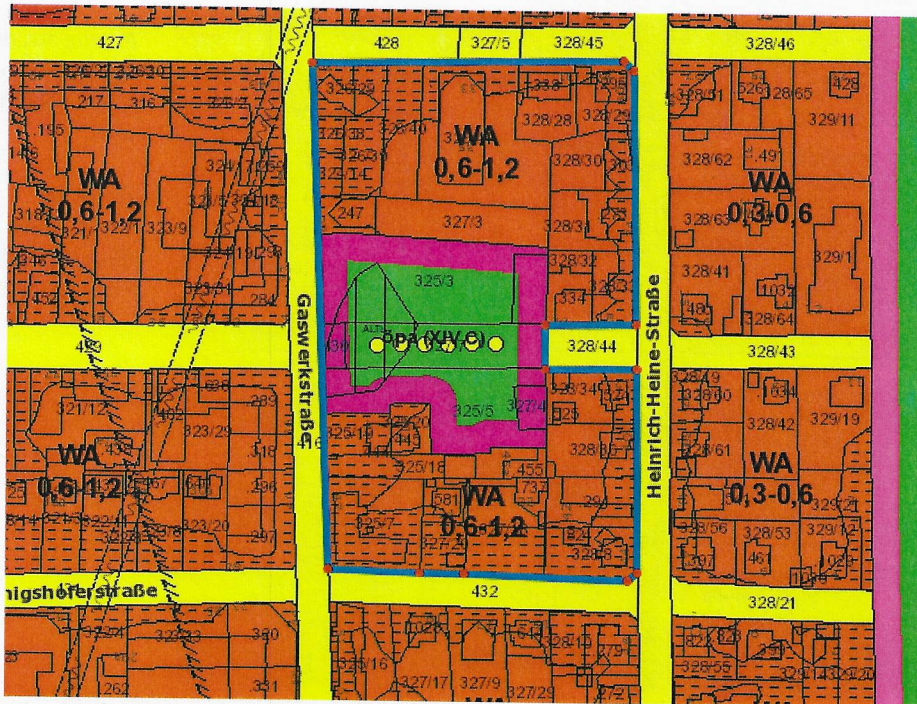
Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und
kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

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

In der Mitte des Planungsgebietes ist eine Vorbehaltsfläche für eine öffentliche Parkanlage mit der Nachfolgenutzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4-0,8 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungs-
plan.

Die blaue
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

- (2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

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

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
	Allgemeine Wohngebiete	55	50

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Bebauungsplanpflicht für eine geregelte Siedlungsentwicklung.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

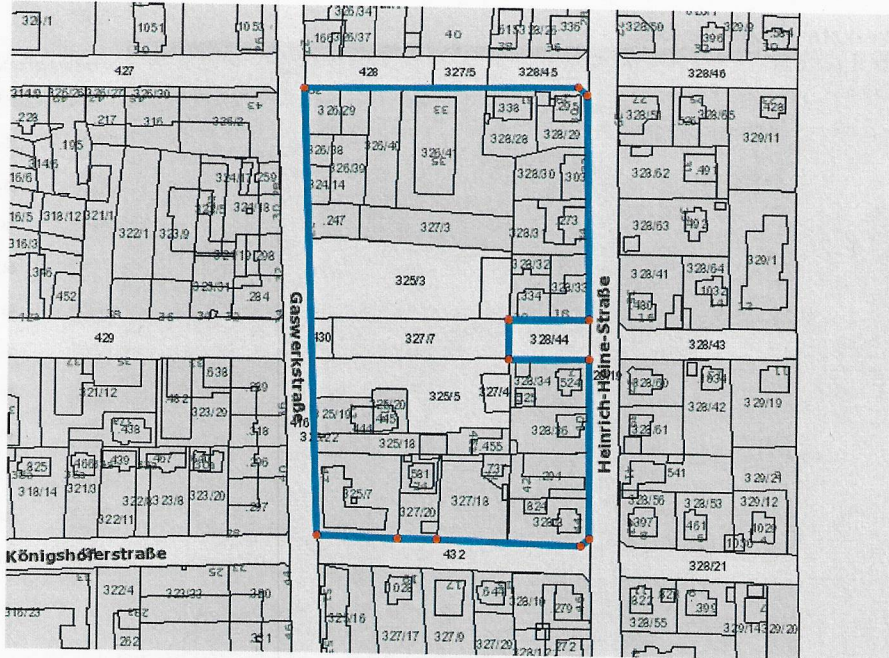
Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

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

Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser festgelegt, „*dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen als Sanierungsgebiet - Hochwasser (HW) gelten; [...]*“

