

GZ: A 14 - 045400/2017/0015

Bearbeiter: DI Thomas Wagner

## 14.22.0 Bebauungsplan

"Karl-Morre-Straße - Reininghausstraße - Koloniegasse -  
Königshoferstraße"  
XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Graz, 04.07.2019

Dok: Bebauungsplanung/14.22.0

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Mit dem Schreiben vom 07. Juli 2017 ersucht die ÖWGES Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m. b. H. als Eigentümerin der Liegenschaft Gst. Nr. 302/6, EZ 1177, KG 63109 Baierdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Nach Abschluss eines geladenen, baukünstlerischen Wettbewerbs nach dem „Grazer Modell“ im Mai 2018 wurde das Architekturbüro FIPE architecture mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für Teile des gegenständlichen Planungsgebietes beauftragt.

Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 18.469 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idgF der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2 ausgewiesen.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gestaltungskonzept, hervorgegangen aus dem geladenen Architektur-Wettbewerb;  
Verfasser: FIPE architecture

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich, das heißt konkret die Vervollständigung des Gevierts im Sinne einer Fortführung der im Norden und Südosten bereits teils vorhandenen Blockrandstruktur. Dies umfasst auch die Einfügung neuer Baumassen unter Rücksichtnahme auf den Bestand und den Ausbau des lokalen öffentlichen Fuß- und Radwegenetzes.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

- Wohngebiet mit hoher Dichte gem. §13 STEK 4.0

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

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13. Februar 2019 über die beabsichtigte Auflage des 14.22.0 Bebauungsplan „Karl-Morre-Straße - Reininghausstraße - Koloniegasse - Königshoferstraße" Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 27. Februar 2019.

### Auflage

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 28. Februar 2019 bis zum 02. Mai 2019 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 20. März 2019, in der greenbox, Eggenberger Allee 31 stattgefunden.

Während der Auflagefrist vom 28. Februar 2019 bis 02. Mai 2019 langten 5 Einwendungen, 2 Stellungnahmen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

### Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.22.0 Bebauungsplan „Karl-Morre-Straße - Reininghausstraße - Koloniegasse - Königshoferstraße" in folgenden Punkten geändert:

Die kursiv geschriebene, unterstrichene Zahl wurde ergänzt.

Die kursiv geschriebene, durchgestrichene Zahl wurde gelöscht.

### VERORDNUNG:

#### § 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

(2) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Gst.Nr. .207/2; EZ 268 und Gst.Nr. 302/3; EZ 375 max. Bebauungsgrad: ~~0,35~~ 0,37

**PLANWERK:**

Nach erneuter Überprüfung des Planwerks wurde die Gebäudehöhe entlang der Karl-Morre-Straße für die Gst. Nr. 302/6, KG Baierdorf von 17,50 m auf 18,00 m für die entsprechende Höhenzone geändert.

In der Karl-Morre-Straße wurde für die Gst. Nr. 302/3, .207/2, 318/11, .211, 318/3, .184, .182 sowie in der Reininghausstraße für die Gst. Nr. .191, 375/2, 299/2, alle KG Baierdorf die max. Gesamthöhe von 17,00 m auf 17,50 m angehoben.

Betreffend Änderungen der Baugrenzl原因 wurde die Gebäudetiefe für das Gst. Nr. 302/3, KG Baierdorf von 13,00 m auf 15,00 m in Anlehnung an die für das Gst. Nr. 302/6, KG Baierdorf getroffenen Festlegungen angepasst.

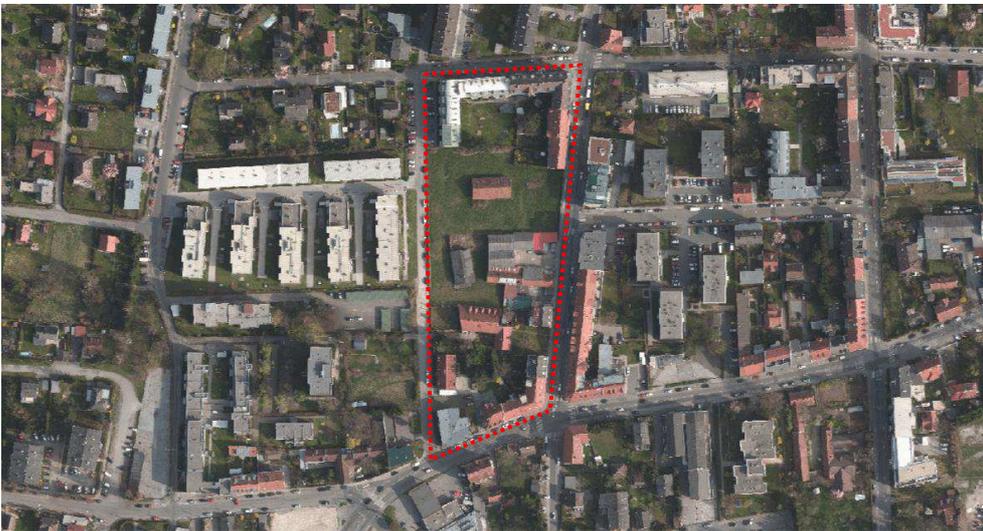
Die Eigentümer/in des Gst. Nr. 302/6 wurde über die vorgenommene Änderung informiert und angehört.

