



Sprecher: Ing. Raimund Berger  
Argenotstraße 48, 8047 Graz,  
[raimund.berger@aon.at](mailto:raimund.berger@aon.at)  
Mobil: 0664 539 9090

16. September 2013

Vorschläge des Beirates für BürgerInnenbeteiligung (BBB) der Stadt Graz  
zur Novellierung des Steiermärkischen Baugesetzes / Bebauungsdichteverordnung

Gesetzeszitate in Normalschrift,  
*Anmerkungen und Vorschläge des BBB in kursiver Schrift.*

§ 4  
Begriffsbestimmungen

4. Abweichung vom genehmigten Projekt, geringfügige: Änderung in der Bauausführung, wodurch weder öffentliche noch nachbarliche Interessen berührt werden und das Projekt in seinem Wesen nicht verändert wird;

*Anmerkung: Definition von „Wesen“ (Bsp.: Entspricht es dem „Wesen“ eines Hauses, wenn statt keiner Dachterrasse – wie bei der Bauverhandlung angegeben – 5 Dachterrassen errichtet werden?)*

*Dazu §35 (6): Mehr als geringfügige Abweichungen (§ 4 Z. 3) von genehmigten Bauplänen unterliegen vor ihrer Ausführung der Bewilligung bzw. Genehmigung der Baubehörde, wenn sie bewilligungspflichtige oder anzeigepflichtige Baumaßnahmen betreffen.*

*Vorschlag für eine Ergänzung: Auf eine neuerliche Bauverhandlung kann nur dann verzichtet werden, wenn keine öffentlichen Interessen oder Nachbarrechte zusätzlich betroffen sind. (Unterstreichung der Begriffsbestimmung im Gesetzestext.)*

§ 4

40. Kleinhäuser: Häuser, die ausschließlich dem Wohnen dienen und
- eine Gesamtnutzfläche unter 600 m<sup>2</sup> sowie
  - höchstens drei oberirdische Geschosse (einschließlich Dachgeschosse) haben;

*Anmerkung: „Kleinhäuser“ wird als allgemeiner Begriff gehalten. Die Größe ist je nach der Kategorie des Wohngebietes unserer Meinung nach unterschiedlich zu werten: Orts- und Straßenbild, allgemein geringe Dichte – großer Grund etc.*

*Unser Vorschlag: Mit der m<sup>2</sup>-Zahl gravierend heruntergehen.*

§ 10

Kinderspielplätze

*Anmerkung: Umbenennung in **Kinder- und Jugendspielplätze**. Definition der Beschaffenheit! (Mit zuständigen Persönlichkeiten oder Einrichtungen erarbeiten, z. Bsp. **Kinderbüro Graz**, Mag. Bernhard Seidler).*

*Im Gespräch mit Fachbeamten kamen u.a. die Definition Kinder- und Jugendspielplätze (der Begriff „Kinder“ gelte bis 18 Jahren) und die Schwierigkeit der dafür nötigen Grundfläche zur Sprache. Vorschlag vom BBB: In Siedlungen verpflichtend Gemeinschaftsräume einplanen, geeignet für sportliche Zwecke (Tischfußball etc.), Zusammenkünfte, etc. für Jugendliche.*

§ 13

Abstände

(5) Nicht als Geschosse anzurechnen sind an der

- Traufenseite: Dachgeschosse bzw. für Aufenthaltsräume ausbaufähige Dachböden, sofern die Höhe eines allfälligen Kniestockes 1,25 m nicht übersteigt und die Dachneigung nicht mehr als 70 Grad beträgt;
- Giebelseite: das unterste Dachgeschoß bzw. der unterste für Aufenthaltsräume ausbaufähige Dachboden, sofern die Höhe eines allfälligen Kniestockes 1,25 m nicht übersteigt und die Dachneigung nicht mehr als 70 Grad beträgt.