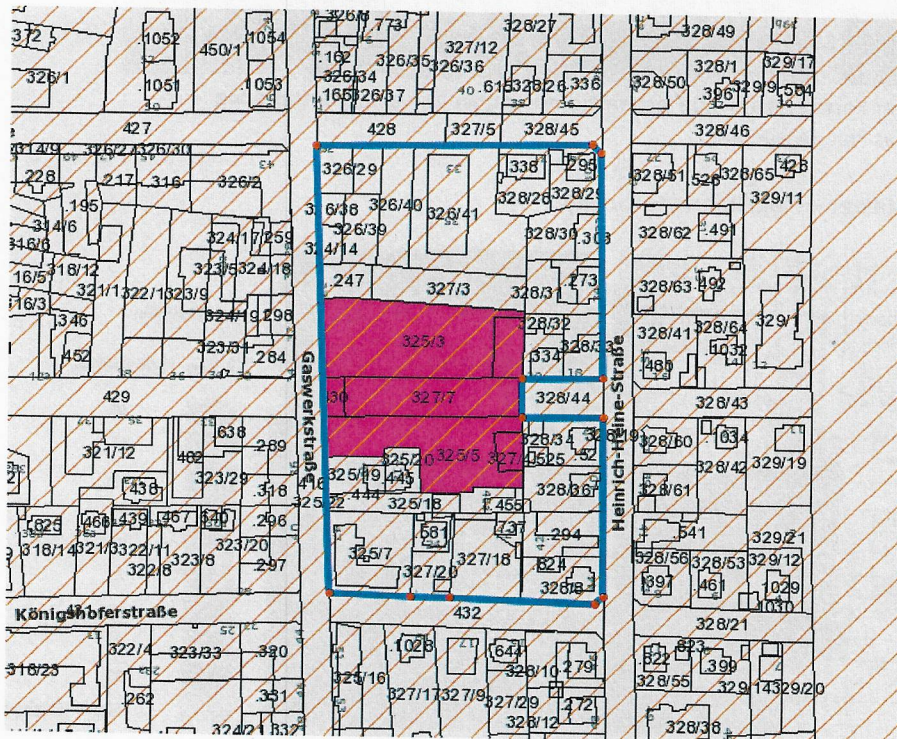
Der Bauplatz liegt zum Teil außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwassers.



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):



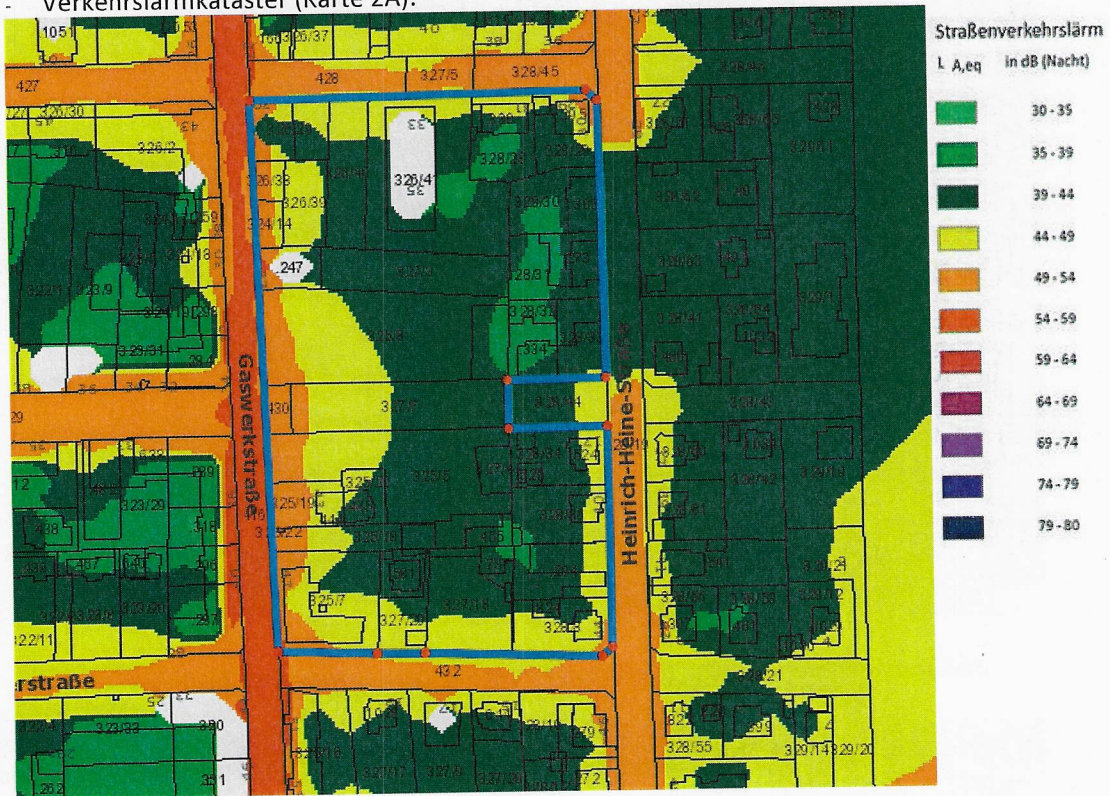
Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die vollflächig pinke Fläche entspricht der Vorbehaltsfläche. Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

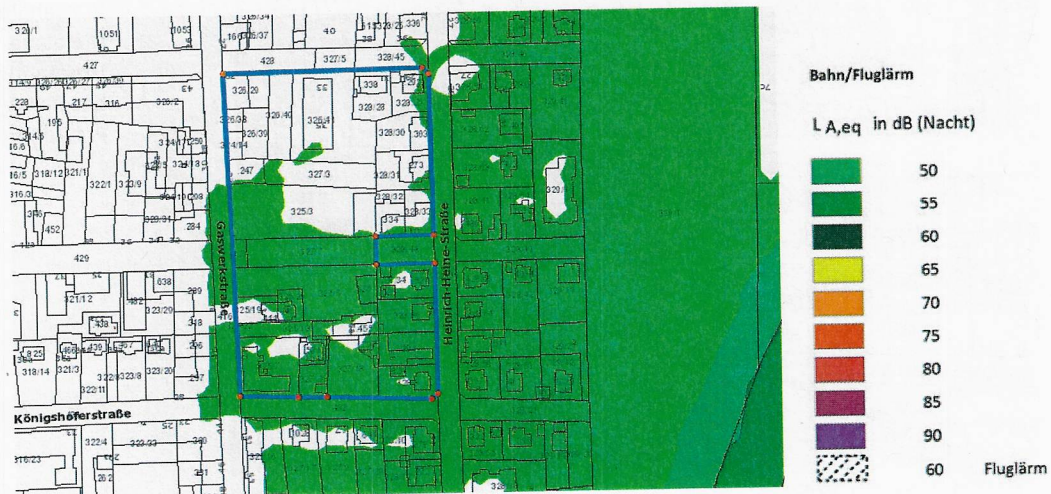
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich

Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Verkehrslärmkataster – Flug/Bahn (Karte 2B):

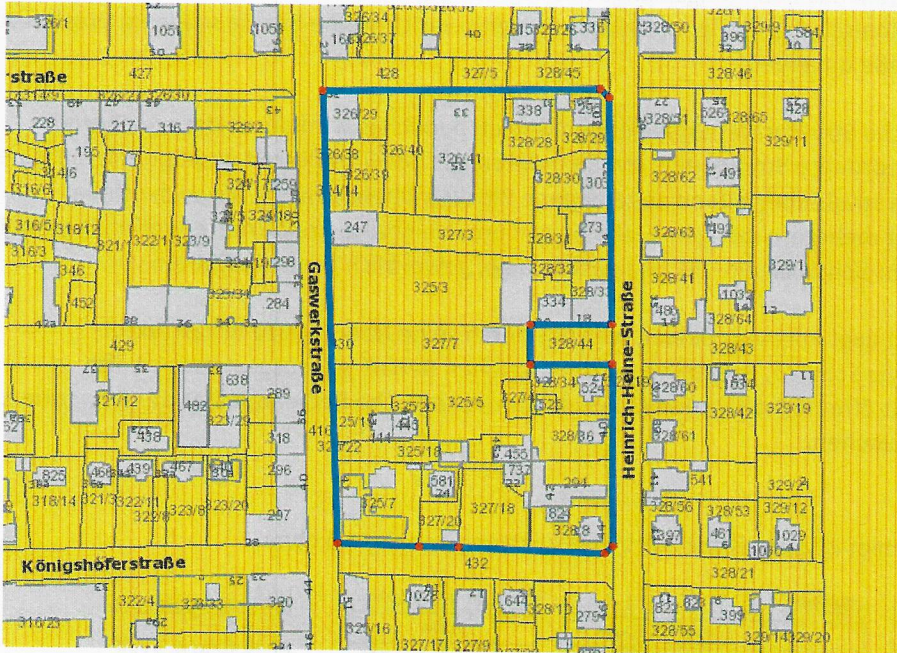


Auszug aus der Karte 2B zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF). Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):

- Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes Nr.1 und teilweise innerhalb der Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof.

Stadtklimaanalyse:



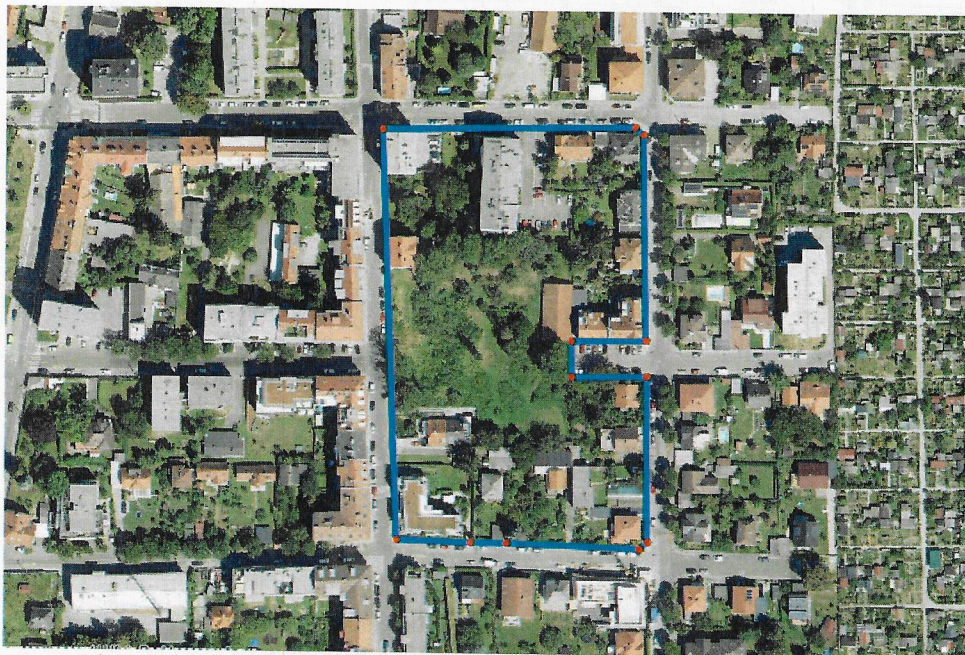
Auszug aus der Stadtklimaanalyse

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

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

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:
Grazer Baumschutzverordnung idgF.

- **Situierung und Umgebung**



Auszug aus dem Luftbild 2021.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Großräumige Lage:

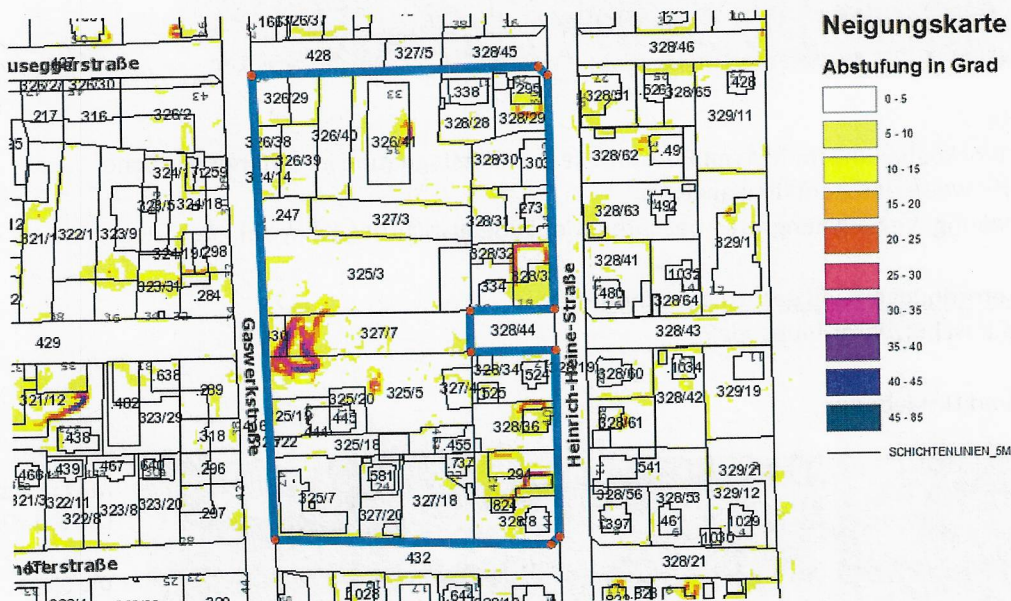
Das Geviert, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, ist im Norden von der Hauseggerstraße, im Süden von der Königshoferstraße, im Osten von der Heinrich-Heine-Straße sowie im Westen von der Gaswerkstraße umgeben.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches wird durch das annähernd orthogonal angeordnete Straßennetz mit Elementen aus der Gründerzeit geprägt. Die einzelnen Gevierte weisen straßenbegleitend angefangene Blockrandbebauungen, als auch offene Bebauungen mit mehrgeschossigen Wohnbauten und kleinteilig strukturierte Wohnhäuser auf. Vereinzelt finden sich noch ein- bis zweigeschossige, gewerblich genutzte Bauten vor.

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

- **Topographie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz.

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- **Umwelteinflüsse**

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

- **Infrastruktur**

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

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- Kindergarten und Kinderkrippe Sim-Sala-Bim, Handelsstraße 4 und 6, Entfernung ca. 440 m
- GiP Kinderkrippe Handelsstraße, Handelsstraße 7, Entfernung ca. 470 m
- Pfarrkindergarten Hl. Schutzengel, Hauseggerstraße 70, Entfernung ca. 370 m
- Städt. Kindergarten Gaswerkstraße, Gaswerkstraße 13, Entfernung ca. 450 m

Schulen und Horte:

- Volksschule Graz-Karl Morre, Karl-Morre-Straße 58, Entfernung ca. 310 m
- Neue Mittelschule Graz-Karl Morre, Karl-Morre-Straße 58, Entfernung ca. 310 m
- Städt. Hort Seidenhofstraße, Seidenhofstraße 52, Entfernung ca. 200 m
- Städt. Hort Gaswerkstraße, Gaswerkstraße 15, Entfernung ca. 280 m

Fachhochschulen/Universitäten:

- FH Joanneum, Eggenberger Allee/Alte Poststraße, Entfernung ca. 550 m

- **Erschließung/Verkehr**

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

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

- Buslinie 62, Haltestelle Bauernfeldstraße in der Karl-Morre-Straße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 65, Haltestelle Reininghausstraße in der Gaswerkstraße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßenzüge. (Hauseggerstraße, Heinrich-Heine-Straße, Königshoferstraße, Gaswerkstraße)

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind entlang der Bebauung vorhanden. Über die Bauernfeldstraße besteht ein sehr guter Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz („Radroute in Tempo 30-Straßen“).

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Entsorgung Abfall:

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

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

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

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG (siehe dazu §§ 2-6, 9-10 der VO)

Zu § 2 Bauungsweisen, Nutzungen, Wohnungsgrößen

Es ist die offene, gekuppelte und geschlossene Bauungsweise zulässig.
Die Mindestwohnungsgröße hat 30m² Wohnnutzfläche zu betragen.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Geschoßwohnbau beträgt in Graz ca. 68-69m².
Zumindest rund ¾ dieses Wertes müssen im ggst. Planungsgebiet neu errichtete oder durch Nutzungsänderung entstehende Wohnbauten erreichen. Größere Projekte dürfen nicht nur einen einzigen Wohnungstyp anbieten. Dies trägt der gesunkenen durchschnittlichen Haushaltsgröße und gebotenen Ressourcenschonung ebenso Rechnung wie dem Ziel der sozialen Nachhaltigkeit und einer Eindämmung der Bewohner:innenfluktuation.
Daher wurde festgelegt, dass die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz mind. 50 m² betragen muss. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime und dgl.

Zu § 3 Bauungsgrad, Bauungsdichte

Der Bauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden. Auch Teile baulicher Anlagen (im Bestand) wie überdachte KFZ-Abstellflächen/Carports werden zu dessen Berechnung herangezogen.

Bei Grundstücken die eine Bestandsbauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzenlinien aufweisen, wird ein Bauungsgrad festgelegt um bei Ausschöpfung des Bauungsgrades im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen einen Rückbau von Hofgebäuden zu erwirken. Ein Ziel des Bauungsplans ist es angemessene Freiräume zu schaffen, und gleichzeitig den Lärmschutz entlang der Straßenzüge zu gewährleisten.

Die Überschreitungsmöglichkeit des Bauungsdichtehöchstwerts soll Dachgeschoßausbauten in den Bestandsgebäuden ermöglichen.

Für den Baufeld A wurde sowohl eine Gesamtfläche definiert, und auch eine maximale Bruttogeschossfläche festgelegt.
Hintergrund dieser Festlegungen ist, dass ein sehr großer Liegenschaftsteil der Eigentümer:innen als öffentlicher Park im Plan dargestellt ist und dieser auch vertraglich abgesichert wird.