Die Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere Eigentümer bzw. Dritte.

**3. Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Eggenberg. Das Gebiet ist im Norden von der Königshoferstraße, im Osten von der Karl-Morre-Straße, im Süden von der Reininghausstraße sowie im Westen von der Koloniegasse umgeben.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 18.469 m<sup>2</sup> brutto auf.



Luftbild 1 (2015):  
Auszug aus dem  
Geo-Daten-Graz  
© Stadtvermessung  
Graz.

Die rote Umrandung  
markiert das  
Bebauungsplan-  
gebiet.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

#### 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Das Planungsgebiet liegt laut 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF) im Funktionsbereich „Wohngebiet mit hoher Dichte“.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

#### § 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 BewohnerInnen 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):  
Lage innerhalb der Kernstadt  
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

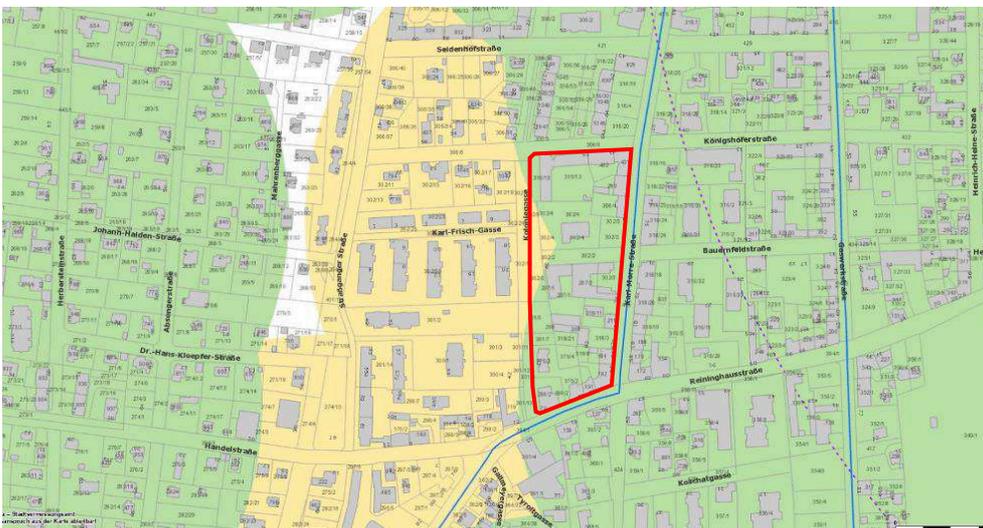
Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):  
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Grundwasserschongebiet 1.

#### Hinweis:

Auf dem westlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Grundstück Nr. 302/10 (Verkehrsfläche Koloniegasse) sowie auf dem südlich angrenzenden Grundstück Nr. 394/1 (Verkehrsfläche Reininghausstraße) sind Altablagerungen lt. FA 17c ersichtlich gemacht.

- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes liegt innerhalb der Kategorie 1 des 300 m – Einzsbereiches (Luftlinie) der innerstädtischen Bedienqualität von öffentlichen Verkehrsmitteln. Im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist nur eine Erschließung der Kategorie 4 gegeben.

### Kategorie 1 „Innerstädtische Bedienqualität“

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

### Kategorie 4 „Städtische Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkung“

Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln

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

### Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet – Sanierungsgebiet Lärm“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

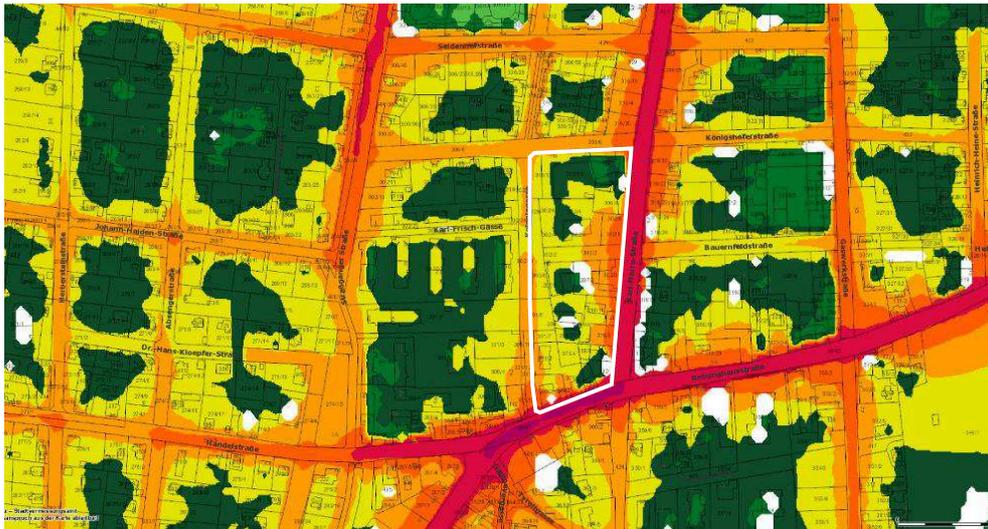
### § 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

- (1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.
- (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.

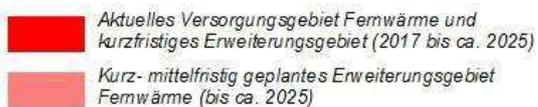
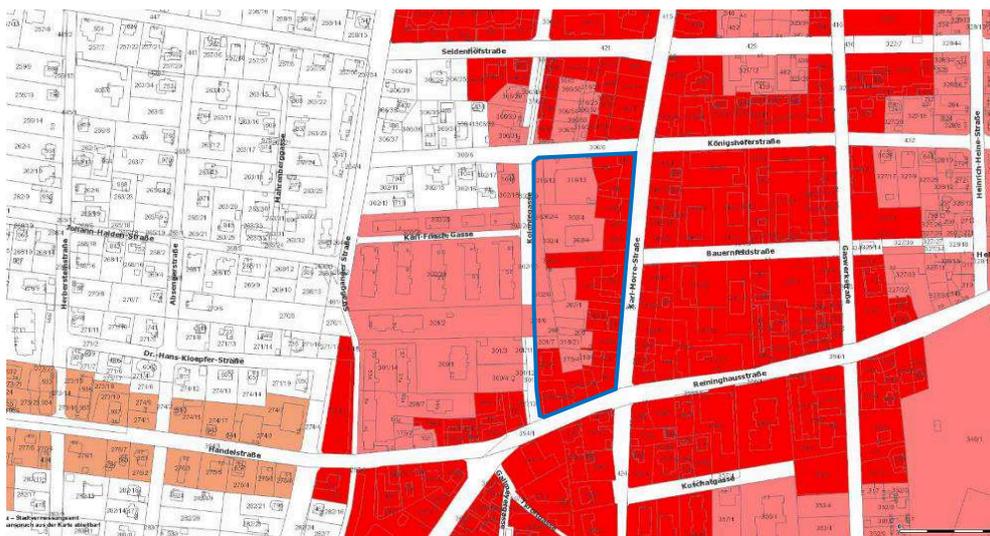
Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45





Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).  
Die weiße Umrandung markiert das Baugebungsplangebiet.

### Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017:



Auszug aus dem Kommunales Energie Konzept 2017 (KEK).

Die blaue Umrandung markiert das Baugebungsplangebiet.

### 1.0 Räumliches Leitbild:

(Beschluss vom 06.06.2019 inkl. Bausperre, noch nicht rechtskräftig)

- Bereichstypenplan: 2. Blockrandbebauung gem. § 4 Abs. 2
- Deckplan 1 Teilräume: Teilraum 12 – Wetzelsdorf Reininghaus



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

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

- Festlegungen zum Bereichstyp gem. § 6
  - Bauungsweise: geschlossen
  - Lage zur Straße: straßenraumbildend
  - Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen
  - Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe
  - Zulässige Form der Parkierung: Tiefgaragen (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten
  - Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden

### Grünes Netz Graz



Auszug aus dem Grünen Netz Graz.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Wie aus dem Grünen Netz Graz (GNG) ersichtlich ist, besteht im nördlichen Bereich entlang der Koloniegasse eine Baumreihe, die in Richtung Süden fortgesetzt werden soll.

