

GZ: A14- 013031/2020/0012

Bearbeiterin: DI<sup>in</sup> Vanessa Bauer

Graz, 29.04.2021

Dok: Bebauungsplanung/05.40.0

## **05.40.0 Bebauungsplan**

**„Lazarettgasse – Lissagasse – Custozzagasse“**

V.Bez., KG Gries

### **Beschluss**

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Auf der Liegenschaft Lazarettgasse 37 mit den Grundstücken 168/1 und 168/2 KG Gries soll das bestehende Gebäude aufgestockt werden (Neubau). Mit Schreiben vom 25.06.2020 hat die Silver Living Bau- und Projektbetreuung GmbH um die Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich noch folgende Liegenschaften: 171, 172, 173, 165/6, 166, 168/1, 168/2, 169, 170 alle KG 63105 Gries.

Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von 12.133 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz (seit 22.3.2018 rechtskräftig) ist dieser Bereich als Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 – 2,5 und als Allgemeines Wohngebiet mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 – 1,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich (Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und Vorgärten gem. 4.0 STEK §26Abs 26).

Zum Zeitpunkt des Ansuchens lag eine Vorplanung vor.

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich und der Schutz und die Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten. Der Bebauungsplan soll einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

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

- Bezirks- u. Stadtteilzentrum gem. § 11 STEK 4.0
- Wohngebiet mit hoher Dichte gem. §13 STEK 4.0

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 16.09.2020 über die beabsichtigte Auflage des 05.40.0 Bebauungsplanes „Lazarettgasse – Lissagasse – Custozzagasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 30.09.2020.

### AUFLAGE

Die grundbücherlichen EigentümerInnen der im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 01. Oktober 2020 bis zum 03. Dezember 2020 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde aufgrund des geltenden Verbotes von Präsenzveranstaltungen am 16. November 2020 im Livestream vorgestellt.

Während der Auflagefrist vom 01. Oktober 2020 bis zum 03. Dezember 2020 langten 3 Einwendungen und 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

### **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung wurde der 05.40.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten weiterentwickelt:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.  
Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

### **VERORDNUNG**

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

(2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,00 m<sup>2</sup> ~~Nutzfläche~~ zu betragen.

#### **§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, AUFBAUTEN ÜBER DER MAXIMALEN GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER, RAUMHÖHEN**

(3) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen hat mindestens 3,90 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen. Für 1/4 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoss sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung und als geschlossene Räume ausgeführt – zulässig. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 1,00 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben. Die Raumhöhe hat mindestens 3,20 m zu betragen. Davon ausgenommen ist das Grundstück 165/6 KG Gries, im Falle einer schulischen Nutzung.

#### **§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

(2) Tiefgaragenrampen sind überwiegend in das Gebäude zu integrieren.

- (6) Für Neubauten ist je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen.  
Davon ausgenommen ist das Grundstück 165/6 KG Gries, im Falle einer schulischen Nutzung.  
Am Grundstück 165/6 KG Gries sind Fahrradabstellplätze gemäß § 92 Stmk. BauG herzustellen.

### § 9 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (2) Am Bauplatz B beim L-förmigen Gebäude in der Lazarettgasse 37 a ist eine Aufklappung des Daches im Inneneck Richtung Norden bzw. Westen zulässig (gemäß Skizze im Erläuterungsbericht). Der Dachfirst und die östlichen bzw. südlichen Dachflächen zum Grundstück 165/6 KG Gries sind unverändert zu erhalten. Im Dachrandbereich ist ein ca. 2,00 m Bereich (beidseitig) unverändert zu erhalten. Die restlichen Gebäude im Innenhof des Bauplatzes B (gemäß Skizze im Erläuterungsbericht – die durchgestrichenen Gebäude) sind abzubauen. Der Innenhof ist zu begrünen. Öffnungen an den Grundgrenzen sind nicht zulässig.

Der § 8 Freiflächen, Grüngestaltung wurde präzisiert:

### § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (2) Bei Neu- und Zubauten ist je angefangene Hoffläche von 150 m<sup>2</sup> ein Laubbaum zu pflanzen. Davon ausgenommen ist das Grundstück 165/6 KG Gries, im Falle einer schulischen Nutzung.

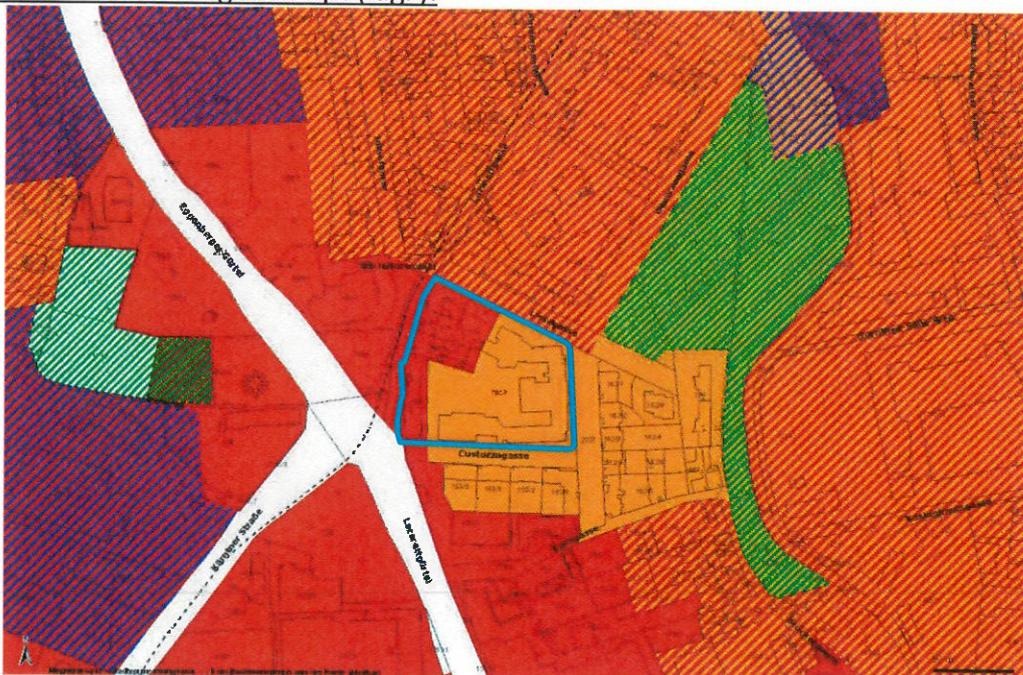
### ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der Erläuterungsbericht wurde betreffend den geänderten Inhalten ergänzt und berichtigt. Die Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere EigentümerInnen bzw. Dritte.

### 3. Bebauungsplangebiet

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

#### 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

### § 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum

- (1) Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.
- (2) Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.

### § 13 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte

- (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.

### §26 gem. 4.02 STEK (seit 22.03.2018 rechtswirksam)

#### BAULANDDURCHGRÜNUNG

#### (21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:

- Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen

Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.

#### (22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch

- Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz
- Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.

#### (24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch

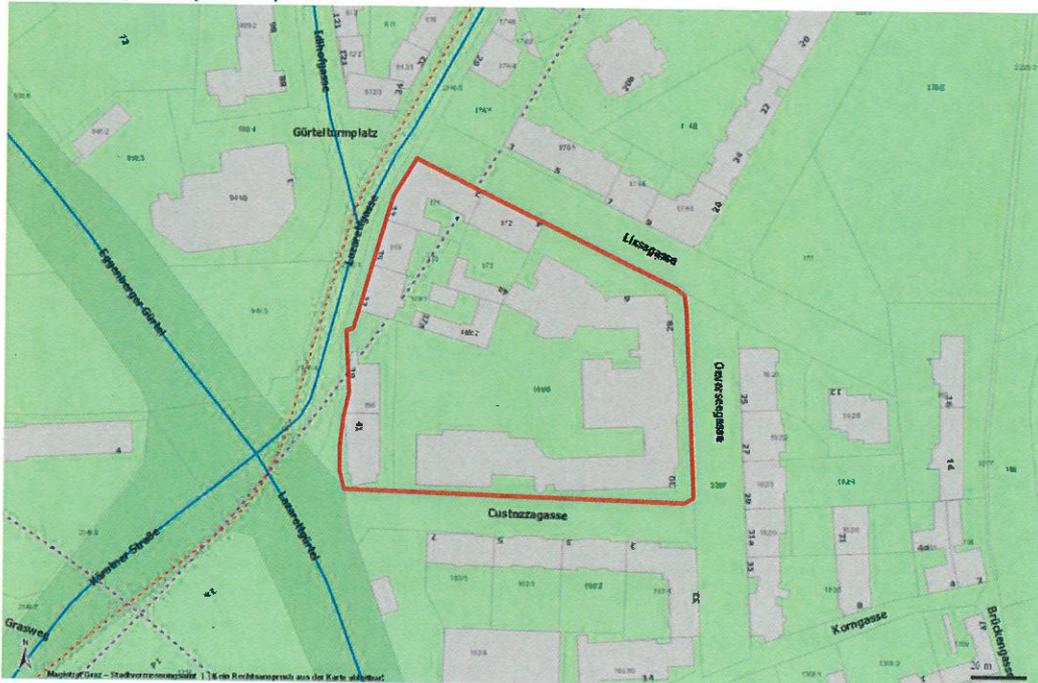
- Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°  
Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 300 m<sup>2</sup>, sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden.

Für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen kann die Behörde darüber hinaus Ausnahmen erteilen.

Innerhalb der Grazer Altstadtschutzzonen sind Ausnahmen auf Basis eines Gutachtens der Altstadterhaltungskommission zulässig.

### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Lage innerhalb der Kernstadt  
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

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

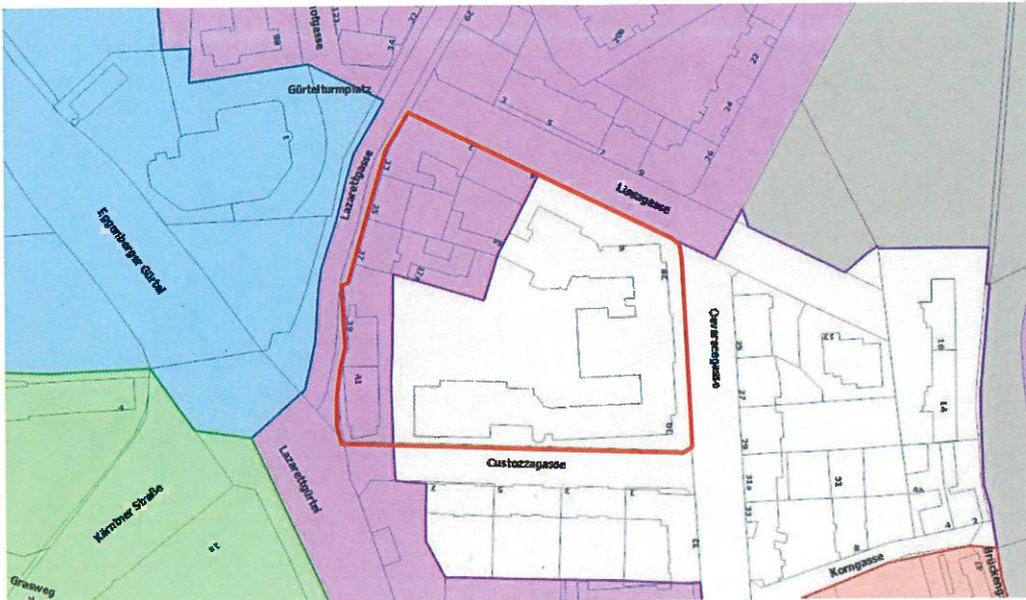
„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Das Bebauungsplangebiet liegt knapp außerhalb des 500 m Einzugsbereichs, jedoch innerhalb des 1000 m Einzugsbereichs Bahnhöfe (Don Bosco).