Zu § 4 Baugrenzenlinien, Baufluchtlinien, Höhenzonierungslinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzenlinien festgelegt. Die roten Bauflucht- und Baugrenzenlinien sowie Höhenzonierungslinien dienen den oberirdischen Gebäuden, die blau strichlierten Linien stellen das maximal mögliche Ausmaß für Tiefgaragen dar.

Die Gebäude- bzw. Grenzabstände sind teilweise bereits im Bestand unterschritten. Die bestehenden Gebäude wurden im Bauungsplan gesichert und durch Bauflucht- und Baugrenzenlinien beschrieben. Die straßenbegleitende Bauung verfügt als kompakte straßenraumbildende Bauung über ein klares Ordnungsprinzip. Die beiden Punkthäuser schaffen im Norden des Parks einen Abschluss zum öffentlichen Park.

Des Weiteren wurden Gebäude- bzw. Gesamthöhen festgelegt. In Anlehnung an die bestehenden Gebäudetiefen der historischen Blockrandbauung im Umfeld wurden die Baugrenzenlinien so

definiert, dass sich bei der angestrebten Nachverdichtung die zukünftige Bebauung entlang der jeweiligen Straßenzüge konzentriert und die Innenhofbereiche mit einer entsprechenden Grünausstattung aufgewertet werden.

Die Gebäude- bzw. Grenzabstände sind teilweise bereits im Bestand unterschritten. Die bestehenden Gebäude wurden im Bebauungsplan gesichert und durch Bauflucht- und Baugrenzl原因en beschrieben. Die Blockrandbebauung verfügt als kompakte straßenraumbildende Bebauung über ein klares Ordnungsprinzip. Sie zeichnet sich im Regelfall durch eine vorwiegend einheitliche Traufhöhe, eine durchgehende straßenseitige Bauflucht und einen grünen bauplatzübergreifenden Innenhof aus.

Es wird auch darauf geachtet, dass innerhalb der Baugrenzl原因en eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit wirtschaftlichen Grundrissen sowie adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Unterschreitungen der Gebäudeabstände sind, wenn überhaupt denkbar, durch die Festlegung der Baugrenzl原因en und Gebäude- bzw. Gesamthöhen bestimmt.“

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

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer, Lichte Raumhöhe

Unter Berücksichtigung des Verkehrslärmkatasters und der Bestandsgebäude wurde die Höhe der Erdgeschosszonen in Bezug auf die Fußbodenoberkante im 1. Obergeschoss mit mindestens 3,80 m jedoch maximal 5,00 m festgelegt, um beispielsweise Büro- oder Gewerbenutzungen zu ermöglichen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 0,80 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.

Möglich sind begrünte Flachdächer, begrünte, flach geneigte Dächer bis 10 Grad und klassische Satteldächer mit einer gebietstypischen Dachneigung von 35 Grad bis maximal 45 Grad und Ziegeldeckung. Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer gem. § 5 (7) zu begrünen. Ausgenommen sind befestigte Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Flachdächer bei denen eine technisch erforderliche Ausbildung von Gründächern nicht möglich ist.

Ziele dieser Begrenzung sind - in Übereinstimmung mit dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern, sowie der Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum gem. § 5 (9), wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich. Straßenseitige Laubengänge, Balkone oder Erker sind entlang der Gaswerkstraße, der Hauseggerstraße, der Heinrich-Heine-Straße und der Königshoferstraße nicht gegeben. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von straßenseitigen, offenen Laubengängen und über die Bauflucht vortretenden Balkone und Erker daher nicht zulässig.

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

- werden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen, festgelegt.
- ein Anbauen von Balkonen an bestehende Brandwände wird ermöglicht, wobei eine weitere Auskragung des Balkons über die Außenkante der Brandwand nicht zulässig ist.
- sind auskragende Balkone und Terrassen über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen nicht zulässig.
- werden Mindestabstände von eingeschnittenen Dachterrassen und Dachgauben zu Traufe, First und Ortgang sowie Maximallängen von Gauben festgelegt.
- werden bei zurückspringenden Obergeschossen im Dachbereich Mindestabstandsregelungen für Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge definiert.

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

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

Des Weiteren wurden Festlegungen zu Glasflächenanteilen und reflektierenden Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes getroffen. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon ausgenommen.

Zu § 9 Sonstiges

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

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung sichern.

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

Zu § 10 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten - unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage zu verstehen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN (siehe dazu § 7 der VO)

Das Planungsgebiet wird von den Gemeindestraßen Gaswerkstraße, Hauseggerstraße, Heinrich-Heine-Straße und Königshoferstraße begrenzt. Die Zufahrt zu den Bauplätzen erfolgt von diesen angrenzenden Straßen aus und wird in den nachfolgenden Individualverfahren geregelt.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Kreuzungsbereich Gaswerkstraße – Hauseggerstraße: Eckabschrägung von 3,0 x 3,0 m
- Kreuzungsbereich Gaswerkstraße – Königshoferstraße: Eckabschrägung von 3,0 x 3,0 m
- Kreuzungsbereich Seifenhofstraße – Heinrich-Heine-Straße: Eckabschrägung von 3,0 x 3,0 m

Zu § 7 (1-8) PKW-Abstellplätze (Ruhender Verkehr)

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu erfolgen. Abstellplätze in den Gartenbereichen sind nicht zulässig. Der Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Er wurde von vergleichbaren Bebauungsplänen aus letzter Zeit abgeleitet und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen.