## Stadtklimaanalyse:



Auszug aus der Klimatopkarte.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

### Gründerzeitgürtel mit noch starker Überwärmung (Süd)

- Klimatopkarte:  
Sonderzone mit Rezirkulation im Westen von Graz (mit Blockrandbebauung)  
Flurwinde (bedeutend für die südlichen und westlichen Bereiche von Graz), häufig Windscherung mit dem darüber strömenden Murtalabwinde, Nebelverfrachtung vom Grazer Feld in das Stadtgebiet, Mächtigkeit 30-70 m, Windgeschwindigkeit 0,5-1,5 m/s
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:  
Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad beachten, Gebäudeausrichtung (NW, SE)

### • **Situierung und Umgebung**

#### Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Eggenberg. Das Geviert, in dem das Bebauungsplangebiet befindet, ist im Süden von der Reininghausstraße, im Norden von der Königshoferstraße, im Osten von der Karl-Morre-Straße sowie im Westen von der Koloniegasse 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 sogar noch eingeschossige, vormals landwirtschaftlich 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.



Luftbild 1 (2015):  
Auszug aus dem  
Geo-Daten-Graz  
© Stadtvermessung  
Graz.

Blick in Richtung  
Norden.  
Die rote Umrandung  
markiert das  
Bebauungsplan-  
gebiet.

### Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Nördlich der Königshoferstraße – 5- bis 6-geschossige, zweireihige Wohnanlage als offene bzw. gekuppelte Bebauung mit PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung.



Foto 1: Kreuzung Königshoferstraße/Karl-Morre-Straße  
Blick Richtung Nordwesten



Foto 2: Kreuzung Königshoferstraße/Koloniegasse  
Blick Richtung Norden

Im Süden:

Südlich der Reininghausstraße – 2- bis 3-geschossige Wohngebäude in offener Bebauung, teilweise mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss sowie gewerbliche Flachbauten (Tankstelle).



Foto 3: Kreuzung Reininghausstraße/Karl-Morre-Straße  
Blick Richtung Osten



Foto 4: Kreuzung Reininghausstraße/Koloniegasse  
Blick Richtung Südosten

Im Osten:

Östlich der Karl-Morre-Straße – 3- bis 6-geschossige, straßenbegleitende, geschlossene Wohnbebauung, vereinzelt mit Gewerbenutzung in der Erdgeschosszone sowie eingeschossige Einfamilienhäuser in offener Bebauung.



Foto 5: Kreuzung Karl-Morre-Straße/Reininghausstraße  
Blick Richtung Norden



Foto 6: Kreuzung Karl-Morre-Straße/Bauernfeldstraße  
Blick Richtung Nordosten

Im Westen

Westlich der Koloniegasse – 1- bis 2-geschossige Wohngebäude in offener Bebauung, 3-geschossige, straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der Karl-Frisch-Gasse, 4-geschossige, mehrreihige Wohnanlage mit Tiefgarage bzw. ins Gebäude integrierten PKW-Stellplätzen. 7-geschossiges, punktförmiges Wohngebäude in offener Bebauung mit PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung (größtenteils als Carports ausgeführt).



Foto 7: Kreuzung Koloniegasse/Karl-Frisch-Gasse  
Blick Richtung Nordwesten



Foto 8: Kreuzung Koloniegasse/Königshoferstraße  
Blick Richtung Westen

- **Topographie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.

- **Baumbestand**

Es weist eine mäßige Bestockung mit Laub- und Nadelbäumen auf. In den nördlichen und südlichen Hofbereichen des Bebauungsplangebietes sind vermehrt Baumgruppen vorhanden.

- **Gebäudebestand**

Im Geviert Karl-Morre-Straße – Reininghausstraße – Koloniegasse – Königshoferstraße überwiegt, mit Ausnahme der Koloniegasse und Teilen der Karl-Morre-Straße, die Blockrand- bzw. Straßenrandbebauung mit drei- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befinden sich an der Karl-Morre-Straße und der Koloniegasse eine 3- bzw. 4-geschossige straßenbegleitende Bebauung, die sich auch entlang der Königshoferstraße teils als 5-geschossige Wohnbebauung mit straßenseitiger Laubengangschließung fortsetzt und als Abschluss des Gevierts in nördlicher Richtung fungiert. Bei dem L-förmigen, denkmalgeschützten Eckgebäude im Kreuzungsbereich Karl-Morre-Straße und Königshoferstraße erfolgten bereits Dachgeschossausbauten in Form von mehreren Einzelgauben sowie ergänzenden Dachflächenfenstern. Im Anschluss daran befindet sich ein 5-geschossiges Wohngebäude mit Satteldach aus der Gründerzeit sowie eine 3-geschossige Wohnbebauung aus der Nachkriegszeit.

Entlang der Karl-Morre-Straße erstreckt sich in weiterer Folge bis zum Kreuzungsbereich mit der Bauernfeldstraße ein unbebauter Straßenabschnitt. Daran anschließend grenzen südlich mehrere gekuppelte, eingeschossige Flachbauten an, welche sich tief in das Geviert hineinziehen und für Gewerbezwecke genutzt werden. Dieser Teilbereich entlang der Karl-Morre-Straße wird nahezu vollständig von versiegelten Flächen geprägt und auf den Liegenschaften ist kein Bewuchs erkennbar.

Die südlich folgenden gründerzeitlichen Baustrukturen (vereinzelt Einschübe jüngerer Datums) entlang der Karl-Morre-Straße wurden bis zu dreigeschossig mit Satteldach errichtet. Beim Großteil der Gebäude erfolgten bereits Dachraumausbauten überwiegend mit straßenseitigen Dachflächenfenstern in den bestehenden Dachkonturen sowie hofseitig mittels Gauben, Dachaufklappungen und Dacheinschnitten.

Entlang der Reininghausstraße finden sich teils dreigeschossige Bauten im Sinn der Gründerzeit sowie mehrgeschossige Wohnbauten jüngerer Datums wieder. Als Abschluss der Blockrandbebauung ist in diesem Abschnitt ein dreigeschossiges Endglied mit ausgebautem Walmdach erkennbar, an welchem westlich eine Zufahrt in den Innenhof situiert ist. Teilweise wird in diesem Bereich der Reininghausstraße die Erdgeschosszone für gewerbliche Zwecke genutzt.

Im Kreuzungsbereich Reininghausstraße/Koloniegasse befindet sich in offener Bebauung ein dreigeschossiges Wohngebäude mit Schmetterlingsdach, das straßenseitig teils eingeschobene, teils vorgehängte Balkone aufweist. Entlang der Koloniegasse ist in weiterer Folge ein zweigeschossiger Wohnbau mit Satteldach erkennbar, bei dem bereits ein Dachgeschossausbau mittels Schleppegauben und Dachflächenfenstern erfolgt ist.

Nordöstlich davon erstreckt sich im Inneren des Gevierts ein L-förmiges, giebelständiges Bestandsgebäude. Bei dem ein- bis zweigeschossigen Wohnobjekt wurde das bestehende Satteldach partiell aufgeklappt und für Wohnzwecke genutzt.

Im Anschluss daran ist ein unbebautes Grundstück erkennbar, auf denen sich ehemalige eingeschossige Lager- und Werkstättengebäude befunden haben.

Im gesamten Gebietsbereich sind vermehrt traufständige Satteldächer, als auch flachgeneigte Dächer, Tonnendächer und Schmetterlingsdächer gegeben, sowie durchwegs divergierende Bebauungsstrukturen vorhanden, die in ihrer Vielfalt ein durchaus heterogenes Erscheinungsbild des Bebauungsplangebietes bewirken.

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände:

(Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbilddauswertung der Stadtvermessung 2015, Höhenbezug straßenseitig).

Karl-Morre-Straße 66/Königshoferstraße 39

4-geschoßiges Gebäude

Gebäudehöhe: 15,65 m

Gesamthöhe: 21,15 m

Karl-Morre-Straße 68

4-geschoßiges Gebäude

Gebäudehöhe: 15,60 m

Gesamthöhe: 19,90 m

Karl-Morre-Straße 70

3-geschoßiges Gebäude

Gebäudehöhe: 11,10 m

Gesamthöhe: 14,70 m

Karl-Morre-Straße 78

1-geschoßiges Gebäude

Gebäudehöhe: 3,50 – 3,90 m

Gesamthöhe: 6,0 – 6,10 m

Karl-Morre-Straße 80

2,5-geschoßiges Gebäude

Gebäudehöhe: 9,00 m

Gesamthöhe: 13,00 m

Karl-Morre-Straße 82

2- bis 2,5-geschoßiges Gebäude

Gebäudehöhe: 4,90 – 6,40 m

Gesamthöhe: 9,10 – 10,30 m

Karl-Morre-Straße 82a

4-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 12,95 m  
Gesamthöhe: 18,35 m

Karl-Morre-Straße 84

3-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 13,40 m  
Gesamthöhe: 17,50 m

Karl-Morre-Straße 86

3-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 11,50 m  
Gesamthöhe: 16,00 m

Reininghausstraße 66

3-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 11,50 m  
Gesamthöhe: 15,90 m

Reininghausstraße 68

3-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 11,90 m  
Gesamthöhe: 18,30 m

Reininghausstraße 70

3-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 10,90 m  
Gesamthöhe: 10,00 m

Koloniegasse 43

2,5-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 6,90 m  
Gesamthöhe: 13,20 m

Königshoferstraße 45

4- bzw. 5-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 12,50 – 15,30 m  
Gesamthöhe: 14,00 – 16,60 m

Königshoferstraße 41

4-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 15,65 m  
Gesamthöhe: 21,15 m

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

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, Handelstraße 4 und 6, Entfernung ca. 180 m
- Pfarrkindergarten Hl. Schutzengel, Hauseggerstraße 70, Entfernung ca. 430 m
- Städt. Kindergarten Gaswerkstraße, Gaswerkstraße 13, Entfernung ca. 540 m
- Städt. Kindergarten Grasbergerstraße, Grasbergerstraße 11, Entfernung ca. 520 m

Schulen und Horte:

- Volksschule Graz-Karl Morre, Karl-Morre-Straße 58, Entfernung ca. 280 m
- Neue Mittelschule Graz-Karl Morre, Karl-Morre-Straße 58, Entfernung ca. 280 m
- Städt. Hort Seidenhofstraße, Seidenhofstraße 52, Entfernung ca. 230 m
- Städt. Hort Gaswerkstraße, Gaswerkstraße 15, Entfernung ca. 520 m

Fachhochschulen/Universitäten:

- FH Joanneum, Eggenberger Allee/Alte Poststraße, Entfernung ca. 750 m

Sozialeinrichtungen:

- Volkshilfe Sozialzentrum, Reininghausstraße 49-51, Entfernung ca. 170 m
- Miteinander leben, Organisation, Hangweg 29, Entfernung ca. 930 m
- Sanlas, Seniorenresidenz Eggenberg, Eckertstraße 98-98a, Entfernung ca. 600 m

Dienstleistung und Handel:

- MERKUR Markt, Gaswerkstraße 2, Entfernung ca. 600 m
- Hofer KG, Eckertstraße 54, Entfernung ca. 550 m
- SPAR Supermarkt, Wetzelsdorfer Straße 131, Entfernung ca. 580 m
- LIDL Markt, Straßganger Straße 108, Entfernung ca. 680 m
- Postfiliale, Eggenberger Allee 49, Entfernung ca. 690 m

- **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Königshoferstraße, im Osten von der Karl-Morre-Straße, im Süden von der Reininghausstraße und im Westen von der Koloniegasse begrenzt.

Öffentlicher Verkehr:

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

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Kategorie 4: (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):  
 „Städtische Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkung“  
 Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln

- Buslinie 62, Haltestelle Bauernfeldstraße in der Karl-Morre-Straße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 33, 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 Straßen (Karl-Morre-Straße, Reininghausstraße, Koloniegasse, Königshoferstraße).

#### Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind entlang der Bebauung vorhanden, mit der Ausnahme in der Koloniegasse. Über die Bauernfeldstraße und die Karl-Frisch-Gasse besteht ein sehr guter Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

#### • **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>

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet innerhalb des aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristigen Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) sowie innerhalb des kurz- und mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025).

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

##### Zu §2 Bebauungsweise

Das Gestaltungskonzept geht aus einem baukünstlerischen Wettbewerb-Siegerprojekt hervor und wurde als Grundlage für Teilbereiche des Bebauungsplans herangezogen.

Projektbeschreibung des Siegerprojektes (Auszug aus dem Erläuterungsbericht):

*„Die Blockrandbebauung“ als städtebauliches Manifest der expandierenden Städte zur Gründerzeit, gelten heute entgegen der damaligen Missstände hygienischer Art als beliebte städtische Wohnviertel. Die Qualitäten dieser Quartiere liegen einerseits in ihrer städtischen Dichte, andererseits in ihrer architektonischen Vielfalt. Die differenzierten Außenbereiche mit Straßenraum und Innenhof eröffnen weitere Qualitätspotentiale. Aus dem Bedürfnis, die zerklüfteten Blockränder wieder zu verschließen, denken wir das Quartier innerhalb eines Zukunftsszenarios als geschlossene Blockrandbebauung.*

*Die Grazer Gründerzeitviertel im Osten unterscheiden sich sowohl in ihren architektonischen Qualitäten als auch in ihrer Dichte von jenen im Westen.“*

Die Bebauungsplanpflicht im gegenständlichen Planungsgebiet ergibt sich aus den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes zum Schutz und zur Freihaltung der Innenhöfe. In diesem Sinne erfolgt eine konsequente Weiterführung der bestehenden Blockrandstruktur. Es ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren, die bestehenden Hofbereiche zu entkernen. Der Innenhof wird von jeglicher neuen Bebauung freigehalten, ein Abbruch der bestehenden Einbauten wird angestrebt.

Langfristig soll der hochwertige Innenhof erhalten und noch weiter aufgewertet werden.

Eine Verdichtung in den Randbereichen wird städtebaulich angestrebt, um zusätzlichen Wohnraum in gut infrastrukturell versorgten Gebieten zu ermöglichen.

Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes entlang der Königshoferstraße sowie in der Karl-Morre-Straße und der Koloniegasse ist eine bestehende, 4- bzw. 5-geschossige Bebauung aus unterschiedlichen Stil-Epochen der Architektur vorhanden, die den städtebaulichen Rahmen vorgibt. Lediglich bei dem 3-geschossigen Bestandsgebäude auf dem Grundstück Nr. 306/4 besteht die Möglichkeit einer Aufstockung, um sich in der Traufhöhe der nördlichen als auch zukünftig südlich anschließenden 6-geschossigen Bebauung anzupassen.

Im Bereich der Kreuzung Karl-Morre-Straße – Bauernfeldstraße erfolgt ein Schließen des Hofes, um die Lärmbelastung der Karl-Morre-Straße auf den Freibereich Innenhof zu minimieren. In Verlängerung der Bauernfeldstraße ist eine öffentlich nutzbare Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer in Ost-West Orientierung von der Karl-Morre-Straße hin zur Koloniegasse vorgesehen.

Die Weiterführung der geschlossenen Bebauung entlang der Karl-Morre-Straße auf den Grundstücken Nr. 302/3, .207/2 und 318/11 wird als baulicher Abschluss forciert und gewährleistet eine bessere Abschirmung der dahinterliegenden Hofzone, die entsprechend dem Stadtentwicklungskonzept zu entkernen und zu begrünen ist. Die 1-geschossigen, teils gekuppelten Bestandsgebäude, welche sich tief ins Geviert hineinziehen und einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen, sollen durch straßenraumbildende Baumassen ersetzt werden.

Im Bereich der bestehenden Blockrandbebauung wird für das Grundstück Nr. .211 in der Karl-Morre-Straße eine Aufstockung des bestehenden 2-geschossigen Gebäude ermöglicht. Die bestehenden 3-geschossigen Bebauungen im Sinn der Gründerzeit geben den städtebaulichen Rahmen vor. Entlang der Reininghausstraße sowie im südlichen Abschnitt der Koloniegasse wird durch die Möglichkeit einer geschlossenen Bebauung die Fortführung der Blockrandstruktur angestrebt. Die Festlegung der hofseitigen Baugrenzlinien erfolgt in Abstimmung mit den bestehenden Feuermauern und Gebäudetiefen.

#### Zu §3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Der Bebauungsgrad 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.

Bei Grundstücken die eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzlinien aufweisen, wird ein Bebauungsgrad festgelegt um bei Ausschöpfung des Bebauungsgrades im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen einen Rückbau von Hofgebäuden zu erwirken. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die Hoffreihaltung.

Die Überschreitungsmöglichkeit des Bebauungsdichtehöchstwerts soll Dachgeschoßausbauten in den Bestandsgebäuden ermöglichen. Im Bereich der Neubebauung ist die zukünftige Baumasse derart festgelegt, dass Überschreitungen, nur in geringem Ausmaß zu erwarten sind.

#### Zu §4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Höhenzonierungslinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt.

Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Unterschreitungen der Gebäudeabstände sind, wenn überhaupt möglich, durch die Festlegung der Baufluchtlinien und Gebäude- bzw. Gesamthöhen festgelegt. Der Bestand wird durch Bauflucht- und Baugrenzlinien beschrieben.

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

#### Zu §5 Gebäudehöhen, Dächer

Der Bestand wird durch Gebäudehöhen und Gesamthöhen beschrieben.

Möglich sind begrünte Flachdächer, begrünte flach geneigte Dächer bis 10 Grad und klassische Satteldächer mit einer gebietstypischen Dachneigung von 35 Grad bis maximal 41 Grad und Ziegeldeckung. Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer 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 Stadtentwicklungskonzept - 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, 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 Karl-Morre-Straße und der Reininghausstraße (mit Ausnahme der offenen Eckbebauung Reininghausstraße 70) nicht gegeben. Lediglich in der Königshoferstraße finden sich teils straßenseitige Laubengänge wieder, die sich in ihrer Anordnung ungünstig auf das vorhandene Straßenbild auswirken. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von straßenseitigen, offenen Laubengängen und über die Bauflucht vortretenden Balkonen und Erkern daher nicht zulässig.

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

- werden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen, festgelegt.
- sind auskragenden 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.

Durch die Festlegung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe und der zulässigen maximalen Gesamthöhe im Planwerk besteht - bei Ausnutzung der angegebenen Höhen - sowohl die Möglichkeit Satteldächern als auch zurückversetzte Geschosse (Penthaus) im Dachbereich auszuführen.

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

#### **5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

(siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

In folgenden Bereichen der Koloniegasse sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Koloniegasse Nr. 39 (Gst. Nr. 302/6): Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Grünstreifen/Gehsteig).  
Im Zuge des Bauverfahrens ist dieser zu errichten und anschließend an die Stadt Graz abzutreten.
- Koloniegasse (Gst. Nr. 302/6): Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Geh- und Radweg).  
Die im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Verkehrsfläche auf Gst. Nr. 302/6, KG 63109 ist an die Stadt Graz abzutreten. Die Koloniegasse wird in diesem Bereich für den Fuß- und Radverkehr geöffnet, jedoch nicht für den KFZ-Verkehr.

In Verlängerung der Bauernfeldstraße ist eine öffentliche Fuß- und Raddurchwegung zu berücksichtigen. Diese dient zukünftig als Verbindungsschluss der Bauernfeldstraße zur Karl-Frisch-Gasse. Die Durchbindung und die Anschlusspunkte sind so zu gestalten, dass die Durchwegung für die Öffentlichkeit klar erkennbar ist. Die Breite der Fuß- und Radverbindung soll in Summe 5,0 m betragen. Davon sind 4,0 m befestigt mit beidseitigen 0,5 m breiten Bankett auszubilden. Die Durchwegung ist im Zuge des Bauverfahrens, inkl. der entsprechenden Beleuchtung, zu errichten und mittels Servitut für die öffentliche Nutzbarkeit sicherzustellen. Bei den beiden Durchgängen ist die lichte Raumhöhe mit min. 4,0 m festgelegt.

#### Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO)

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 Höfen 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.

Je 60 bis 70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Pkw-Stellplatz vorzusehen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

#### 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 (3) 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.

#### Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche für Wohnen entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen, ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstalhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Die festgelegte, überwiegend gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

## 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 begrüntem Freiräume ist bei Neubauten je angefangener 150 m<sup>2</sup> Hofffläche ein kleinkroniger Laubbaum und je 250 m<sup>2</sup> Hofffläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Die Innenbereiche der Anlage werden für allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt werden. 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.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Pflanz- bzw. Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

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. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken. Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,5 m zulässig.

Ausgehend vom Kreuzungsbereich Karl-Morre-Straße/Bauernfeldstraße wird für den Bebauungsplan eine öffentlich nutzbare Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer festgelegt, welche zukünftig als Geh- und Radverbindung in Ost-West Orientierung zur Karl-Frisch-Gasse geführt wird. Des Weiteren ist entlang dieser Wegeverbindung eine begleitende Baumreihe als entsprechende Maßnahme zur Begrünung des Innenhofes vorzusehen.

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: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

### Zu § 9 Sonstiges

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 den räumlichen Wirkungen 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. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die zukünftige Hoffreihaltung.

## **7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 14.22.0 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 EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger  
(elektronisch unterschrieben)