Einkaufszentren (Deckplan 5):

Kategorie D: Keine Einkaufszentren zulässig.

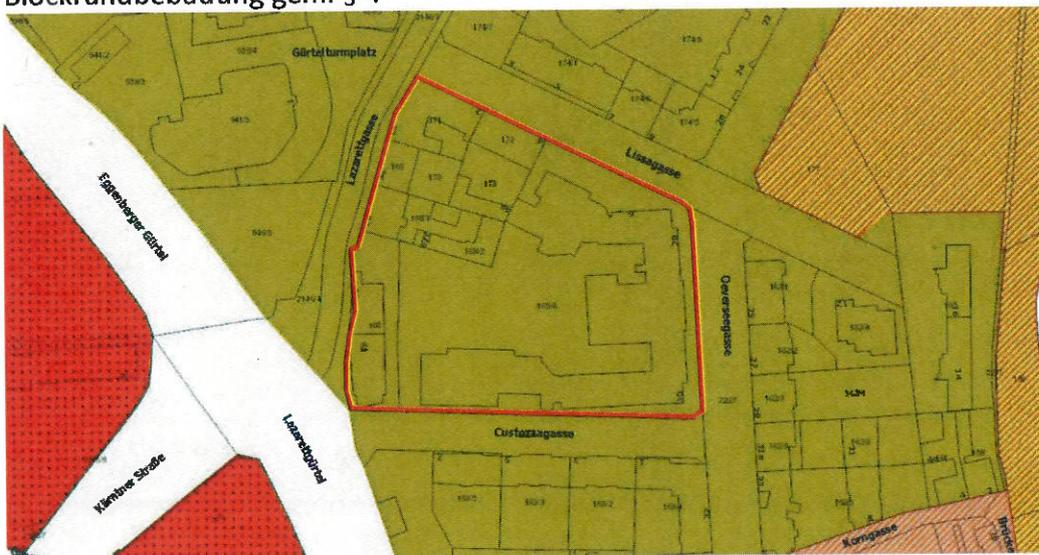


Auszug aus dem Deckplan 5 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

### 1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

- Bereichstypenplan
- Blockrandbebauung gem. § 4



Auszug aus dem Bereichstypenplan des 1.0 Räumlichen Leitbilds.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

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

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps Blockrandbebauung:

- 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 straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden

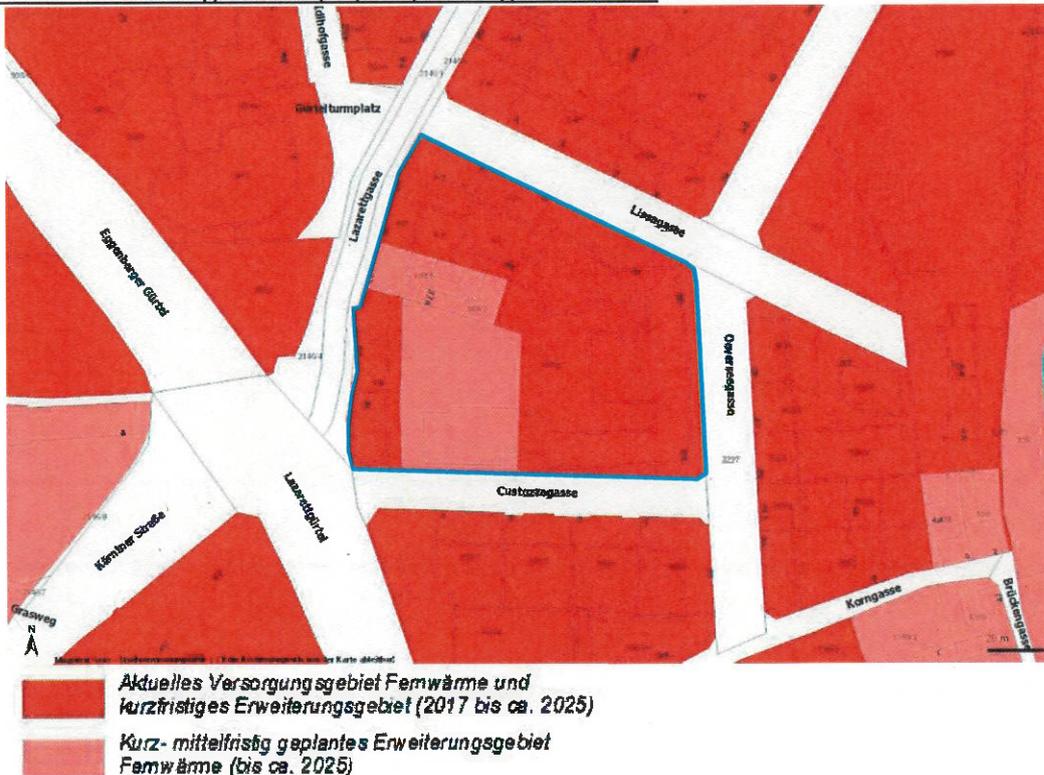
- Deckplan 1 Teilraumabgrenzungen: Teilraum 3 – Murvorstadt Lend – Gries  
Die grüne Schraffur stellt die Hochhausstandorte gemäß § 10 dar.



Auszug aus dem Deckplan 1 Teilraumabgrenzungen des 1.0 Räumlichen Leitbilds.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

#### Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

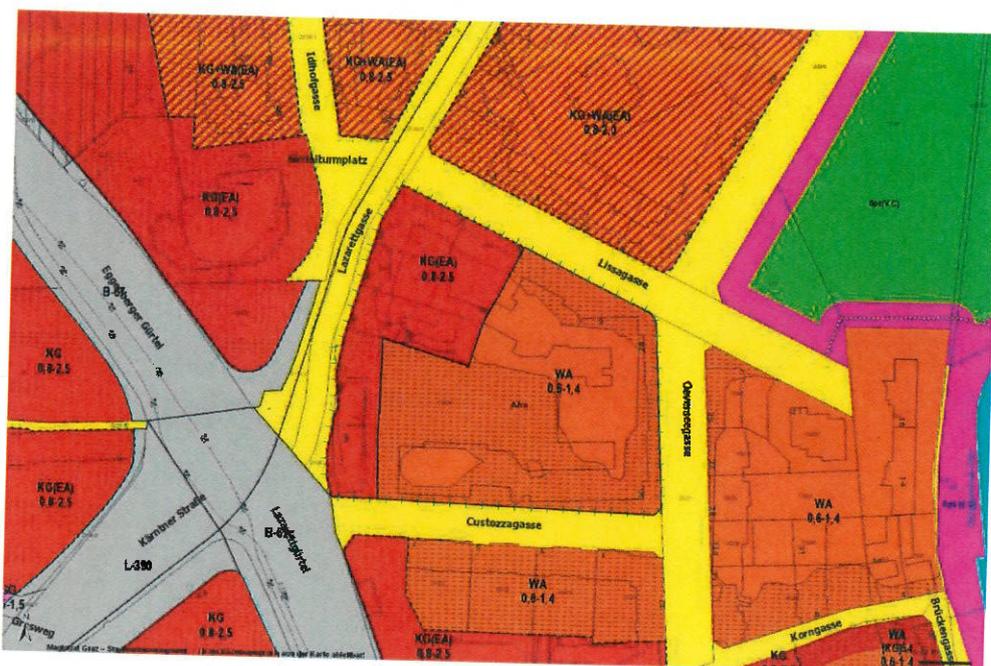


Auszug aus dem Kommunalem Energie Konzept 2017.

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

#### Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) in der Nutzung „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5 und in der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichtewert von 0,6 – 1,4. Lage innerhalb des Sanierungsgebietes Lärm. Ersichtlichmachung: AHS (Allgemein bildende höhere Schule)



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die blau punktierte Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

### § 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.

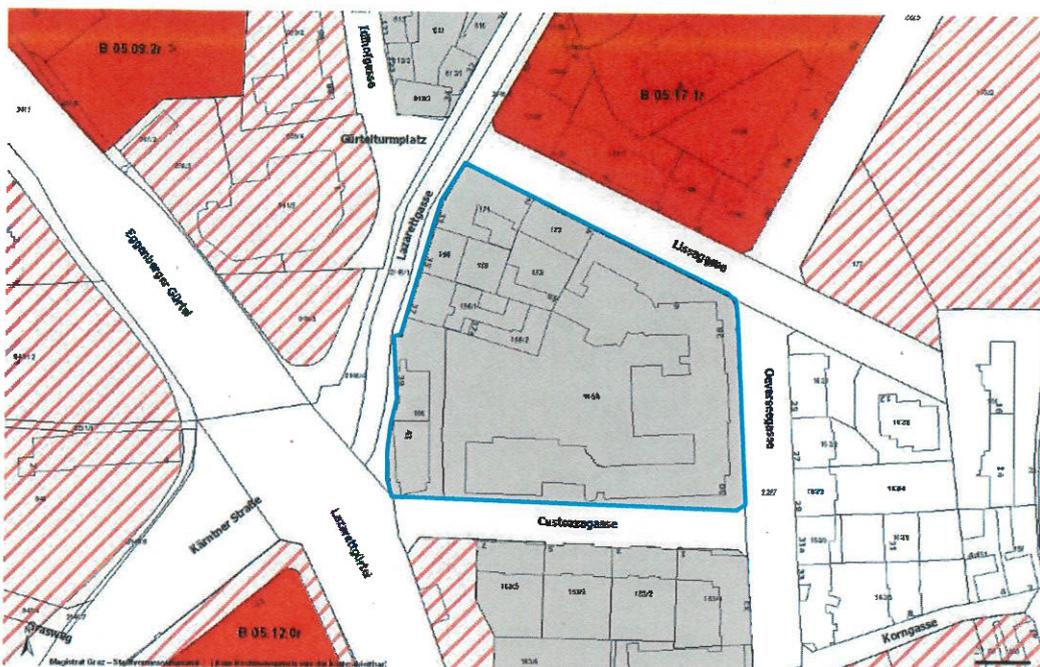
Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30 STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert		
	dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45
Kerngebiete	60	55	50

Bei Vorliegen einer Überschreitung sind für Neu-, Zu- und Umbauten die Nachweise der Einhaltung der festgelegten Schwellenwerte bzw. Widmungsgrenzwerte für die relevanten Bauplatzteile (unter Heranziehung von Lärmmessungen oder -gutachten) zu erbringen. Bei Nichteinhaltung dieser sind durch die Baubehörde entsprechende aktive (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand, eines Lärmschutzwalles, bauliche Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise an den Außenwänden, Fenstern und Decken bzw. Dächern und durch den Einbau von Schallschutzfenstern inkl. Lüftungseinrichtung) oder passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. entsprechende Anordnung, Form und Stellung der Gebäude) vorzuschreiben.

### Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.



Auszug aus dem Deckplan 1 Baulandzonierungsplan des 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die blaue Umrandung markiert das gegenständliche Bebauungsplangebiet.

- 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:

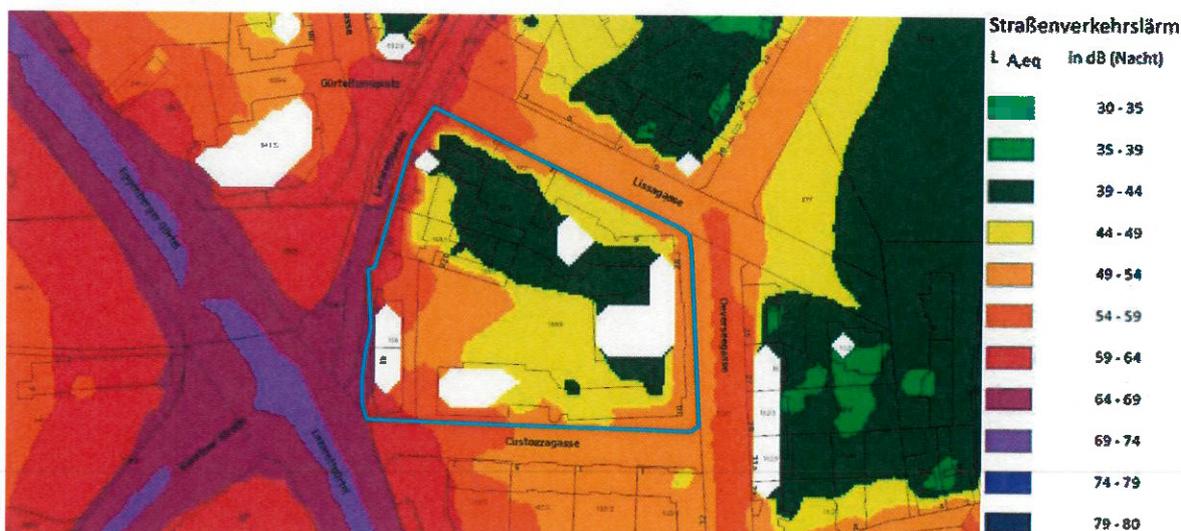
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.

Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.

Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

#### Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Das Bebauungsplangebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A): Nacht



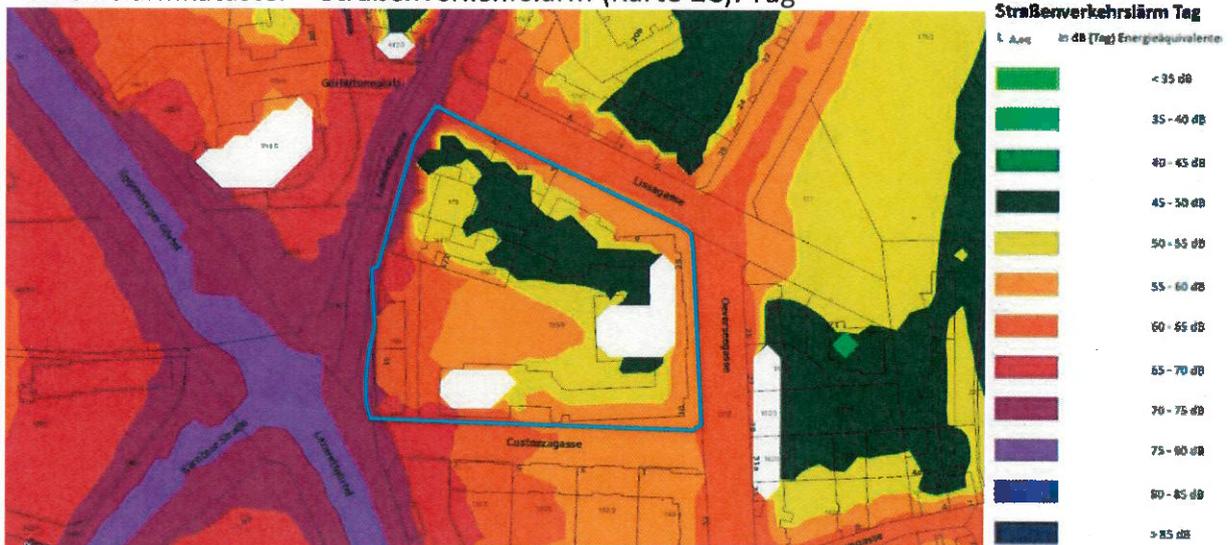
Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF). Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Verkehrslärmkataster – Flug / Bahn (Karte 2B): Nacht



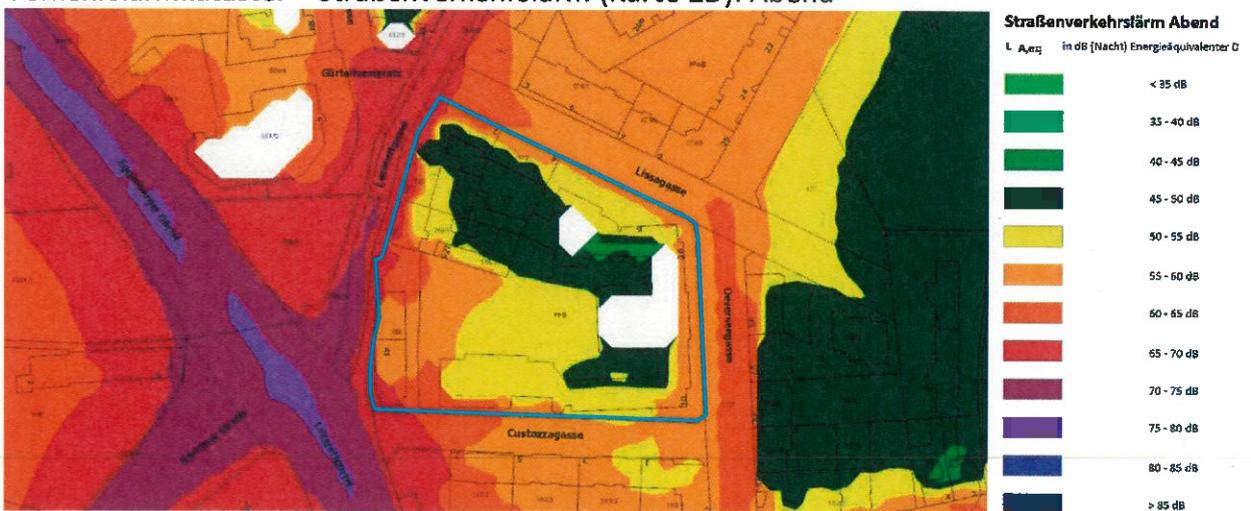
Auszug aus der Karte 2B zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF). Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2C): Tag



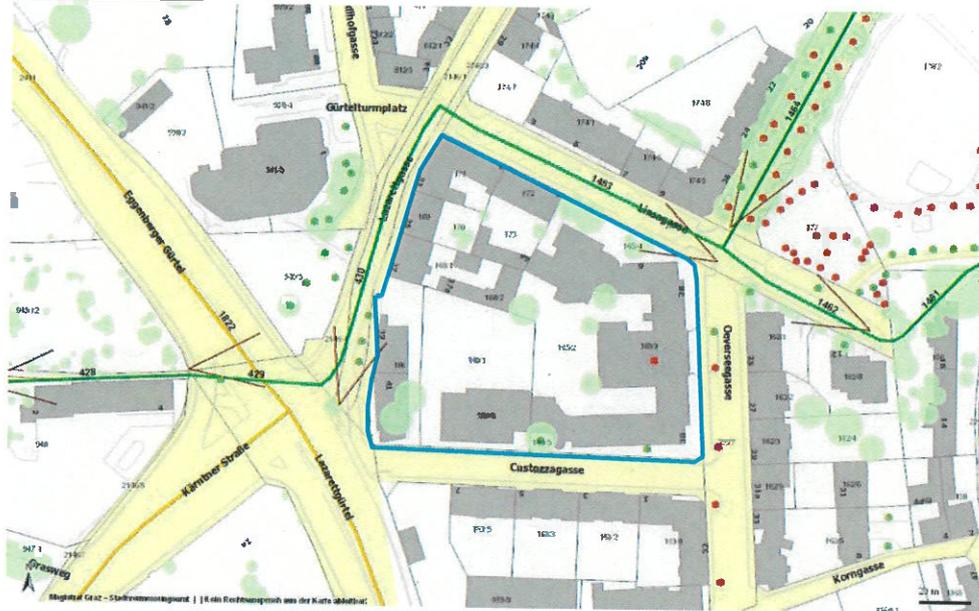
Auszug aus der Karte 2C zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF). Energieäquivalenter Dauerschallpegel 6:00 – 19:00 Uhr. Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2D): Abend



Auszug aus der Karte 2D zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF). Energieäquivalenter Dauerschallpegel 19:00 – 22:00 Uhr. Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

## Grünes Netz Graz



Auszug aus dem Grünen Netz Graz.

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Das Grüne Netz in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, sowie auch für diverse Behördenentscheidungen.

Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung. Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes (gelbe Linie mit schwarzen Außenlinien) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, sollen die Hauptverkehrsstraßen Eggenberger Gürtel, Kärntner Straße und Lazarettgürtel aufgewertet werden (Straßenräume gestalterisch aufwerten, vorhandene Grünelemente erhalten/pflegen).

Entlang der Lazarettgasse und der Lissagasse sollen die Grünverbindung aufgewertet / verbessert werden (hellgrüne Linien) (Funktionen teilweise aufwerten / verbessern).

## Stadtklimaanalyse:



Auszug aus der Klimapopkarte.

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

### Nr. 1. Engerer Stadtbereich mit großer Bebauungsdichte

- Klimatische Besonderheiten:  
„Wärmeinselnbereich mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwind“
- Planerische Empfehlungen: „Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen“

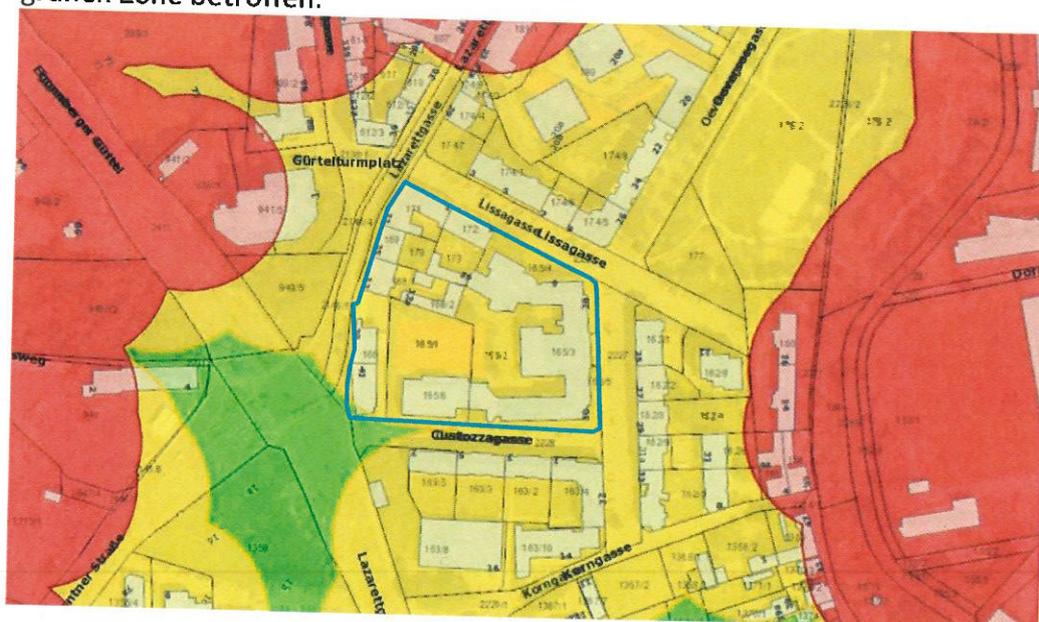
#### Neigungskarte:



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

#### Sicherheitsstadtkarte Belastungskategorien: Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz:

Das Bebauungsplangebiet ist von der gelben Zone und im untergeordneten Ausmaß von der grünen Zone betroffen.



Auszug aus dem Bombenblindgängerkataster.

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

### Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung
- Grundwasserschongebiet 1

### • **Situierung und Umgebung**

#### Großräumige Lage:

Das Bebauungsplangebiet liegt im westlichen Bereich der Innenstadt, im Bezirk Gries, an der Grenze zur innenstädtischen Bebauung. Die vorherrschende Bauweise ist die geschlossene Bebauung, wobei auch aufgrund der Randlage größere Baulücken und Einzelbaukörper vorhanden sind. Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 12.133 m<sup>2</sup> und wird von den Straßenzügen Lazarettgasse, Lissagasse, Oeverseegasse und Custozzagasse begrenzt. Nördlich der Lissagasse befinden sich 3- bis 8-geschossige Wohngebäude mit einer überwiegend geschlossenen Bauweise. Entlang der Lazarettgasse, Lissagasse, Oeverseegasse und Custozzagasse befindet sich eine lückenhafte, straßenbegleitende Blockrandbebauung in geschlossener und gekuppelter Bauweise. Die Geschosse variieren dabei von 3 bis 4 Geschossen. In dieser Blockrandbebauung befindet sich das BG/BRG Oeversee. Im Nordosten schließt die große Parkanlage des „Oeverseeparks“ an.

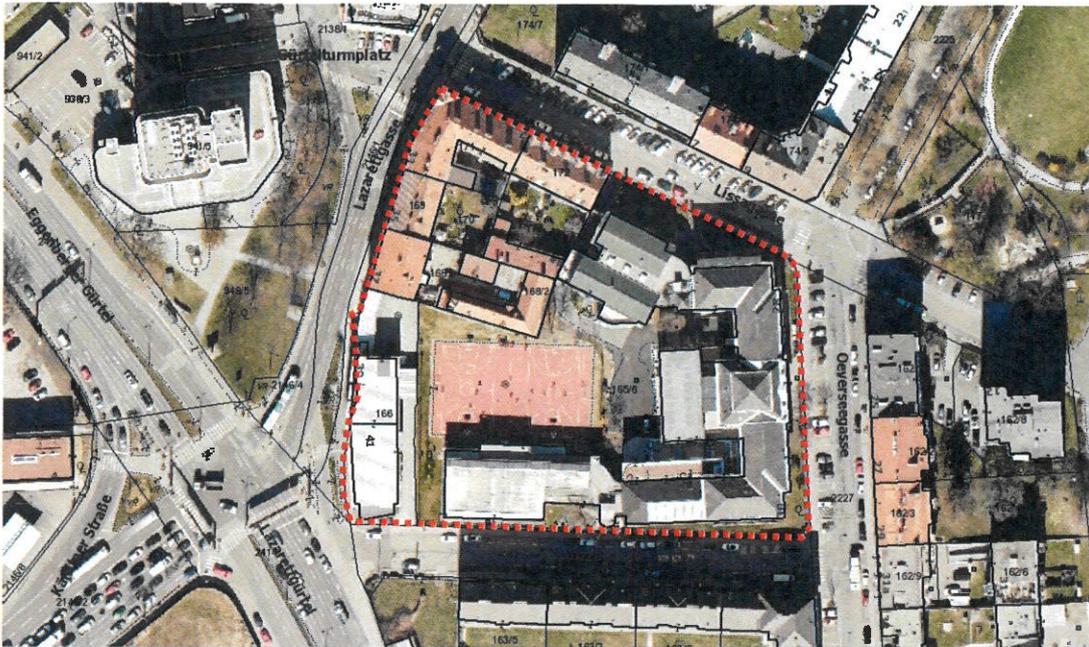
Die Liegenschaft liegt in einem Gebiet, welches durch seine Nahelage zu Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Geschäfte für den täglichen Bedarf gut ausgestattet ist. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.



Luftbild 1 mit Kataster (2019) Auszug aus dem Geodaten-Graz @Stadtvermessung Graz

Blick in nördliche Richtung.

Die rot punktierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



Luftbild 2 mit Kataster  
(2019) Auszug aus dem  
Geodaten-Graz  
@Stadtvermessung Graz

Blick in nördliche  
Richtung.

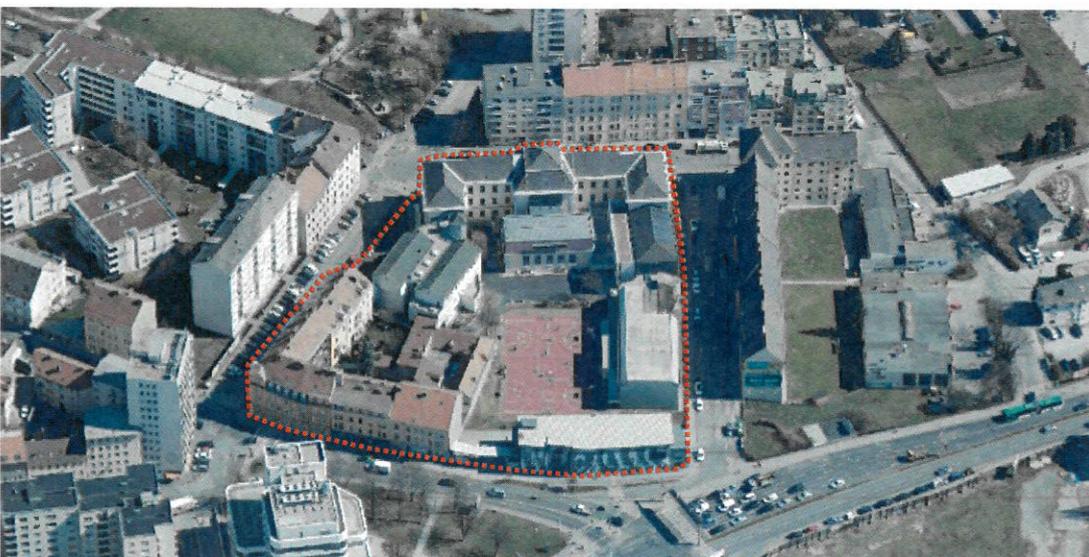
Die rot punktierte  
Umrandung markiert das  
Bebauungsplangebiet.



Luftbild 3 (2019)  
Schrägaufnahme  
@Stadt Graz  
Stadtvermessung  
6286 LE

Blick in nördliche  
Richtung.

Die rot punktierte  
Umrandung markiert das  
Bebauungsplangebiet.



Luftbild 4 (2019)  
Schrägaufnahme  
@Stadt Graz  
Stadtvermessung  
6696 BW

Blick in östliche  
Richtung.

Die rot punktierte  
Umrandung markiert das  
Bebauungsplangebiet.



Luftbild 5 (2019)  
Schrägaufnahme  
@Stadt Graz  
Stadtvermessung  
3572 LE

Blick in südliche  
Richtung.

Die rot punktierte  
Umrandung markiert das  
Bebauungsplangebiet.



Luftbild 6 (2019)  
Schrägaufnahme  
@Stadt Graz  
Stadtvermessung  
6678 FW

Blick in westliche  
Richtung.

Die rote Umrandung  
markiert das  
Bebauungsplangebiet.

### Kleinräumige Umgebung:

#### Im Nordwesten:

Entlang der Lazarettgasse und der Lissagasse befindet sich eine straßenbegleitende Bebauung mit einer 3- bis 4- geschossigen lückenhaften Wohn- und Geschäftsbebauung. Die Bebauung weist Satteldächer auf. Diese endet mit der Liegenschaft Lissagasse 4 mit einer Brandwand zum Grundstück des BG/BRG Oeversee.

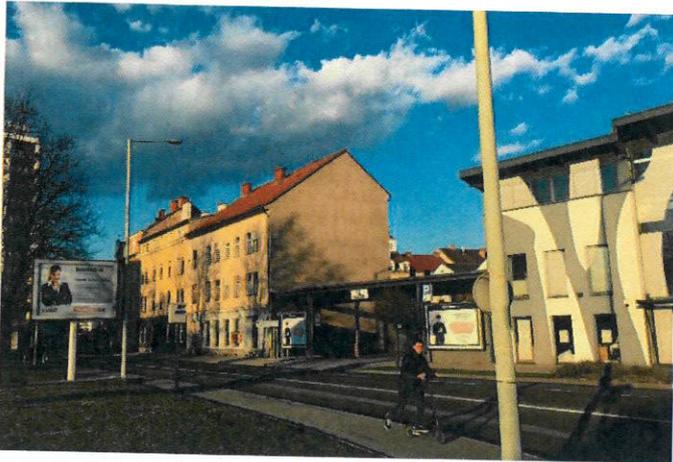


Foto 1: Entlang der Lazarettgasse Höhe Hausnr. 39. Blick in nordöstliche Richtung.

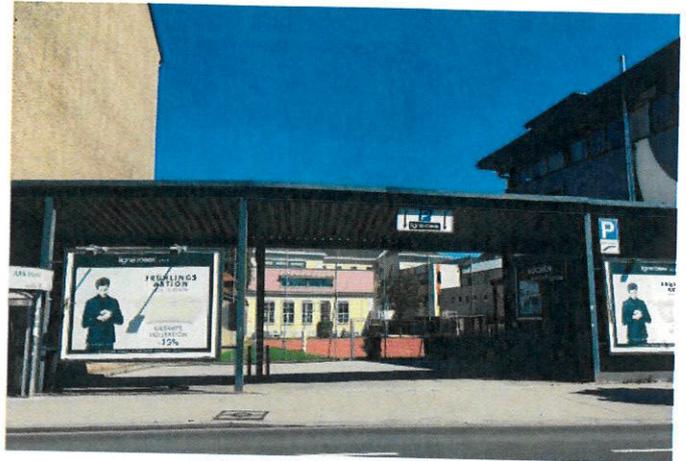


Foto 2: Entlang der Lazarettgasse Höhe Hausnr. 37/39. Blick in östliche Richtung auf die Freiflächen des BG/BRG Oeversee.



Foto 3: Im Kreuzungsbereich Lazarettgasse / Lissagasse / Gürtelturmplatz. Blick in nordöstliche Richtung.



Foto 4: Höhe Gürtelturmplatz. Blick in südliche Richtung auf die 3- bis 4-geschossige Bebauung des Bebauungsplangebiet.

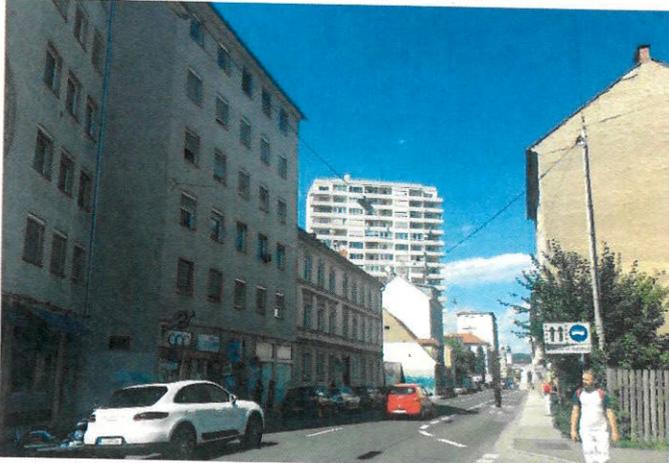


Foto 5: Im Kreuzungsbereich Lazarettgasse / Lissagasse. Blick in nördliche Richtung.

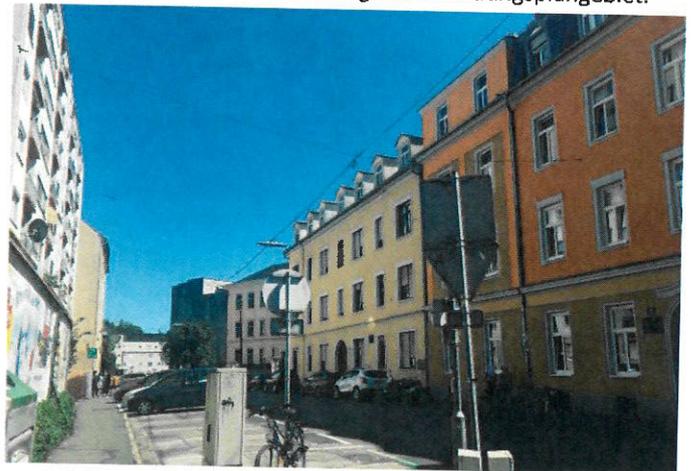


Foto 6: Entlang der Lissagasse Höhe Hausnr. 2. Blick in südöstliche Richtung.

### Im Nordosten:

Die straßenbegleitende 3-geschossige Bebauung des BG/BRG Oeversee weist eine Vorgartenzone zur Lissagasse, zur Oeverseeegasse und zur Custozogasse auf. Teilweise sind hier Bäume gepflanzt bzw. auch Radabstellplätze situiert. Gegenüber dem Bebauungsplangebiet im Norden befindet sich eine 4- bis 8-geschossige Bebauung – teilweise straßenraumbildend teilweise straßenbegleitend mit einer Vorgartenzone errichtet.



Foto 7: Entlang der Lissagasse Höhe Hausnr. 2. Blick in östliche Richtung auf die Bebauung gegenüber dem Bebauungsplangebiet.



Foto 8: Im Kreuzungsbereich Lissagasse / Oeverseegasse. Blick in südwestliche Richtung auf das Bebauungsplangebiet.

### Im Osten:

Das BG/BRG Oeversee (Schule) weist 3 Geschosse – teils Altbaugeschosse – auf. Die Schule wurde in jüngster Vergangenheit im Innenhof durch Zubauten erweitert. Im Innenhof befinden sich auch die Frei- und Sportflächen der Schule. Im Nordosten des Bebauungsplangebietes befindet sich der Oeverseepark. Östlich des Bebauungsplangebiets des BG/BRG Oeversee befindet sich eine 4- bis 6-geschossige straßenbegleitende Wohnbebauung mit Satteldächern und Flachdächern errichtet.



Foto 9: Im Kreuzungsbereich Lissagasse / Oeverseegasse. Blick in westliche Richtung.



Foto 10: Im Kreuzungsbereich Lissagasse / Oeverseegasse. Blick in nördliche Richtung. Rechts am Bild der Oeverseepark.



Foto 11: Im Kreuzungsbereich Lissagasse / Oeverseegasse. Blick in südliche Richtung. Links am Bild das BG/BRG Oeversee.



Foto 12: Blick in nördliche Richtung auf den Kreuzungsbereich Oeverseegasse / Custozzagasse.

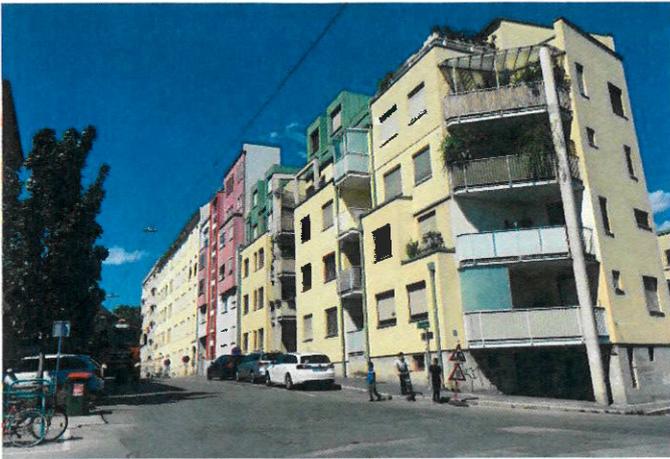


Foto 13: Im Kreuzungsbereich Oeverseegasse / Korngasse. Blick in nordöstliche Richtung.



Foto 14: Im Kreuzungsbereich Oeverseegasse / Korngasse. Blick in nordwestliche Richtung.

### Im Süden:

Straßenbegleitende 3-geschossige Bebauung – teils Altbaugeschosse – des BG/BRG Oeversee. Gegenüber dem Bebauungsplangebiet im Süden befindet sich eine straßenbegleitende 4-geschossige Wohnbebauung mit Satteldach errichtet. Diese endet mit einer Brandwand Richtung Lazarettgürtel (siehe Foto 16). Im Kreuzungsbereich Lazarettgasse / Lazarettgürtel / Custozzagasse befindet sich ein 2- bis 3-geschossiges Gebäude (Lazarettgasse 39 und 41) mit Geschäfts- und Büronutzung mit Flachdach, in offener Bauweise. Der Bauplatz ist im Bestand zur Gänze versiegelt. Auch das Schulgebäude des BG/BRG Oeversee weist hier im Bestand Richtung Lazarettgürtel eine Brandwand auf (siehe Foto 16 + 18).

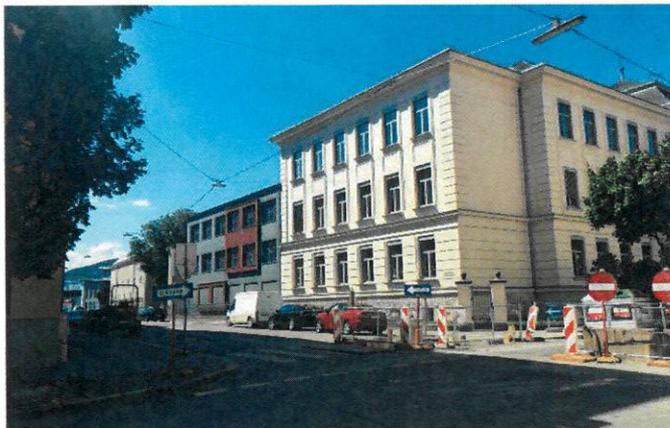


Foto 15: Im Kreuzungsbereich Oeverseegasse / Custozzagasse. Blick in nordwestliche Richtung.



Foto 16: Im Kreuzungsbereich Custozzagasse / Lazarettgasse / Lazarettgürtel. Blick in östliche Richtung.

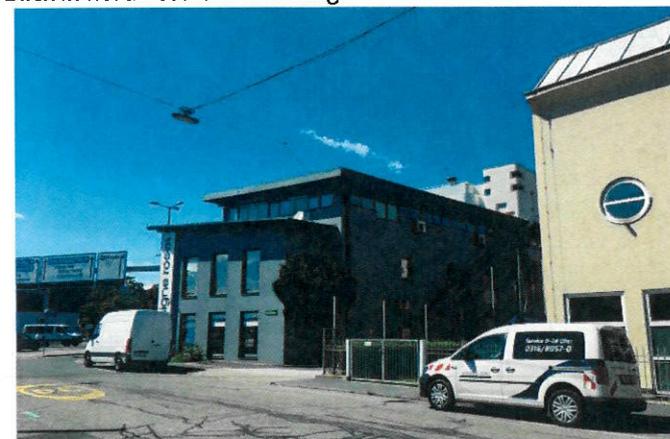


Foto 17: Entlang der Custozzagasse mit Blick in nordwestliche Richtung auf das 2- bis 3-geschossige Gebäude in der Lazarettgasse 39 u. 41.



Foto 18: Im Kreuzungsbereich Custozzagasse / Lazarettgasse / Lazarettgürtel. Blick in östliche Richtung.



Foto 19: Im Kreuzungsbereich Custozzagasse / Lazarettgürtel / Lazarettgasse. Blick in nördliche Richtung.



Foto 20: Im Kreuzungsbereich Lazarettgürtel / Lazarettgasse / Eggenberger Gürtel. Blick in südwestliche Richtung.

### Im Südwesten:

Im Südosten des Bebauungsplangebietes befindet sich der mehrgeschossige Gebäudekomplex des Einkaufszentrums „Citypark“. Westlich davon befindet sich eine 4-geschossige straßenbegleitende Wohnbebauung mit Satteldach. Im Süden des Kreuzungsbereiches Lazarettgasse – Lazarettgürtel – Kärntner Straße – Eggenberger Gürtel, südwestlich des gegenständlichen Bebauungsplangebietes gibt es einen rechtswirksamen Bebauungsplan 05.12.0 „Lazarettgürtel – Kärntnerstrasse“, welcher eine 5- bis 17-geschossige Blockrandbebauung zur Kreuzung sowie eine 5-geschossige Bebauung in offener Bauweise Richtung Südwesten vorsieht.

Im Nordwesten entlang des Eggenberger Gürtels gibt es einen rechtswirksamen Bebauungsplan 05.09.2 „Eggenberger Gürtel, 2. Änderung“. Die Bebauung wurde bereits errichtet (siehe Foto 25).



Foto 21: Im Kreuzungsbereich Lazarettgasse / Lazarettgürtel / Kärntner Straße / Eggenberger Gürtel. Blick in südöstliche Richtung.



Foto 22: Im Kreuzungsbereich Lazarettgasse / Lazarettgürtel / Kärntner Straße / Eggenberger Gürtel. Blick in südliche Richtung.



Foto 23: Im Kreuzungsbereich Lazarettgasse / Lazarettgürtel / Kärntner Straße / Eggenberger Gürtel. Blick in westliche Richtung.



Foto 24: Im Kreuzungsbereich Lazarettgasse / Lazarettgürtel / Kärntner Straße / Eggenberger Gürtel. Blick in nordwestliche Richtung.



Foto 25: Im Kreuzungsbereich Lazarettgasse / Lazarettgürtel / Kärntner Straße / Eggenberger Gürtel. Blick in nördliche Richtung.



Foto 26: Im Kreuzungsbereich Lazarettgasse / Lazarettgürtel / Kärntner Straße / Eggenberger Gürtel. Blick in nördliche Richtung.

- **Topographie**

Das Bebauungsplangebiet ist im Wesentlichen als „annähernd eben“ zu bezeichnen.

- **Grünraum und Baumbestand**

Das Bebauungsplangebiet weist bereichsweise einen bemerkenswerten Baumbestand auf. Auf dem Grundstück 173 KG Gries wurde ein Feigenbaum gemäß A 10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer als erhaltenswert eingestuft (siehe Eintragungen im Planwerk).

- **Gebäudebestand**

Das überwiegende Bebauungsplangebiet ist bebaut. Im Bebauungsplangebiet befinden sich folgende Bestände: (Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbildauswertung der Stadtvermessung, Gebäudehöhe straßenseitig)

Lazarettgasse 39 u. 41

2- bis 3- geschossiges Gebäude (geschäftliche Nutzung) sowie ein Flugdach zwischen den Gebäuden Lazarettgasse 37 und 39  
Gesamthöhe: 10,60 m

Lazarettgasse 37

3-geschossiges Wohngebäude mit geschäftlicher Nutzung im Erdgeschoss  
Gebäudehöhe: 14,30 m  
Gesamthöhe: 18,60 m

Lazarettgasse 37 a

1-geschossiges Hofgebäude  
Gebäudehöhe: 3,90 m  
Gesamthöhe: 7,80 m

Lazarettgasse 35

3-geschossiges Gebäude mit einer Gaube über die gesamte Fassadenbreite sodass ein 4-geschossiges Erscheinungsbild zur Geltung kommt, hofseitig 4-geschossig  
Gebäudehöhe: 14,30 m  
Gesamthöhe: 17,40 m

Lazarettgasse 33 / Lissagasse 2

4-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 15,60 m  
Gesamthöhe: 20,10 m

Lissagasse 4

3-geschossiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 12,10 m  
Gesamthöhe: 17,10 m

Lissagasse 4a

1-geschossiges Gebäude  
Gesamthöhe: 4,20 m  
2-geschossiges Gebäude  
Gesamthöhe: 7,00 m

Lissagasse 6 / Oeverseegasse 28 u. 30

siehe Planwerk – Gebäudehöhen und Gesamthöhen laut Bestand

- **Umwelteinflüsse**

Das Bebauungsplangebiet und die umliegenden Bereiche sind entsprechend der Verkehrsbelastung durch alle Auswirkungen des Durchzugsverkehrs und innerstädtischen Verkehrs im Kreuzungsbereich Lazarettgasse / Lazarettgürtel / Kärntner Straße und Eggenberger Gürtel belastet.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen optimal versorgt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahegelegenen Citypark, der fußläufig gut erreichbar ist und innerhalb eines Radius von ca. 250 m liegt.

Nächstgelegene Schulen / Kindergärten / Betreutes Wohnen:

BG/BRG Oeversee, Teil des Bebauungsplangebietes  
Pfarrkindergarten St. Lukas, Eggenberger Gürtel 76  
Kindergarten der Kinderfreunde Steiermark, Josef-Huber-Gasse 38 a  
VS Bertha von Suttner, Lagergasse 41  
NMS Albert-Schweitzer, Grieskai 62  
Pfarrkindergarten Karlau, Rankengasse 42  
Betreutes Wohnen am Oeverseepark, Albert-Schweitzer-Gasse 36

- **Erschließung/Verkehr**

Öffentlicher Verkehr:

Das Bebauungsplangebiet liegt im westlichen Bereich der Innenstadt, im Bezirk Gries, an der Grenze zur innenstädtischen Bebauung.

Das Bebauungsplangebiet ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz – Innerstädtische Bedienqualität (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende) angeschlossen – durch die Buslinien Nr. 31 (Webling – Jakominiplatz – Wirtschaftskammer), Nr. 32 (Seiersberg – Jakominiplatz), Nr. 33 (Eggenberger Allee – Jakominiplatz) und die Nr. 50

(Zentralfriedhof – Hauptbahnhof). Der Verkehrsknotenpunkt „Don Bosco“ liegt ungefähr in 600 m in südwestlicher Richtung entfernt.

#### MIV (motorisierter Individualverkehr)

Die an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Bereiche der Lazarettgasse, der Lissagasse, der Oeverseegasse und der Custozzagasse sind Gemeindestraßen. Im Südwesten grenzt der Lazarettgürtel eine Bundesstraße (B 67 c) an das Bebauungsplangebiet. Die Bundesstraße „Eggenberger Gürtel“ (B 67) führt im Nordwesten am Bebauungsplangebiet vorbei. Die Gürteltrasse des Eggenberger Gürtels stellt neben der A 9 – Pyhrnautobahn (mit dem Plabutschunnel) die wichtigste Grazer Nord-Süd-Verbindung dar und ist Hauptverkehrsträger im innerstädtischen Verkehr.

#### Radverkehr / Fußwege

Im Bereich des Lazarettgürtels und des Eggenberger Gürtels besteht ein Anschluss an das Radwegnetz (Radweg bzw. Geh- und Radweg (Zweirichtungsradweg) vom sonstigen Kfz-Verkehr baulich getrennte Anlage in beide Richtungen befahrbar. Im Bereich der Custozzagasse, weiterführend Richtung Südosten sowie im Bereich der Lissagasse weiterführend Richtung Oeverseegasse und Idlhofgasse bestehen Anschlüsse (Radroute in Tempo 30-Straßen) teilweise in Gegenrichtung zur Einbahn führend an das Radwegnetz.

Gehsteige sind entlang des Bebauungsplangebietes vorhanden.

#### • **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur prinzipiell 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.

Dabei ist aufgrund der Lage im Grundwasserschongebiet 1 u.a. zu beachten:

- Nur Hang- oder Dachwässer dürfen in Sickerschächte geleitet werden; deren Endtiefe muss mindestens 1,00 m über der Aquiferoberfläche liegen.
- Wässer von stark befahrenen Verkehrsflächen, LKW-Manipulationsbereichen und dgl. müssen vor einer Verrieselung über einen Minealölabscheider oder dgl. geführt werden.
- Wässer von Parkplätzen dürfen hingegen über humusierte Flächen verrieselt werden.

#### 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 Bebauungsplangebiet innerhalb des aktuellen Versorgungsgebiets Fernwärme und kurzfristigen Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) sowie innerhalb des kurz bis mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025).

Im Nahbereich des Bebauungsplangebietes befinden sich Niederspannungstrassen (Erdkabel und Freileitung). Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), Umspannstation, Abbruchbescheid, sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Wie aus dem Auszug zum 1.0 Räumliches Leitbild hervorgeht liegt das Bebauungsplangebiet im Bereichstyp „Blockrandbebauung“. Die Blockrandbebauung erstreckt sich bis auf vereinzelt Einschübe über das gesamte Geviert.

Die Blockrandbebauung verfügt als kompakte straßenraumbildende Bebauung über ein klares Ordnungsprinzip. Sie zeichnet sich im Regelfall durch eine vorwiegend einheitliche Traufenhöhe, eine durchgehende straßenseitige Bauflucht und einen grünen bauplatzübergreifenden Innenhof aus. Die Ecken sind häufig überhöht ausgebildet.

In diesem Sinne erfolgt eine konsequente Weiterführung der bestehenden Blockrandstruktur. Es ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren und die bestehenden Hofbereiche zu entkernen. Die Innenhöfe werden von jeglicher neuen Bebauung freigehalten, ein Abbruch der bestehenden Einbauten wird angestrebt.

Langfristig sollen die hochwertigen Innenhöfe erhalten und noch weiter aufgewertet werden.

##### Zu § 2 Bebauungsweisen, Nutzungen

Für das Bebauungsplangebiet ist die geschlossene Bebauungsweise festgelegt. Davon ausgenommen ist das Grundstück 165/6 KG Gries – hier ist die gekuppelte Bebauungsweise nach Westen zum Grundstück 166 KG Gries festgelegt.

Die städtebauliche Intention für das Bebauungsplangebiet besteht darin, die Baumassen in geschlossener Bebauungsweise entlang der Lazarettgasse, Lissagasse, Oeverseegeasse und Custozzagasse zu konzentrieren und die dadurch entstehenden Hofbereiche als lärmgeschützte Grünflächen zu aktivieren. Daher erfordert der Bebauungsplan die Festlegung der geschlossenen sowie der gekuppelten Bebauungsweisen.

Diese Art der Bebauung gewährleistet die Intention der Stadtplanung – Baumasse an der Straße, ruhiger Innenhof – sowie die Möglichkeit, die Bebauungsdichte in einem infrastrukturell sehr gut ausgestatteten Stadtteil auszuschöpfen.

Für das Grundstück 166 KG Gries (Liegenschaften Lazarettgasse 39 und Lazarettgasse 41) ist die Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen.

Zu den Nichtwohnnutzungen zählen neben den im ROG definierten Flächen z.B.

Gemeinschaftsräume. Für 1/4 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoss sind

Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung und als geschlossene Räume ausgeführt – zulässig.  
Die Mindestwohnungsgröße ist mit 30,0 m<sup>2</sup> festgelegt.

#### Zu § 3 Bauplätze, Bebauungsdichte, Abstände

Auf Grund mehrerer Grundstücke mit einer Hofbebauung erfordert das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gestaltungskonzept in Teilbereichen eine zusätzliche Definition von Bauplätzen. Die Festlegung der Bauplätze erfolgt unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse der Liegenschaften.

Ziel des Bebauungsplans ist eine gleichmäßige Verteilung der Baumassen auf dem Bebauungsplangebiet um eine zukünftige Freihaltung der Hofbereiche zu gewährleisten.

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 Baugrenzl原因en 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 und die Revitalisierung der Innenhöfe.

Im Rahmen des Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen, etc.) kann die Bebauungsdichte überschritten werden, wenn gleichzeitig die Hofgebäude entfernt werden. Zusätzlich soll die Überschreitungsmöglichkeit des Bebauungsdichtehöchstwerts Dachgeschoßausbauten in den Bestandsgebäuden ermöglichen.

Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Unterschreitungen der Gebäude- bzw. Grenzabstände sind innerhalb des Bebauungsplangebietes unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzl原因en und der Gebäude- und Gesamthöhen möglich, wenn dies entsprechend begründet ist. Die Gebäude- bzw. Grenzabstände sind teilweise bereits im Bestand unterschritten. Die bestehenden Gebäude wurden im Bebauungsplan gesichert. Die Blockrandbebauung verfügt als kompakte straßenraumbildende Bebauung über ein klares Ordnungsprinzip. Sie zeichnet sich im Regelfall durch eine vorwiegend einheitliche Traufenhöhe, eine durchgehende straßenseitige Bauflucht und einen grünen bauplatzübergreifenden Innenhof aus. Daher wurde auch im Bereich der Lazarettgasse und der Lissagasse eine einheitliche Gebäude- und Gesamthöhe festgelegt. Die Baugrenzl原因en wurden so festgelegt, dass auch wirtschaftliche Grundrisse möglich sind.“

#### Zu § 4 Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzl原因en festgelegt. Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzl原因en so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist beziehungsweise geben die bestehenden Gebäude im Bebauungsplangebiet den städtebaulichen Rahmen vor.

Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

Erker und Balkone sind im Bebauungsplangebiet im Bestand nicht vorhanden und in der näheren Umgebung eher im untergeordneten Ausmaß vorherrschend, daher sind Erker und Balkone über den Baufluchtlinien nicht zulässig.

#### Zu § 5 Gebäudehöhen, Aufbauten über der maximalen Gebäudehöhe, Dächer, Raumhöhen

Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH. max.) und die maximal zulässigen Gesamthöhen (Ges.H.max.) festgelegt.

Begründet können die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen und die maximal zulässigen Gesamthöhen durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden. Ziel des Bebauungsplans ist eine gleichmäßige Verteilung der Baumassen auf dem Bebauungsplangebiet um eine zukünftige Freihaltung der Hofbereiche bzw. eine ökologische Verbesserung, Verbesserung des Kleinklimas durch zum Beispiel Dachbegrünung, Erhöhung des Grünanteils (Revitalisierung der Innenhöfe und Vorgärten) zu gewährleisten.

Für Stiegen- und Lifthäuser, kleinere Dachaufbauten u. dgl. sind geringfügige partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

Die Intentionen des Stadtentwicklungskonzepts für das Bebauungsplangebiet sind unter anderem die Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen, die Sicherung der Wohnfunktion und die Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes sowie die Sicherung der Qualität von Innenhöfen.

Unter Berücksichtigung des Verkehrslärmkatasters und der Bestandsgebäude wurde die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen mit mindestens 3,90 m jedoch maximal 5,00 m festgelegt, um eine belebte, nutzungsneutrale (flexible) Erdgeschosszone mit beispielsweise Büro- oder Gewerbenutzungen (Cafés, Lokale, Bäckereien, auch Gemeinschaftsräume, etc.) zu ermöglichen. Von dieser Regelung ist das Grundstück 165/6 KG Gries, im Falle einer schulischen Nutzung, ausgenommen.

Für 1/4 der straßenseitigen Fassade im Erdgeschoss sind Fahrradabstellräume, Müllräume und dergleichen zulässig. Diese sind angepasst an die Fassadengestaltung und als geschlossene Räume auszuführen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 1,00 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben. Die Raumhöhe hat mindestens 3,20 m zu betragen.

Im § 3 des 4.0 Stadtentwicklungskonzepts bekennt sich die Landeshauptstadt Graz unter anderem zu folgendem Grundsatz:

#### 7. Graz bietet Urbanität und Vielfalt

Die Grazer Altstadt und das Schloss Eggenberg als Teil des UNESCO Weltkulturerbes sind ein lebendiger Ort der Begegnung und Identifikation. Durch die Weiterentwicklung und Förderung der Baukultur wird die räumliche und gestalterische Qualität gewahrt und auf sämtliche Stadtteile ausgedehnt.

Städtische Dichte legt den Grundstein für das Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen und Nutzergruppen, reduziert die täglichen Weglängen und begründet Nachbarschaften. Durch die attraktive Gestaltung der öffentlichen Räume und Grünflächen wird die Stadt zum Lebensraum und ermöglicht Kommunikation.

Im Erläuterungsbericht zum 1.0 Räumlichen Leitbild ist zum Bereichstyp „Blockrandbebauung“ folgendes formuliert worden:

[...]

*Die Erdgeschoßzonen der Blockrandbebauung sind häufig kommerziellen oder öffentlichen Nutzungen vorbehalten, mit Vorliebe befinden sich Nicht-Wohnnutzungen oder Versorger in den Eckbereichen des Parterres. Aufgrund großflächiger Unterschützstellung und der Vorteile als Großstadttypologie lauten die Ziele für den Bereichstyp die Erhaltung und die qualitative Weiterentwicklung.*

*Die Besonderheiten im Bestand liegen in den attraktiven Straßenräumen, den durchwegs grün gestalteten Innenhöfen sowie den straßenbegleitenden Vorgärten.*

[...]

- *Funktionsdurchmischung: im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoß;*

*Die innerhalb des Bereichstyp Blockrandbebauung gelegenen Gebiete zeichnen sich im Bestand durch eine hohe Nutzungsmischung aus. Dies auch, weil die klassische Gründerzeit aufgrund der hohen Raumhöhen und aufgrund der Raumzuschnitte als nutzungsoffen zu bezeichnen ist.*

*Unterschiedliche Nutzungen sind daher in derselben Kubatur möglich. Diese Qualität belebt jeden Stadtteil und sollte unbedingt fortgeführt werden.*

[...]

*Ziele für den Bereichstyp*

[...]

- *Sicherung und Fortführung der Nutzungsdurchmischung bzw. Planung nutzungsoffener Grundrisse zumindest im Erdgeschoß im Neubaufall“*

Möglich sind Satteldächer mit einer gebietstypischen Dachneigung von 35 Grad bis maximal 45 Grad und Ziegeldeckung sowie begrünte Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 10 Grad (ebenfalls begrünt) zulässig. Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer zu begrünen. Ausgenommen sind befestigte Dachterrassen, Vordächer und Glasdachkonstruktionen.

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. Laubengänge sind im gesamten Bebauungsplangebiet nicht zulässig. Über die Straßenfluchtlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind 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.

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

Bezogen auf die Materialität der Fassade wird darauf hingewiesen, dass Compositbaustoffe ebenso klimaschädlich sind wie erdölgenerierte Produkte. Im Sinne eines umweltbewussten Bauens wird an die Verantwortung aller appelliert ökologisch einwandfreie Lösungen zu realisieren. Compositbaustoffe und erdölgenerierte Produkte sollen vermieden werden.

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

(siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

### Ruhender Verkehr (siehe dazu § 9 der VO)

Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen zu erfolgen. Abstellplätze in den Höfen sind nicht zulässig. Der Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen, ergibt sich der im Folgenden angeführte PKW-Stellplatzschlüssel:

Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 65 bis 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Bei Neuerrichtung von Büro- und Verwaltungsgebäuden (bzw. Gebäuden mit diesen Nutzungen) sind je DienstnehmerIn zwischen 0,13 bis 0,24 PKW-Abstellplätze und für den BesucherInnenverkehr je DienstnehmerIn 0,07 bis 0,25 PKW-Abstellplätze 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.

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.

PKW-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

### 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) und (4) auf Grund der Bauplatzgröße oder des Zuschnitts des Bauplatzes nicht am Bauplatz hergestellt werden, sind Ausnahmen nach § 7 (5) und (10) des Verordnungstextes zulässig.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die Lazarettgasse, die Lissagasse, die Oeverseeegasse und die Custozzagasse (Gemeindestraßen). Im Südwesten grenzt der Lazarettgürtel, eine Bundesstraße (B 67 c), an das Bebauungsplangebiet.

Die Voraussetzung einer etwaigen Zufahrt, die Genehmigung der Zufahrt sowie die Ausnahmen vom Bauverbot gemäß Landes-Straßenverwaltungsgesetz sind mit den zuständigen Abteilungen dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen, und mit dem Land Steiermark abzustimmen.

Folgendes ist dabei unter anderem zu berücksichtigen:

Die Lage und Ausbildung geplanter Grundstückszufahrten sind mit dem Straßenamt abzustimmen. In weiterer Folge ist planbelegt um Zufahrtsgenehmigung anzusuchen.

Die Wartepositionen für die Zu- und Abfahrt sind abseits des fließenden Verkehrs und der Flächen für den Fußgängerverkehr auf Privatgrund vorzusehen. Die Wartepositionen sind derart anzuordnen, dass wartende Kraftfahrzeuge den Fußgänger- und Fahrzeugverkehr im öffentlichen Straßenraum nicht beeinträchtigen.

Im Zufahrtsbereich ist sicherzustellen, dass die Sichtbeziehungen eingehalten und nicht durch Objekte eingeschränkt werden. Es wird empfohlen ggfs. entsprechende Sichtnachweise zu führen. Durch die im Erläuterungsbericht unter Punkt 4 angeführte mögliche Nutzung der Erdgeschoßzone mittels Büro oder Gewerbe ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Leistungsfähigkeit der umliegenden Kreuzungsbereiche ist mittels verkehrstechnischem Gutachten nachzuweisen.

Hinsichtlich der Bauverbotszone gemäß Stmk LStVG ist das Einvernehmen mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen herzustellen.

Im südlichen Bereich (Lazarettgürtel) kann auch das Bauverbot des Landes Steiermark zu tragen kommen. Hierzu ist beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau, Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum um die Ausnahme aus dem Bauverbot gem. Stmk LStVG anzusuchen.

Grundabtretungen werden im Zuge der Baubewilligungsverfahren durchgeführt.

#### Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche für Wohnen, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen. Von dieser Regelung ist das Grundstück 165/6 KG Gries, im Falle einer schulischen Nutzung, ausgenommen. Am Grundstück 165/6 KG Gries sind Fahrradabstellplätze gemäß § 92 Stmk. BauG herzustellen.

Die Abmessungen und die Ausführungen eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13, zu entnehmen.

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen (oberirdische Abstellflächen), ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstahlhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Werden

mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den NutzerInnen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten. 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.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert.

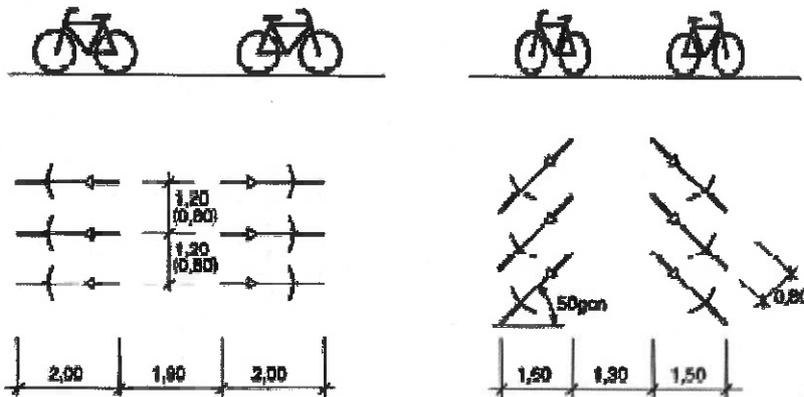


Abbildung 1: Maße für ebenerdige Fahrradaufstellflächen in m, Vgl.: RVS 03.02.13, S54

Abstellanlagen für Fahrräder sind laut Stmk. Baugesetz §54, Abs. 1 folgend definiert:

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

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

Zum Bebauungsplangebiet wird seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer, Referat Grün- und Freiraumplanung unter Berücksichtigung der Freiraumplanerischen Standards, der Grazer Baumschutzverordnung und des Grünen Netzes Graz auf die angeführten Mindestqualitäten hingewiesen, welche jedenfalls für eine beabsichtigte Projektentwicklung fachlich heranzuziehen sind.

### 1. Freiraumplanerische Empfehlungen:

#### 1.1. Erhaltenswerter Baumbestand

Grundsätzlich stellen Bäume einen hohen Wert für ein Wohnumfeld dar. Sie sorgen für ein angenehmes Stadtklima und bieten darüber hinaus viele visuelle Barrieren z.B. zu lärmenden Straßen. Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind Bestandsbäume daher soweit wie möglich aufgrund des bereits Genannten zu schützen und zu erhalten.

In der Abbildung unten ist der Baumbestand im Planungsareal dargestellt. Prinzipiell ist auf die bestehenden Bäume Rücksicht zu nehmen. Bei einer Entfernung eines erhaltenswerten Baumes muss städtebaulich schlüssig nachvollziehbar sein, weshalb die Bebauung gegenüber dem Baumstandort vorgezogen wurde.

Für alle erhaltenswerte Bäume und Baumgruppen gilt die ÖNORM L1121 – Schutz von Gehölzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, demnach ist der Wurzelraum eines bestehenden Baumes im Bereich der von der Kronentraufe eingeschlossenen Fläche zuzüglich einem 1,5 m Radius zu schützen.

### 1.2. Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen sind vor allem die Abstände zum aufgehenden Mauerwerk bzw. zu Auskragungen (z.B. Balkone) zu beachten. Daher gelten in Abhängigkeit von den jeweiligen Baumgrößen folgende Mindestabstände entsprechend den Freiraumplanerischen Standards:

Grundsätzlicher Pflanzabstand zu Büro- und Wohnraumfenster:

- Großkronige Bäume (1. Ordnung): mind. 9,0 m
- Mittelkronige Bäume (2. Ordnung): mind. 6,0 m
- Kleinkronige Bäume (3. Ordnung): mind. 3,0 m
- Schmale, säulenförmige Bäume: mind. 3,0 m

Abstand zu Mauern/kleineren Objekten mit Oberkante unter dem Kronenansatz: mind. 2,5 m. Im Falle von straßenraumwirksamen mittel- bis großkronigen Bäumen (z.B. Allee) können die Abstände auf 4,5 – 6,0 m reduziert werden.

Je fünf oberirdischer Pkw-Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum in Verbindung mit den Stellflächen zu pflanzen (Baumscheib hat der Größe eines Parkplatzes zu entsprechen). Dieser Richtwert gilt als Mindestvorgabe, umfangreichere Baumpflanzungen sind ausdrücklich erwünscht.

Eine Baumscheibe hat den Standard von 3 m x 3 m Fläche und 1,5 m Tiefe aufzuweisen. Jedenfalls muss ausreichend Wurzelraum (mind. 13,5 m<sup>3</sup>) mitgedacht werden und dieser grundsätzlich einbauten- und leitungsfrei sein.

Bäume sind als Laubbäume Solitärhochstamm in Baumschulqualität mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Generell sind standortangepasste, robuste Pflanzenarten, die eine gute Überschirmung sicherstellen (großkronige Laubbäume), zu wählen.

Der gesamte Baumbestand ist in einem Außenanlagenplan darzustellen. Die vom Bauvorhaben betroffenen Bäume, welche gefällt werden müssen sind ersichtlich zu machen (rot) und geplante Ersatzpflanzungen (grün) darzustellen.

### 1.3. Baumpflanzungen im Straßenraum

Bei Umsetzung des Projektes ist in jedem Fall der Straßenraum mitzudenken und im Bereich des neu zu errichtenden Gebäudes sind anstelle der vorgelagerten Parkplätze Baumpflanzungen zu evaluieren, dies gilt auch für die gegenüberliegenden Straßenseiten. Diese Maßnahmen rhythmisieren den Straßenraum und reduzieren psychologisch das Lärmempfinden durch die optische Trennung zwischen Lärmquelle Verkehr und anliegenden Nutzungen. Baumpflanzungen in diesem Bereich markieren darüber hinaus sozusagen den Beginn des langfristigen Vorhabens die Straßenräume sukzessive zu begrünen.

### 1.4. Oberflächenwässer

Die Entwässerung hat innerhalb der Bauplatzgrenzen zu erfolgen. Für die Oberflächenentwässerung sollen innovative Lösungen angedacht werden, die in einem Freiraumsystem integrierbar sind.

### 1.5. Tiefgaragenbegrünung

Die Mindestüberdeckungen für eine intensive Begrünung der unterbauten Flächen sind einzuhalten - die Vegetationsschicht hat mind. 1,00 m zu betragen, bei der Pflanzung von mittelkronigen Bäumen mit einem Radius von 2,50 m und großkronigen Bäumen allenfalls mind.

1,5 m. Dabei ist bei klein- bis mittelkronigen Bäumen ein Wurzelraumvolumen von mindestens 40 m<sup>3</sup> pro Baum sicherzustellen. Bei großkronigen Bäumen ist ein Wurzelraumvolumen von mind. 50 m<sup>3</sup> pro Baum vorzusehen.

### 1.6. Fassadenbegrünung

Bereichsweise lassen sich im Straßenraum oder am Grundstück keine klimawirksamen Begrünungen umsetzen, daher sollte bereichsweise mit Fassadenbegrünung gearbeitet werden.

Im Falle einer Fassadenbegrünung sollen mindestens 30% der Wandflächen fensterloser Fassaden oder Fassenteile flächig (Selbstklimmer) oder linear (Gerüstklimmer) mit einem bodengebundenen System begrünt und dauerhaft erhalten werden. Der dafür erforderliche Pflanzstreifen soll netto 0,30 m nicht unterschreiten und soll bis in 1,00 m Tiefe einbautenfrei zu halten sein.

### 1.7. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind ab einer Fläche von 50,0 m<sup>2</sup> zu begrünen. Die Höhe der Vegetationsschicht ist mit mind. 8,0 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) zu gewährleisten. Ausgenommen davon sind: notwendige technische Anlagen, intensiv genutzte Freibereiche auf den Dächern (z.B. Terrassen) und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes. Der Aufbau muss in jedem Fall eine einwandfreie Entwässerung gewährleisten. Die Dachbegrünungen fließen mit folgendem Versiegelungsgrad in die Berechnung der Flächenbilanz ein:

- Begrünte Dachflächen (ohne Einbauten, Lichtkuppeln, Attiken u. ä.) mit einer Stärke der Vegetationsschicht von 8 bis 15 cm sind zu 60 % als versiegelt zu betrachten.
- Begrünte Dachflächen (ohne Einbauten, Lichtkuppeln, Attiken u. ä.) mit einer Stärke der Vegetationsschicht von 15 bis 30 cm sind zu 45 % als versiegelt zu betrachten.
- Begrünte Dachflächen (ohne Einbauten, Lichtkuppeln, Attiken u. ä.) mit einer Stärke der Vegetationsschicht von 30 bis 50 cm sind zu 20 % als versiegelt zu betrachten.

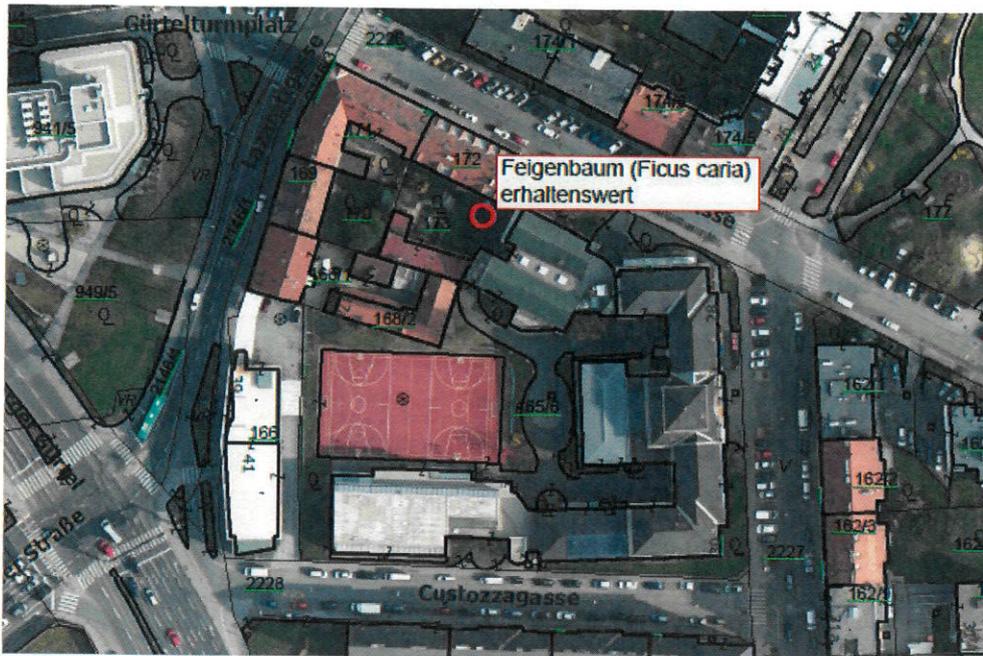
Die Dachflächenbegrünung ist als Maßnahme zur Verbesserung der Durchgrünung anzusehen und ist sowohl auf Grund des Siedlungsbildes und der Dämpfung des Wärmeinseleffektes in Bereichen mit verdichteter Bebauungsstruktur von großer Bedeutung.

### **Baumbestand**

Der erhaltenswerte Baumbestand des zukünftigen Planungsareals wurde von der A10/5 erfasst und beurteilt und dient als Basis für weitere Planungen.

Für alle erhaltenswerte Bäume und Baumgruppen gilt die Grazer Baumschutzverordnung und die ÖNORM L1121 – Schutz von Gehölzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, demnach ist der Wurzelraum eines bestehenden Baumes im Bereich der von der Kronentraufe eingeschlossenen Fläche zuzüglich einem 1,5m Radius zu schützen.

### ***Erhaltenswerter Baumbestand:***



Beurteilung des Baumbestandes durch die A 10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer:  
Erhaltenswerter Baumbestand

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrünten Freiräume ist bei Neu- und Zubauten je angefangener 150 m<sup>2</sup> unbauter Bauplatzfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.

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 (Innenhof) werden für allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt werden. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. 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 sollte in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung – Abteilung für Grünraum und Gewässer immer hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht (mind. 1,50 m) gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 0,70 m Höhe (ausgenommen Wege) zu überdecken.

Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept § 26 (26) sollen zumindest 30 % eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung) der jeweils zugeordneten Hoffläche erhalten werden. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße ist davon die Liegenschaft „Lazarettgasse 35“ (Gst.Nr.: 169 u. 170 KG Gries) ausgenommen.

Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,50 m zulässig.

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

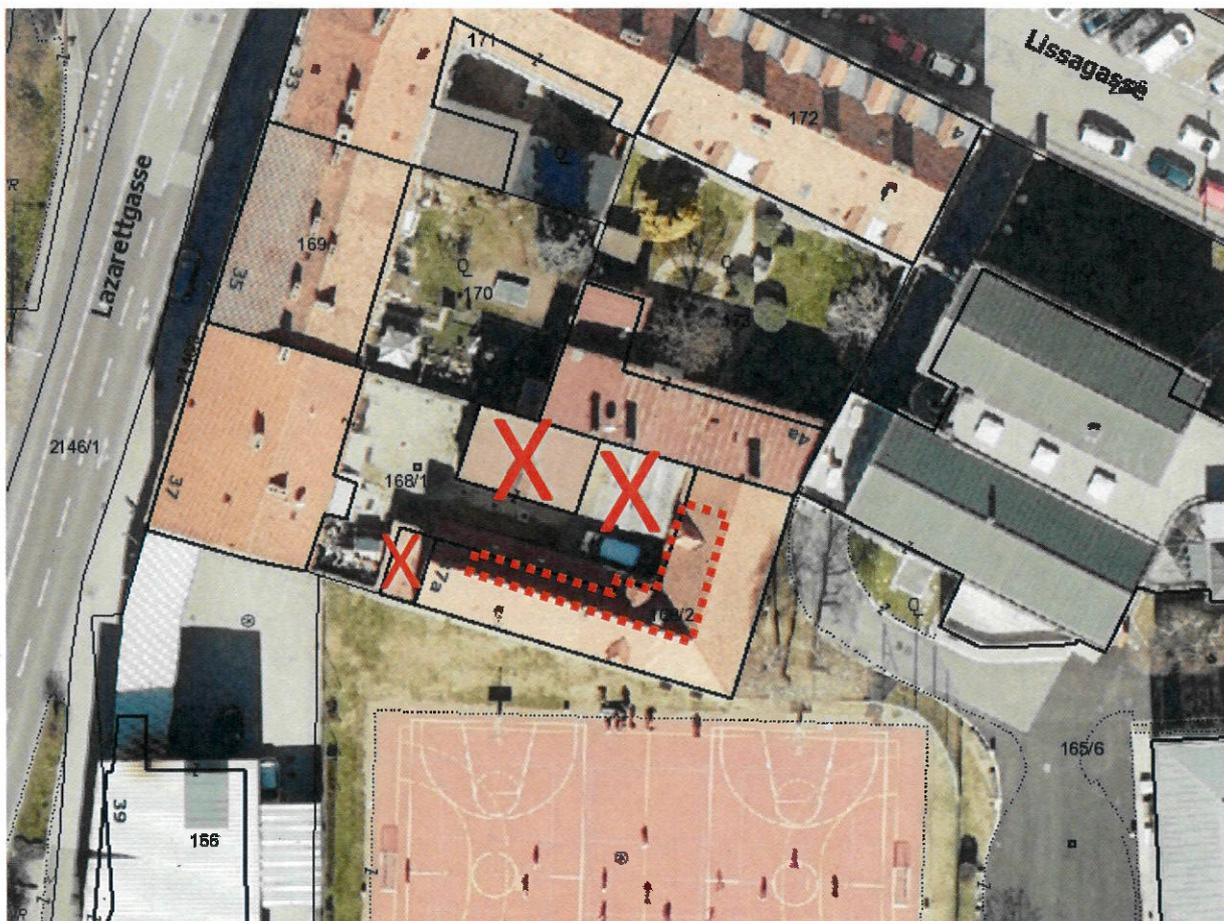
darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich. Dieser Plan ist der Abteilung für Grünraum und Gewässer im Zuge des Bauverfahrens vorzulegen und von dieser zu prüfen und freigeben zu lassen.

#### Zu § 9 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig, nicht jedoch Zubauten.

Davon ausgenommen ist der Bauplatz B, genauer gesagt das L-förmige Gebäude in der Lazarettgasse 37 a. Beim L-förmigen Baukörper ist eine Aufklappung des Daches im Inneneck Richtung Norden bzw. Westen zulässig (gemäß Skizze im Erläuterungsbericht). Der Dachfirst und die östlichen bzw. südlichen Dachflächen zum Grundstück 165/6 KG Gries sind unverändert zu erhalten. Im Dachrandbereich ist ein ca. 2,00 m Bereich (beidseitig) unverändert zu erhalten. Die restlichen Gebäude im Innenhof des Bauplatzes B (gemäß Skizze im Erläuterungsbericht – die durchgestrichenen Gebäude) sind abzurechen. Der Innenhof ist zu begrünen. Öffnungen an den Grundgrenzen sind nicht zulässig.

Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung, die zukünftige Hoffreihaltung und die Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume.



Luftbild mit Kataster (2019): Auszug aus den GeoDaten-Graz. Skizze zum Bauplatz B

### Zu § 10 Sonstiges

Da im § 5 (3) die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen mindestens 3,90 m jedoch maximal 5,00 m betragen können, muss dahingehend auch die Oberkante für Werbeanlagen angepasst werden, deshalb ist die Errichtung von Werbeanlagen max. bis zur Oberkante von 7,00 m zulässig.

Im Räumlichen Leitbild sind für Werbeanlagen Ausnahmen festgelegt worden. Diese kommen hier zur Anwendung. In Abstimmung auf die jeweilige Fassadengliederung kann die Höhenbeschränkung für Standortwerbung an der Fassade geringfügig überschritten werden. Des Weiteren kommt es durch die Festlegungen zu einer deutlichen Verbesserung im Ortsbild.

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. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils im öffentlichen Interesse erfordert (z.B. Schule) sind höhere Einfriedungen zulässig. 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. Für das Grundstück 165/6 KG Gries sind Müllsammelstellen innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien zu integrieren.

## **7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu § 1 der VO)

- Der 05.40.0 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)



<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
<b>Datum/Zeit</b>	2021-04-15T15:23:02+02:00
<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.