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

Bei der Errichtung von Neubauten mit Wohnnutzung sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 85-105 m² Wohnnutzfläche) ebenso wie bei der Errichtung von Neubauten mit Büronutzung (je Dienstnehmer bzw. Besucher:innen-Gruppe „intensiv“ zwischen 0,09 und 0,25 PKW-Abstellplätze) herzustellen.

Weiters ergeht die Empfehlung bei Neubauten mit Verkaufsgeschäft-Nutzung sind je 100 m² Verkaufsfläche bzw. Besucher:innen-Gruppe „intensiv“ zwischen 1,6 – 5 PKW-Abstellplätze vorzusehen. Bei Neubauten mit gastgewerblicher Nutzung sind je Sitzplatz 0,1 – 0,4 PKW-Abstellplätze für Kund:innen herzustellen. Bei Neubauten mit Studentenheimnutzung ist je 6 – 25 Betten ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,18 und 1 PKW-Abstellplatz herzustellen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

Hinweis:

Die Wohnnutzfläche wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Können die notwendigen Pflichtabstellplätze gem. § 7 (5) auf Grund der Bauplatzgröße oder des Zuschnitts des Bauplatzes nicht am Bauplatz hergestellt werden sind Ausnahmen nach § 89 (4) Stmk. Baugesetz zulässig. Eine Reduktion bzw. ein Entfall der Abstellplätze ist somit in begründeten Fällen möglich.

Zu § 7 (9-10) Fahrradabstellplätze

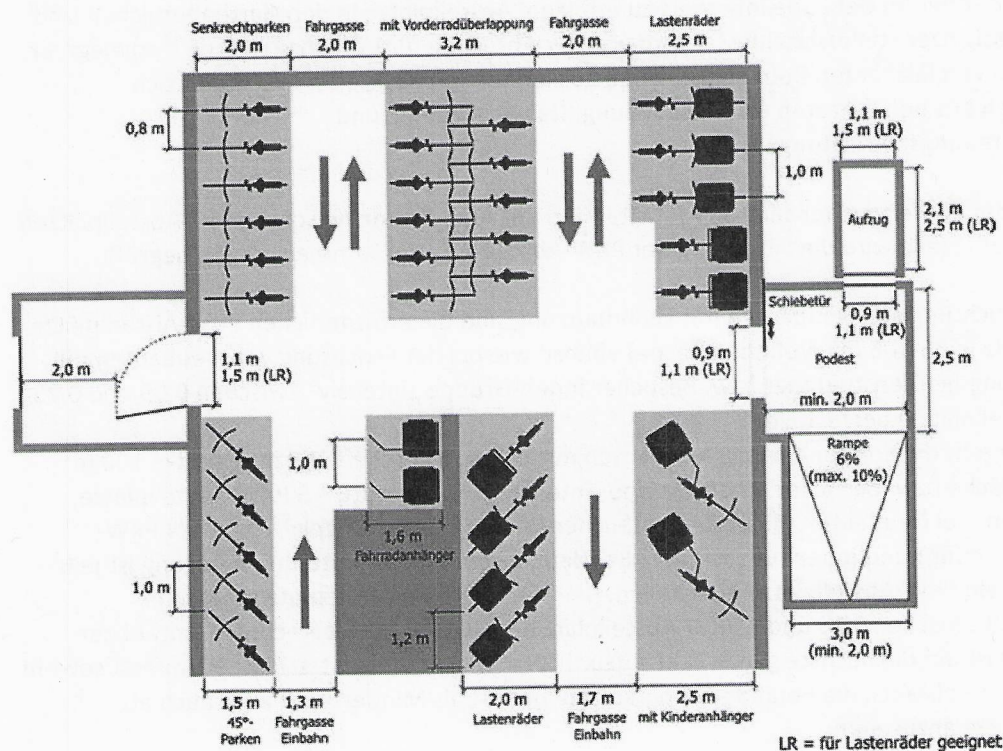
Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte oberirdische Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Werden mehrere Baukörper geplant, so sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innern den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes

sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert bzw. gegebenenfalls Teil des Mobilitätsvertrages.

Die festgelegte, überwiegend gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruches. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.



Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S. 81

Abstellanlagen für Fahrräder sind laut Stmk. Baugesetz § 4, Abs. 1 folgend definiert:

- „**Abstellanlagen für Fahrräder:** Fahrrad-Abstellplätze mit felgenschonenden Vorrichtungen zum standsicheren Abstellen der Fahrräder und der Möglichkeit zum Absperrern des Fahrradrahmens, ...“

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG (siehe dazu § 8 der VO)

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrünten Freiräume ist bei Neubauten je 150 m² Hoffläche ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden.

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten

bevorzugt werden. Hinsichtlich der Freihaltungen von Hofbereichen vor Unterbauungen wird auf die Bestimmung im Stadtentwicklungskonzept verwiesen.

Zu § 8 (3-6) Baumpflanzungen

Um eine intensive Begrünung der Liegenschaften zu erzielen, sind im Zuge der nachgereichten Bauverfahren Baumpflanzungen (1 Laubbaum je 150 m² unbebauter Bauplatzfläche) umzusetzen. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände gem. § 8 (5) so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist.

Für neu zu pflanzende Grünstrukturen gelten die freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz. Sämtliche Leitungen und Einbauten sind lagerichtig darzustellen, der Abstand zu unterirdischen Einbauten von mind. 2,5 m lt. ÖNORM B2533 idgF ist einzuhalten, eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur mit technischen Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Zu § 8 (70) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen und punktuell zu erhöhen. Bei Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,50 m Höhe zu erhöhen. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Beton- Körben oder -Ringen kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig.

Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m³ pro Baum ist anzustreben. Kugelformen sind unzulässig.