*Anmerkung: Herausnahme dieser Bestimmung. Ausgebaute Dachgeschosse sind generell als vollwertiges Geschoss zu werten (flächenmäßig weiter berechnet wie bisher), da sie auch optisch als eigenes Geschoss wahrgenommen werden. Bei geeigneter Bauweise sind es manchmal sogar zwei Geschosse, die sich oberhalb der angegebenen Traufenhöhe befinden.*

*Präzise Höchsthöhenangabe für Geschosse! Durch die Ausführung unüblicher Höhen im Wohnungsbau entstehen unverhältnismäßig hohe Gebäude: Störung des Orts- und Straßenbildes.*

§ 13

Abstände:

(8) Die Behörde kann geringere Abstände von den Nachbargrundgrenzen und Nachbargebäuden zulassen

- ...
- wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der Altstadterhaltung, des Denkmalschutzes oder der Erhaltung einer baukulturell bemerkenswerten Bausubstanz (Ensemble) liegt.

*Anmerkung: Diese Formulierung lässt einen weiten Spielraum für beliebige Interpretationen zu. Besonders problematisch dann, wenn ein Nachbar zu einem späteren Zeitpunkt aufstocken will, weil die Bebauungsdichte das bei ihm noch zulässt, aber durch den (jetzt zu) geringen Abstand zum Nachbarn nicht mehr genehmigt wird.*

*Das Recht auf die Ausschöpfung der höchsten Bebauungsdichte geht verloren - Verletzung des Gleichheitsprinzips.*

*Siehe auch*

II. Hauptstück

§ 43

Allgemeine Anforderungen

...

(4) Zusätzlich zu den bautechnischen Anforderungen muss das Bauwerk derart geplant und ausgeführt werden, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird. Hierbei ist auf Denkmäler und hervorragende Naturgebilde Rücksicht zu nehmen

*Anmerkung: Lässt ebenso ein viel zu weites Interpretationsfeld offen, mit dessen Hilfe jede Dichteüberschreitung und jeder geringerer Abstand gerechtfertigt werden kann. Abstände dürften nie so verringert werden, dass sie das Recht des Nachbarn schmälern.*

*Vorschlag: Höhenangaben für maximale Aufstockungen mit Rücksicht auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild. („Räumliches Leitbild“).*

*(Die Minuszeichen in roter Farbe sind Schreibfehler im Originaltext.)*

§ 20

Anzeigepflichtige Vorhaben

Anzeigepflichtig sind folgende Vorhaben, soweit sich aus § 21 nichts anderes ergibt:

1. Neu , Zu oder Umbauten von Kleinhäusern im Bauland, wenn die Eigentümer der an den Bauplatz angrenzenden Grundstücke sowie jene Grundeigentümer, deren Grundstücke vom Bauplatz durch ein schmales Grundstück bis zu 6 m Breite (z. B. öffentliche Verkehrsfläche, privates Wegegrundstück, Riemenparzelle u. dgl.) getrennt sind, durch Unterfertigung der Baupläne ausdrücklich ihr Einverständnis mit dem Vorhaben erklärt haben

*Anmerkung: Die 6m Grenze soll entfallen, auch anzeigepflichtige Vorhaben sollen von Nachbarn im 30m Umkreis (nach dem eingereichten Lageplan) unterschrieben werden (wie ohnehin oft gemacht wird). Das Problem des „übergangenen Nachbarn“ entfällt dadurch.*

*Im Gespräch mit Fachbeamten wurde die obengenannte Erklärung zu diesem Punkt als „plausibel“ bezeichnet.*

§ 29

Entscheidung der Behörde

(2) Auf die Ausschöpfung der für Baugebiete im Flächenwidmungsplan festgesetzten höchstzulässigen Bebauungsdichte besteht ein Rechtsanspruch, sofern nicht ein Bebauungsplan oder die Belange des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes entgegenstehen.

Anmerkung: Sollte umgeändert werden in

*(2) Auf die die Ausschöpfung der für Baugebiete im Flächenwidmungsplan festgesetzten höchstzulässigen Bebauungsdichte besteht kein Rechtsanspruch, wenn ein Bebauungsplan oder die Belange des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes entgegenstehen.*

*Dadurch wird deutlicher, dass es Ausnahmen von der Ausschöpfung der höchsten Bebauungsdichte gibt, dass das Orts- und Landschaftsbild ein zu beachtender Faktor ist, da diese Formulierung in der Praxis sonst so gut wie keine Beachtung findet. Selbst in Bebauungsplänen wird (zumindest mündlich) immer wieder auf dieses vermeintlich absolute Recht hingewiesen.*

**Zusätzliches Problem bei einer Grundstückszusammenlegung:**

*Beispiel: Durch die Zusammenlegung von zwei Grundstücken, eines unbebaut, das andere in der Dichte nicht ausgeschöpft, kann ohne Beachtung des Ortsbildes ein völlig ortsunüblicher Bau entstehen.*

Anregung: *Durch eine entsprechende Formulierung sollte klar geregelt sein, dass auch bei einer Zusammenlegung von Grundstücken auf die Ausnützung der höchstmöglichen Bebauungsdichte kein Rechtsanspruch besteht, wenn die Erscheinung des geplanten Gebäudes dem Orts- und Straßenbild nicht entspricht.*

Allgemein: *Für Gutachten sind präzise Qualitätsmerkmale zu erstellen.*

*(Die Minuszeichen in roter Farbe sind Schreibfehler im Originaltext.)*

§ 36

Vorübergehende Benutzung fremden Grundes

*Anmerkung: Zufahrtsregelung! Wenn die Zufahrt z. B. durch die Inanspruchnahme von Arbeitsflächen für die Bauausführung längere Zeit nicht benutzbar gemacht wird. (Zufahrt Rettung, Feuerwehr?)*

*Dieser Punkt wurde auch von den Fachbeamten als „plausibel und zu ergänzen“ bezeichnet.*



## Anregungen

### **zur Neuaufnahmen ins Stmk. Baugesetz:**

- *Recht auf Licht und Sonne*  
*Licht zumindest in einem Wohnraum wenigstens für eine Stunde am 21.Dezember.*

*Anmerkung: Mögliche Mindestformulierung: "...dass die durch das Bauwerk entstehende Beschattung das (im gegenständlichen Baugebiet) gewöhnliche Maß nicht überschreitet und zu einer ortsunüblichen und wesentlichen Beeinträchtigung führt."*

- *Photovoltaikanlagen :*
  - *Erarbeitung einer Planungsunterlage für Photovoltaikanlagen auf Gebäuden (wie „Leitfaden für Raumplanungsverfahren - Photovoltaik - Freiflächenanlagen“ der Stmk. Landesregierung, Jänner 2012)*
  - *Meldepflicht für Photovoltaikanlagen (eventuell ab einer best. Leistung).*
  - *Verpflichtung von Bauwerbern, ihre Planungen von Gebäuden nordöstlich bis nordwestlich in Richtung bestehender Photovoltaikanlagen auf Nachbargrundstücken so auszuführen, dass keine Beschattung der bestehenden Photovoltaikanlagen entsteht. Dies ist mit einfachen Sonnenstandsberechnungen für den 21.Dezember (ungünstigster Sonnenstand für Photovoltaikanlagen) nachzuweisen.*

*Anmerkung: Photovoltaikanlagen werden durch Stadt, Land und Bund finanziell unterstützt. Für die Stadt Graz gibt es zur Unterstützung für eine sinnvolle Planung außerdem einen **Solardachkataster**, der zwar die Beschattung durch Bäume berücksichtigt, aber nicht die Beschattung durch künftig zu errichtende Gebäude in der Nachbarschaft. Im Hinblick auf das vorgeschriebene „Räumliche Leitbild“ könnte eine entsprechende Bestimmung Sinn machen.*

- *Windrichtung (bes.in bebauten Gebieten; Klimakarten berücksichtigen, welche die Frischluftzuströme ins bebaute Gebiet darstellen.)*
- *Versiegelung (wird im Vollzug nicht ausreichend beachtet), Versickerung, bzw. Speicherung von Regenwasser (Gießzwecke...) als verpflichtende Vorgabe.*
- *Brandmelder (Rauchwarnmelder) im Wohnungsbau. Der Einbau wäre bei Neuanlagen und Umbauten zwingend vorzuschreiben.*

- *Aufnahme der Baumschutzmaßnahmen gemäß ÖNORM L1121*
- *Verpflichtende Einbeziehung von Sachverständigen bei Planung von Bauprojekten auf Baugrund mit altem Baumbestand.*
- *Normen für Aufschließungsstraßen, die dem neuen Bauvorhaben gerecht werden müssen.*

## Bebauungsdichteverordnung

### §1

#### Begriffsbestimmungen

(4) Als Gesamtfläche der Geschosse gelten

1. bei oberirdischen Geschossen die Summe der nach den Außenmaßen von Gebäuden oder Gebäudeteilen ermittelten verbauten Flächen aller Geschosse im Sinne Abs. 3 einschließlich fünfseitig umschlossener Bereiche (Loggien)...

*Anmerkung: Vorschlag für Ergänzung: „...einschließlich fünfseitig umschlossener Bereiche (Loggien) und der Aufschließungserfordernisse wie z. B. Stiegenaufgänge etc.“*

*Durch die Möglichkeit, offene Stiegenhäuser nicht als dominanten Gebäudeteil betrachten und damit nicht in die Abstandsbestimmungen einbeziehen zu müssen, entstehen Bauvorhaben (Gebäudefronten) oft zu nahe am Nachbarsgrund, bzw. stören optisch die Straßenflucht.*

### §3

#### Überschreitung

- (1) Die im Flächenwidmungsplan und in § 2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte können durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen, Dachraumausbauten und Zubauten in Betracht. Ist nach der Bebauungsplanungszonierung ein Bebauungsplan nicht zu erlassen, so kann die Überschreitung im Baubewilligungsverfahren bei Vorliegen der genannten Gründe festgesetzt werden; dafür ist ein Gutachten eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung einzuholen.

*Anmerkung: Die Bebauungsdichte ist im Flächenwidmungsplan durch einen Gemeinderatsbeschluss festgelegt. Wie soll ein einziger Gutachter beurteilen können, dass dieser Beschluss nicht nach städtischen Belangen nachvollziehbar erfolgt ist? Alle angegebenen Gründe sind bei der Erstellung des Flächenwidmungsplanes bekannt und sollten als Verordnung grundsätzlich Beachtung finden. Zudem sind die städtebaulichen Gutachten keiner bestimmten Qualitätsnorm unterworfen, die, wie bereits oben angemerkt, unbedingt erstellt werden müsste, um subjektive Auslegungen zu vermeiden.*

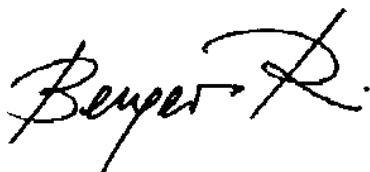
Wir hoffen, dass wir durch unsere Beobachtungen im Baugeschehen der Stadt Graz brauchbare und beachtenswerte Anregungen gegeben haben.

Mit freundlichen Grüßen

für die Arbeitsgruppe des Beirates für BürgerInnenbeteiligung (BBB) der Stadt Graz:

Ing. Raimund Berger  
Maria Dunkl  
Sandra Seiwald  
Karin Steffen

Ansprechpartner: Ing. Raimund Berger als Sprecher des BBB, siehe Briefkopf.



Graz, 16. September 2013