Zu § 8 (12) Sonstiges

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Abgrenzung des Baufeldes, bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen, Kinderspielplatz inkl. der Größenangabe, Darstellung von Entwässerungsmulden und -gräben und Ersichtlichmachung der Leitungsführung (Ver- und Entsorgungsleitungen).

Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich. Für den Außenanlagenplan gelten die Mindestvorgaben der freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz.

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

www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)


- Der 14.42.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

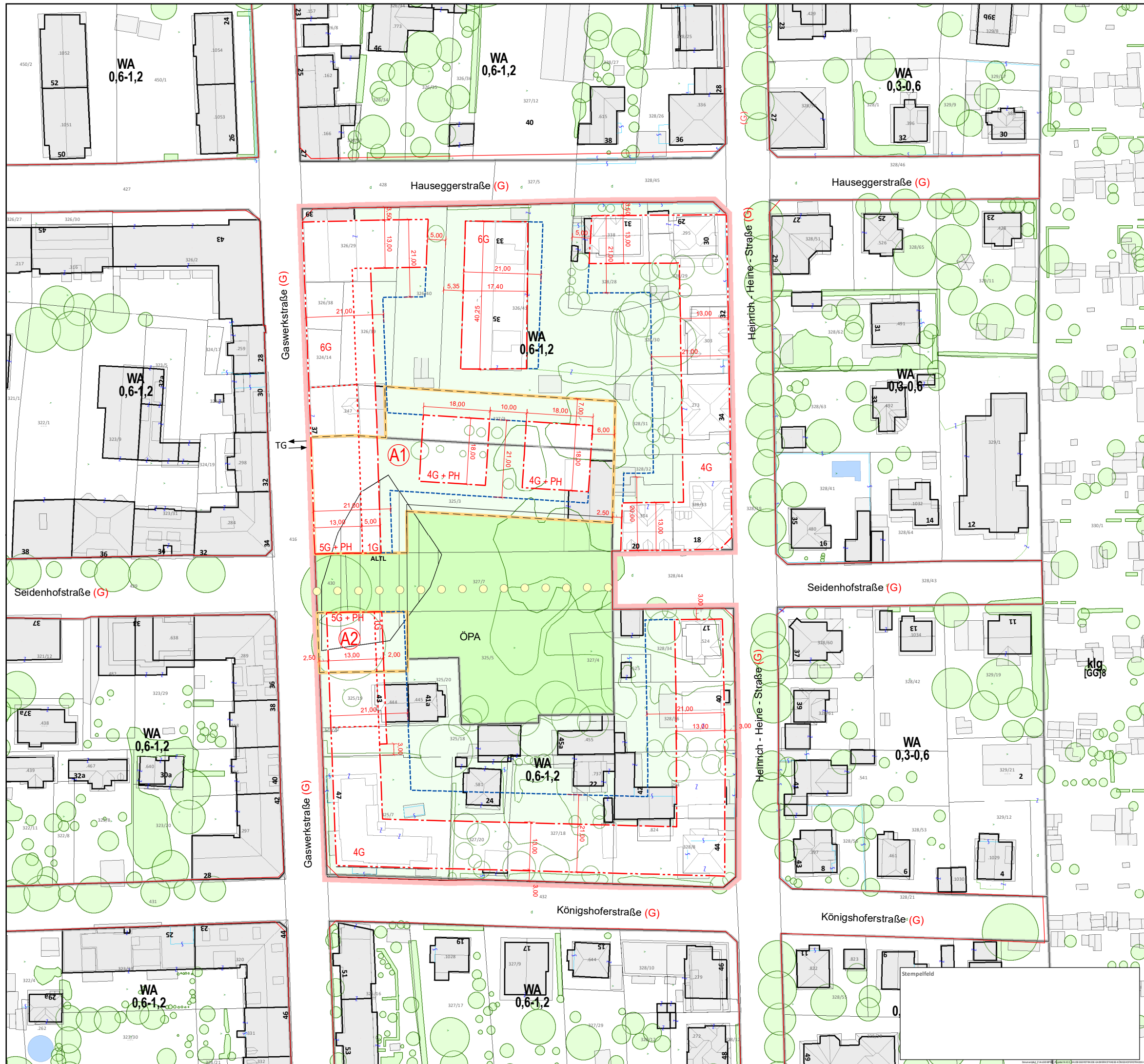
Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der Einwender:innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2025-01-07T08:47:24+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



14.42.0 BEBAUUNGSPLAN "HAUSEGGERSTRASSE - HEINRICH-HEINE-STRASSE -KÖNIGSHOFERSTRASSE - GASWERKSTRASSE"

A14 - 087807/2023
Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ	
WA	Allgemeines Wohngebiet
0,6 - 1,2	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ	
BEREICHSTYP:	2 - Blockrandbebauung
TEILRAUM:	12 - Wetzelsdorf Reininghaus

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41		
	Baufuchtlinie	Bebauung
	Baugrenzlinie	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
	Tiefgarangrenze und unterirdische Bauteile	
	max. Geschoßanzahl	
	Gehweg (ungefähre Lage)	
	Tiefgarage Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)	
	Bauplatz	
	Bauplatzbezeichnung	
	Straßenfuchtlinie	
	Gemeindestraße	
	Freifläche	Freiflächen
	ÖPA	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)	
	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)	
Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung	
	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN	Fläche des Planungsgebietes ca. 20.271 m ²	Maßstab: 1:1.000	
----------------------------	---	------------------	--

14.42.0 BEBAUUNGSPLAN

"HAUSEGGERSTRASSE - HEINRICH-HEINE-STRASSE
-KÖNIGSHOFERSTRASSE - GASWERKSTRASSE"

A14 - 087807/2023

Datum: Jänner 2025

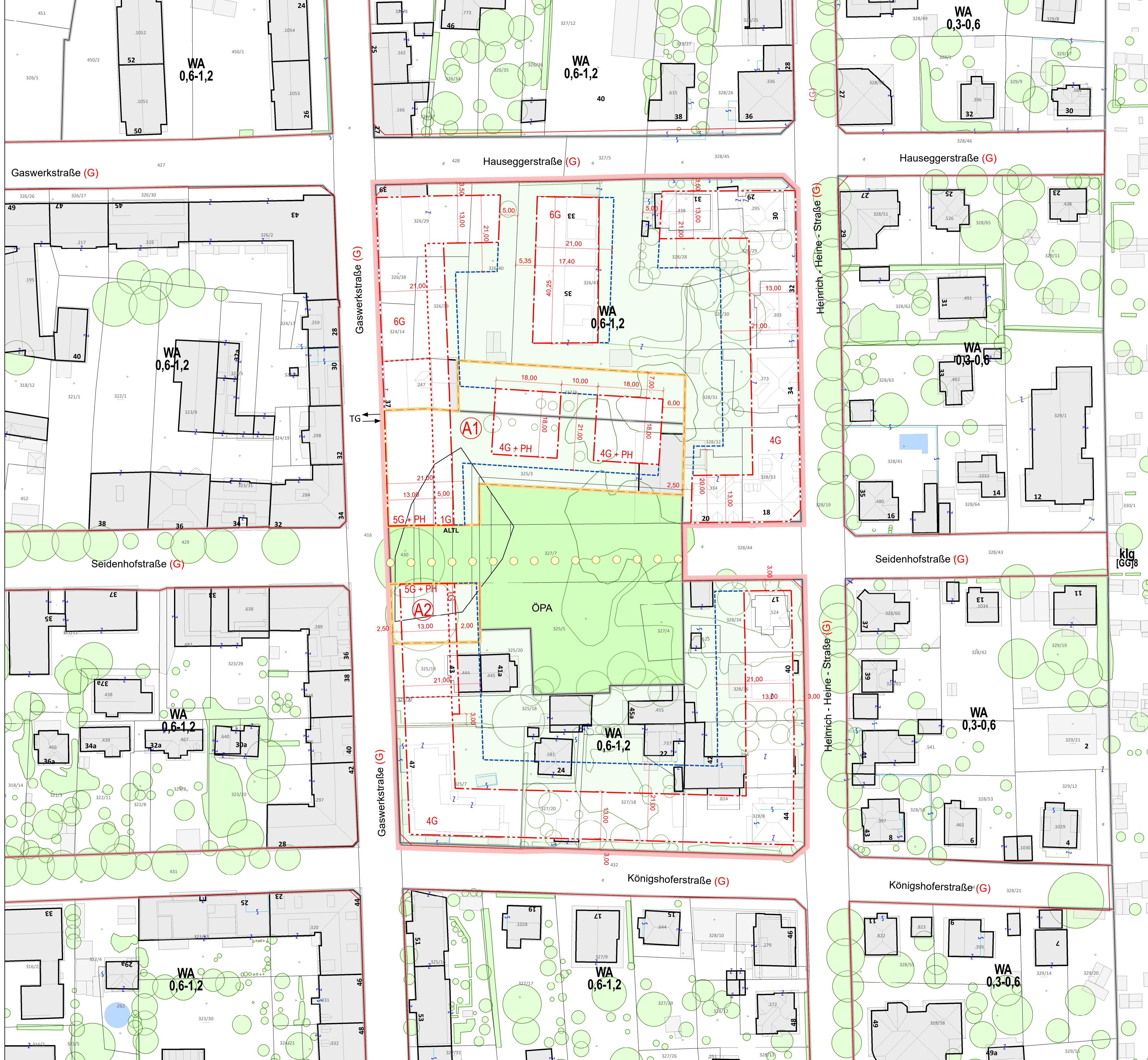
Inhaltliche Bearbeitung: DIⁱⁿ Elisabeth MAHR

Digitale Bearbeitung: Armin LANG

AUFLAGE VON: BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:



14.42.0 BEBAUUNGSPLAN

"HAUSEGGERSTRASSE - HEINRICH-HEINE-STRASSE -KÖNIGSHOFERSTRASSE - GASWERKSTRASSE"

A14 - 087807/2023

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ	
WA	Allgemeines Wohngebiet
0,6 - 1,2	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien	

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ	
BEREICHSTYP:	2 - Blockrandbebauung
TEILRAUM:	12 - Wetzelsdorf Reininghaus

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41	
--- Baufuchtlinie	Bebauung
--- Baugrenzlinie	
--- Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
--- Tiefgaragengrenze und unterirdische Bauteile	
5G + PH max. Geschosßanzahl	
... Gehweg (ungefähre Lage)	
↔ TG Tiefgarage Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)	
□ Bauplatz	
Ⓐ Bauplatzbezeichnung	
--- Straßenfluchtlinie	
(G) Gemeindestraße	
□ Freifläche	Freiflächen
□ ÖPA	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)	
25a	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
25a	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)	
Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung	
○	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
○	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN	Maßstab: 1:500
Fläche des Planungsgebietes ca. 20.271 m²	

14.42.0 BEBAUUNGSPLAN

"HAUSEGGERSTRASSE - HEINRICH-HEINE-STRASSE
-KÖNIGSHOFERSTRASSE - GASWERKSTRASSE"

A14 - 087807/2023

Datum: Jänner 2025
 Inhaltliche Bearbeitung: DIⁱⁿ Elisabeth MAHR
 Digitale Bearbeitung: Armin LANG
 AUFLAGE VON: BIS
 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:
 RECHTSWIRKSAM AB: