

GZ.: A 14-070647/2021/0014

Bearbeiter:in: DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr  
DI Wolfgang Weissberg

Graz, 22.09.2022

### **05.43.0 Bebauungsplan**

„Stadlgasse – Lagergasse – Hermann-Bahr-Gasse – Rankengasse “  
V. Bez., KG Gries

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. AUSGANGSLAGE**

Mit Schreiben vom 05.05.2020 ersuchte als Eigentümer:in der Grundstücke Nr.: 1505/2, 1515/1, 1512/2, Modern Viventium GmbH um Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 16.264 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan 2018 (rechtskräftig mit 22.03.2018) liegt das Bebauungsplangebiet im „Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung) mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 -2,0. Im nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplangebiets im Kreuzungsbereich Stadlgasse – Rankengasse liegt der Bebauungsdichtewert bei 0,8 – 2,5.

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 lag eine Vorplanung zur Errichtung eines Wohnhauses mit Tiefgarage für die Liegenschaft der Antragssteller:in vor.

Verfasser: scherr + fürnschuss architekten zt gmbh

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

Ziel des Bebauungsplanes ist der Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen und die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im Gebietsbereich.

## 2. VERFAHREN

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 27. April 2022 über die beabsichtigte Auflage des 05.43.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 11. Mai 2022.

### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit von 12. Mai 2022 bis 7. Juli 2022 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 31. Mai 2022 im Geriatrischen Gesundheitszentrum abgehalten.

Während der Auflagefrist vom 12. Mai 2022 bis 07. Juli 2022 langten 4 Einwendungen, 4 Stellungnahmen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

**Bezüglich der Einwendungserledigung und Präzisierung der Inhalte hat sich der 05.43.0 Bebauungsplan „Stadlgasse – Lagergasse – Hermann-Bahr-Gasse – Rankengasse “ in folgenden Punkten geändert:**

### **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.43.0 Bebauungsplan „Stadlgasse – Lagergasse – Hermann-Bahr-Gasse – Rankengasse “

in folgenden Punkten geändert:

- **VERORDNUNG:**  
 § 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BESTÄNDE  
 In Absatz 1 wurde zur Präzisierung der Baufelder folgende Ergänzung eingearbeitet:  
 [...] Die Baufelder A bis H bestehen aus *einem oder mehreren Grundstücken und / oder haben eine teilweise bestehende Hofbebauung.*  
 [...]  
 In Absatz 4, 6, 7 wurden die Artikel samt Substantiv entsprechend ausgebessert

In der gesamten Verordnung wurde zum besseren Verständnis der Begriff „unzulässig“ durch „nicht zulässig“ ersetzt.

- **PLANWERK:**

Es wurden zusätzliche Maßkoten zur Klarstellung der Gebäudetiefe der Liegenschaften an der Hermann Bahr-Gasse und der Liegenschaft am Grundstück 1486 zur Stadlgasse eingeführt.

Zusätzlich wurde eine Maßkote im nördlichen Abschnitt der Rankengasse für die Länge des zukünftigen Gebäudeteils, parallel zur Straße verlaufend, eingeführt.

Des Weiteren wurde die Baugrenzlinie hofseitig der Liegenschaft am Grundstück 1486, an der Stadlgasse gelegen, den Einwendungen entsprechend, an die bestehende Gebäudekubatur angepasst.

- **ERLÄUTERUNG:**

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

##### Zu § 4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien

Unterschreitungen der Gebäude- bzw. Grenzabstände wurde ergänzt durch:

*... entsprechend den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG*

##### Zu § 5 Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Raumhöhen, Dächer

Der Begriff Geschoßanzahl wurde aus der Überschrift zu §5 entfernt, da zur Anpassung an den Bestand einzig, eine maximal zulässige Höhe der Gebäude definiert wurde.

Weiters wurde der §5 um folgenden Inhalt ergänzt:

[...]

*Im Falle eines Neubaus ist in den Eckbereichen in der Hermann-Bahr-Gasse zur Rankengasse und Lagergasse, im Erdgeschoß eine Wohnnutzung nicht zulässig. Ziel des Bebauungsplans ist es, wie bereits ausführlich erläutert, in hoch verdichteten städtischen Räumen Nutzungsmischung zu forcieren und darüber hinaus gleichzeitig auch die Attraktivität bzw. Identität dieses Quartiers herauszuarbeiten bzw. zu stärken. Dazu gehören vor allem die gründerzeitlichen Eckbereiche im Erdgeschoß.*

[...]

*Ziegeldeckung zulässig. Entsprechend der vorgefundenen gründerzeitlichen Bebauung wird die maximal zulässige Höhe der Gebäude durch die höhenmäßige Anpassung an bestehende First- und Traufkanten, der schützenswerten Bebauung an der Hermann Bahr-Gasse geregelt und nicht über die Geschoßanzahl per se.*

[...]

##### Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

es wurde der Begriff „großflächig“ durch folgende ergänzende Definition klargestellt:

[...]

*Mit großflächig ist das Verhältnis zwischen opaker und transparenter Bauteile (nicht miteinzubeziehen sind Fensteröffnungen) gemeint, bei dem der flächenmäßige Anteil der transparenten Bauteile flächenmäßig über dem der opaken Bauteile liegt.*

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

### PKW-Stellplätze / Tiefgaragen:

[...]

folgende Inhalte wurden zum besseren Verständnis entfernt:

- Bei Neuerrichtung von Büro- und Verwaltungsgebäuden (bzw. Gebäuden mit diesen Nutzungen) sind je DienstnehmerIn 0,13 – 0,24 PKW-Abstellplätze und für den Besucherverkehr je DienstnehmerIn 0,04 – 0,08 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze.
- Bei Neuerrichtungen von Verkaufsgeschäftsflächen (Ladengeschäfte, Geschäftshäuser) sind je 100m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zwischen 0,7 und 1,8 PKW-Abstellplätze herzustellen. (funktioniert nicht mir EG Zone) Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

und durch folgenden Inhalt ersetzt:

- *Bei einer anderen Nutzung als der Wohnnutzung für Neubauten ist §89 Stmk Baugesetz i.d.g.F anzuwenden*

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

es wurde der Begriff „Umfeld“ durch folgende ergänzende Definition klargestellt:

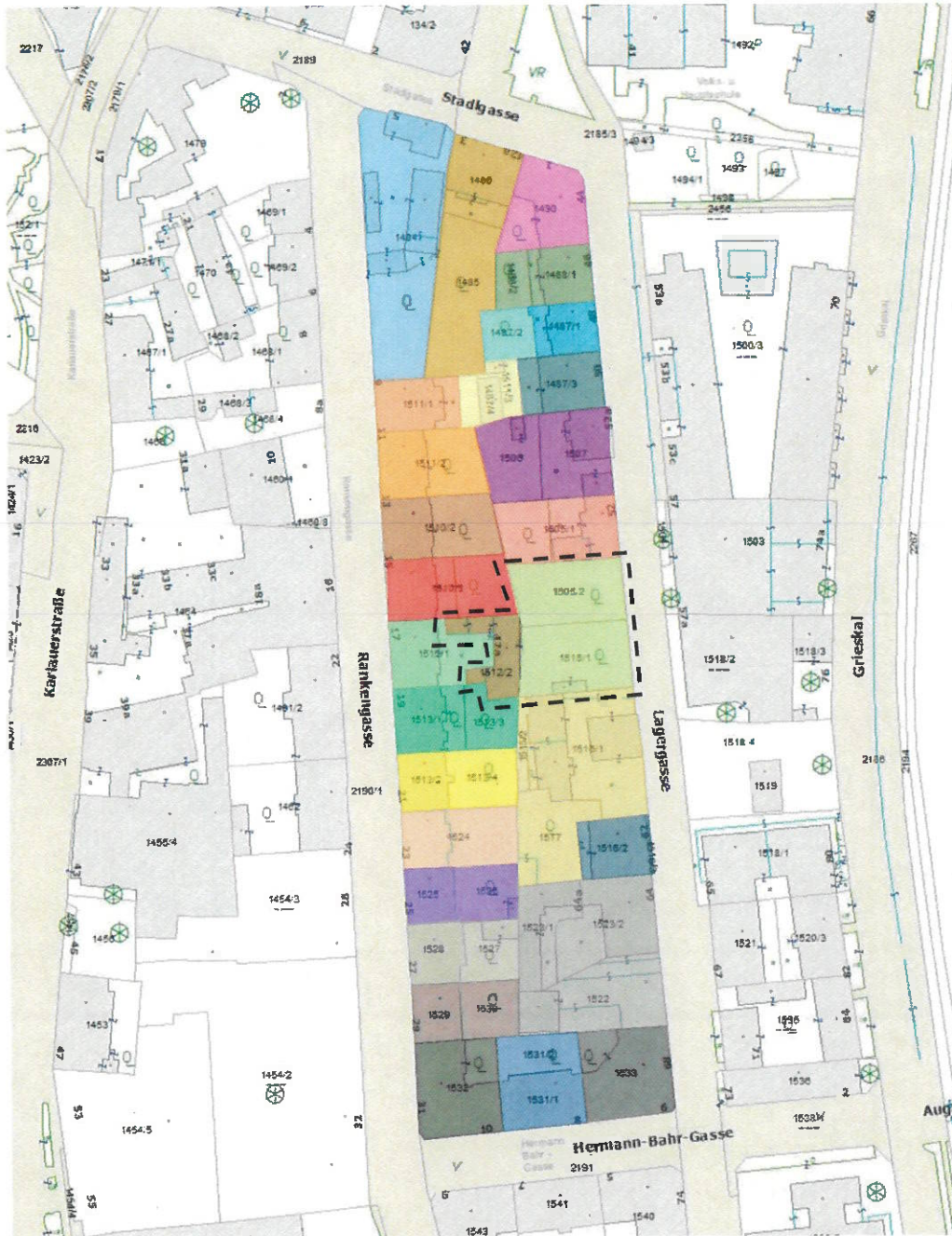
[...]

*Mit dem in der Verordnung angeführten Begriff des „Umfelds“ ist der Bereich innerhalb einer Kreisfläche gemeint, deren Radius dem geforderten Abstand des Baumes gemessen vom Baumachsabstand bis zu einem aufgehenden Mauerwerk entspricht. (siehe dazu § 9 Abs (6) der Verordnung).\_[...]*

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

### 3. DAS PLANUNGSGBIET

Das Planungsgebiet liegt im innerstädtischen Gebietsbereich südlich des Griesplatzes.



Kataster :  
Auszug aus den  
GeoDaten-Graz.

Bücherliche  
Eigentümer im  
Planungsgebiet  
farblich differenziert  
dargestellt

Es weist insgesamt eine Gesamtfläche von 16.383 m<sup>2</sup> brutto auf und beinhaltet folgende Grundstücke in der Katastralgemeinde Gries:

Grundstücke Nr: 1484, 1485, 1486, 1487/1, 1487/2, 1487/3, 1487/4, 1488/1, 1488/2, 1490, 1505/1, 1505/2, 1506, 1507, 1510/2, 1510/3, 1511/1, 1511/2, 1511/3, 1512/1, 1512/2, 1513/1, 1513/2, 1513/3, 1513/4, 1515/1, 1515/2, 1516/1, 1516/2, 1516/3, 1517, 1522, 1523/1, 1523/2, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531/1, 1531/2, 1532, 1533;

Das Planungsgebiet für das Baukonzept umfasst die Grundstücke Nr. 1505/2, 1515/1, 1512/2 der KG 63105 Gries mit ca. 1.224 m<sup>2</sup>.

Das Bebauungsplangebiet steht im grundbücherlichen Eigentum von verschiedenen privaten und juristischen Personen.

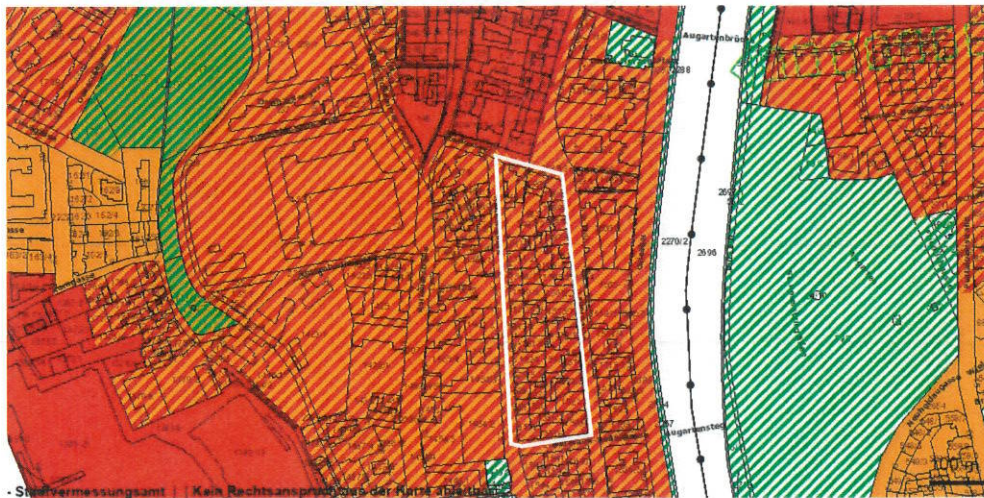
Die derzeitigen Eigentumsgrenzen sind dem Kataster zu entnehmen, wobei das Planungsgebiet des Baukonzeptes schwarz-strichliert umrandet ist

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

#### GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

„ZENTRUM / WOHNEN HOHER DICHTE: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet §18“



Auszug aus dem 4.0  
Stadtentwicklungs-  
konzept

Die weiße  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet

Für ZENTRUM / WOHNEN HOHER DICHTE: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet sind folgende Zielsetzungen im 4.0 STEK verankert:

Gebiete mit bereits überwiegend bebauten, städtebaulich homogen strukturierte Gebiete mit geringen Bestandsdichten und kleinteiliger Parzellierung.

Angestrebt werden:

- (1) Durchmischung der Wohn- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Nutzung rechtlicher Möglichkeiten (z.B. Lärmschutzverordnung, Maßnahmen der Gewerbeordnung) zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen von Betrieben auf das Wohnumfeld.
- (4) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)
- (5) Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes.
- (6) Sicherung bzw. Wiedererrichtung von Vorgärten.
- (7) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (8) Herstellung einer ausreichend großen, allen Bewohner:innen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (9) Beschränkung der Bodenversiegelung.

§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.

### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1): Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO §5 Abs 3.
- Verkehr (Deckplan 3):

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln an der Karlauerstraße durch die Buslinien 39 und 67 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.



Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Knotens Don Bosco mit 1000m

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

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

- Einkaufszentren (Deckplan 5): Kategorie D: keine Einkaufszentren zulässig

### 1.0 Räumliches Leitbild:

Bereichstyp: Blockrandbebauung, Teilraum 2: Murvorstadt Lend Gries



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild – Entwurf 2. Auflage

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

### Charakteristik:

straßenbegleitende und straßenraumbildende Bebauung mit begrünten Höfen und teilweise mit begrünten Vorgärten, meist durchgehende Bauflicht, häufig einheitliche Traufhöhe

### Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes:

Bauungsweise:	geschlossen
Lage zur Straße:	straßenraumbildend, straßenbegleitend
Funktionsdurchmischung:	im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoß;
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;

### Ziele für den Bereichstyp:

- Fortführung des Bauprinzips und des Gebietscharakters
- Erhalt der hohen Durchgrünung
- Sicherung und Fortführung der Nutzungsdurchmischung bzw. Planung nutzungsöffener Grundrisse zumindest im Erdgeschoß im Neubaufall
- Behutsame Nachverdichtung bei untergenutzten Objekten



- Lückenschlüsse als Ensembleergänzung und zur Lärmabschottung
- Geschlossene Höfe geschlossen erhalten, insbesondere keine neuen Zufahrten bzw. Durchfahrten für den motorisierten Individualverkehr ermöglichen bzw. keine Öffnungen schaffen, die die Lärmabschottung verschlechtern
- Reduzierung der Versiegelung in Innenhöfen und Vorgärten sowie Vermeidung der Oberflächenparkierung
- Zur Aufwertung der Grünraumausstattung Entsiegelungsmaßnahmen in Innenhöfen und Vorgärten forcieren
- Erhaltung und Ergänzung der Vorgartenzone als Grünraum sowie Fortführung des Vorgartenprinzips im Neubaufall
- Fortführung der Aufwertung der Grünausstattung im Straßenraum
- Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Erhalt von prägenden, baukulturell wertvollen Solitärbauten

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

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

#### o Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig) liegt das Planungsgebiet im „Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), mit Einkaufszentrenausschluß“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,0 und im nordwestlichen Bereich 0,8 bis 2,5 (blau umrahmt).



Auszug aus dem 4.0  
Flächenwidmungsplan.

Die weiße Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet

#### § 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

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
Kerngebiete	60	55	50
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45

#### Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

##### - Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1)

Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

[...]

##### Innenhöfe und Vorgärten:

- *Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung.*
- *Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen.*
- *Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.*
- *Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht.*
- *Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung). Es sind zumindest 30% der jeweils zugeordneten Hoffläche anzustreben.*

[...]

##### - Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. § 30(7) StROG 2010 idF

LGBI 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.

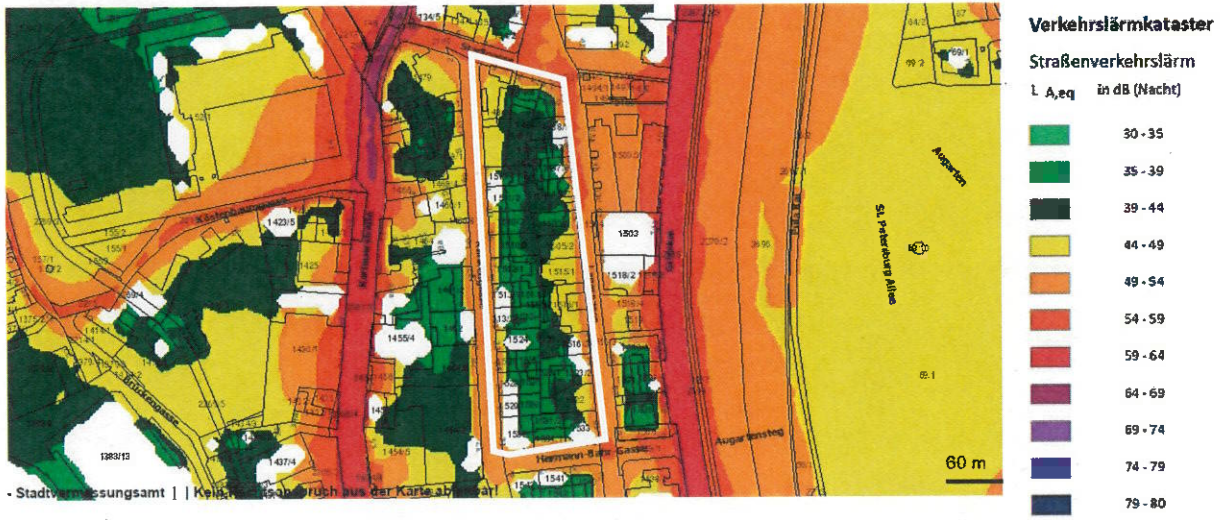
##### - Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3): kein Hinweis

#### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

Gemeindeabwasserplan (Karte 1):

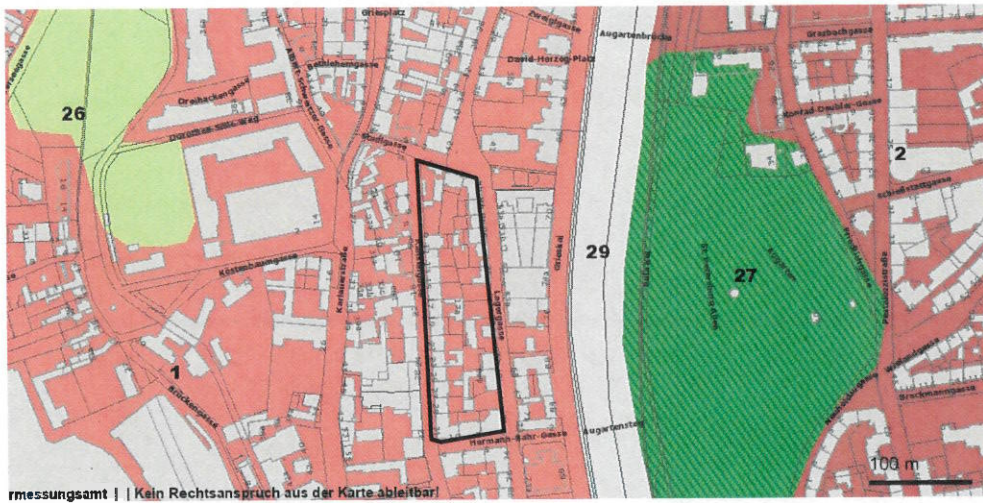
im kommunalen Entsorgungsbereich

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte 1: Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung; nachts Murtalabwinde
- planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse  
Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen.

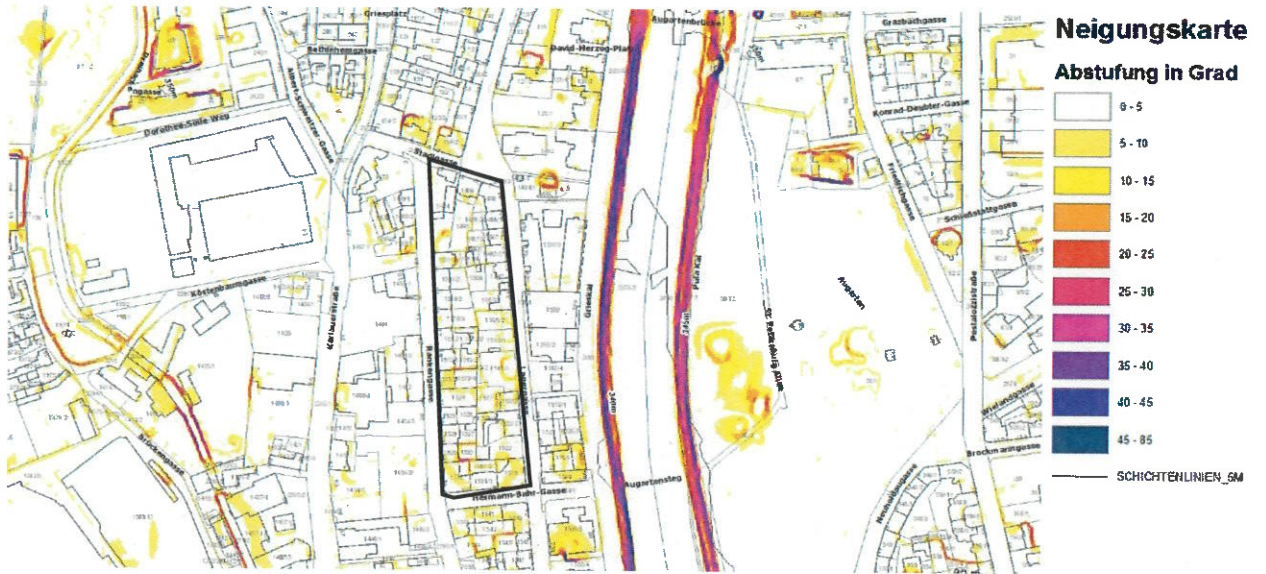


Auszug aus der Karte: Klima – Planungshinweise, die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

Verordnung und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung: Lage innerhalb des Gültigkeitsbereichs

Neigungskarte:



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die schwarze Umrahmung bezeichnet das Planungsgebiet.

Grünes Netz Graz (GNG):



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 (hellgrüne Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die Grünverbindung entlang der Stadlgasse aufgewertet werden. (Grünverbindung und deren Funktionen aufwerten/verbessern).

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt ca. 300 m südlich des Griesplatzes, welcher eine zentrale Funktion mit zahlreichen infrastrukturellen Einrichtungen einnimmt.

Die vom Stadtkern ausgehende gründerzeitliche Bebauung ist im Bereich des Planungsgebietes teilweise nur fragmentarisch vorhanden. Der Gebietsbereich wird durch die gut erreichbare Nahelage zum städtischen Augarten und in nächster Zukunft auch durch den neu entwickelten Straßenzug entlang der Karlauerstraße (05.34.0 Bebauungsplan und 05.21.0 Bebauungsplan) geprägt.

Kleinräumige Umgebung:

Nördlich des Planungsgebietes:

Der nördwestliche Teil der Stadlgasse wird von 4- bis 5-geschossiger, geschlossener Bebauung geprägt. In der Nähe befindet sich der Griesplatz, der eine historisch gewachsene, zentrale Funktion einnimmt. Zwischen Griesplatz und Murkai befindet sich eine gründerzeitliche, dichte Bebauung, welche sich bis an die Stadlgasse erstreckt. Der nordöstliche Teil der Stadlgasse, bei der Volks- und Mittelschule ist im 05.05 Bebauungsplan „Grieskai“ eine Grünverbindung mit Fuß- und Radweg geplant.

Östlich des Planungsgebietes:

Für den unmittelbar östlich angrenzenden Bereich bis zum Grieskai gibt es bereits einen rechtsgültigen 05.05 Bebauungsplan „Grieskai“.

Dieser hat grundsätzlich eine straßenbegleitende Blockrandbebauung zur Zielsetzung. Dennoch soll das Gestaltungsgebiet eine mit Durchlässen und Plätzen ausgestattete Stadtstruktur erhalten. Im nördlichen Bereich ist diesbezüglich eine Grünzone und ein Vorplatz zur Volks- und Mittelschule vorgesehen, der als Grünverbindung zur Murböschung dient inkl. Fuß- und Radwegverbindung.

Alle projektierten Neubauten nehmen die Bauflucht bzw. Traufenhöhen des Bestandes auf und finalisieren die bereits bestehende Blockrandbebauung. Das Baummassenkonzept soll sich am Grieskai gegen Süden hin von 7 auf 4 Vollgeschoße abtreppen.

Im südlichen Planungsbereich wird die bestehende Bebauungsstruktur aufgenommen und mit 5 – 6 geschossigen Baukörpern die ansatzweise vorhandene Blockrandbebauung komplettieren. Dominante und zentraler Punkt des Gestaltungsgebietes stellt der Neubau des Grundstückes 1538/5 dar, der im Kreuzungspunkt Lagergasse, Grieskai, Hermann-Bahr-Gasse und Augartensteg liegt.

Südlich des Planungsgebietes:

Der südlich angrenzenden Bereich wird durch eine gründerzeitliche 4-geschoßigen Blockrandbebauung mit teilweise ausgebautem Dachgeschoß, bestimmt. Begleitet wird dieser Block auf der östlichen Seite von den städtebaulichen Zielsetzungen aus dem 05.05 Bebauungsplan „Grieskai“ und auf der östlichen Seite von der Pfarre Karlau mit Kirche, Pfarrhaus und Kindergarten.

Westlich des Planungsgebietes:

Für den unmittelbar westlich angrenzenden Bereich bis zur Karlauerstraße gibt es bereits zwei rechtsgültige Bebauungspläne. 05.21.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße – Rankengasse“ und 05.34.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße – Rankengasse Süd“. Beiden gemein ist u.a. die Zielsetzung zur Konzentrierung der Baumassen entlang der Straßen im Sinne einer Blockrandbebauung und weitgehende Entsiegelung und Freihaltung der Innenhöfe. Gemäß des im Bebauungsplan verordneten Rahmens wurde ausgehend von der Karlauerstraße über die Stadlgasse bis Rankengasse bereits eine 5-6 geschossige Bebauung errichtet. Während an der Rankengasse mit Anbindung an gründerzeitliche Bestände eine weitgehend, geschlossene Bebauung bereits vorhanden ist, bestehen in anderen Bereichen noch kleinteilige, vorstädtische Strukturen. Auch im darauffolgenden Quartier weiter westlich wurde bereits ein 05.20.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße – Köstenbaumgasse“ mit der gleichen Zielsetzung verordnet.

- **Nutzungen / Bestände**

Neben wenigen vorstädtischen Kleinhäusern, Geschoßbauten jüngerer Zeit und gründerzeitliche Blockrandbebauungen zeigt sich das Planungsgebiet tendenziell heterogen. Die Bebauung weist im südlichen und westlichen Teil gekuppelte Gebäude mit gründerzeitliche Geschosshöhen auf. Wohingegen im nördlichen und östlichen Bereich Lücken und 2 – 5 geschossige Gebäude den Blockrand prägen. Einige Ausnahme bilden die Gebäude in der Rankengasse 9, der Lagergasse 50, Grieskai 70 und die unmittelbar nördlich an der Hermann-Bahr-Gasse anschließende Gebäudestruktur mit 6 Geschoßen und teilweise rückspringenden 7. Geschoßen. Im Bereich der Rankengasse-Stadlgasse-Karlauerstraße wurde bereits ein dem 05.21.0 Bebauungsplan entsprechendes Bauvorhaben mit 5 Vollgeschoßen und einem rückspringenden 6. Geschoß umgesetzt. Die Liegenschaft mit der GrstNr. 1484 weist eine stark versiegelte Fläche auf und scheint als Park- oder Lagerfläche für Kraftfahrzeuge zu dienen. Folgt man dem Innenhof Richtung Süden, so ist dieser immer wieder durch Parkplätze mit Carports, einem industriell anmutenden Gebäude und 2 klein strukturierten Wohngebäuden „befüllt“. Gewerbliche Einrichtungen wie Cafe's findet man eher sporadisch bzw. konnte eine gegenwärtige Nutzung dessen nicht festgestellt werden.

Eine Ausnahme der heterogenen Bebauung bildet die gründerzeitlichen

Blockrandbebauung mit Altbaugeschoßhöhen im südlichen Teil des Gevierts:

Hermann-Bahr-Gasse 6: 4 Geschosse, Gebäudehöhe: 15,50 m, Gesamthöhe: 21,00m

Hermann-Bahr-Gasse 8: 4 Geschosse, Gebäudehöhe: 15,20 m, Gesamthöhe: 20,50 m

Hermann-Bahr-Gasse 10: 5 Geschosse, Gebäudehöhe: 17,60 m, Gesamthöhe: 20,70 m

(Hinweis: Höhen gemäß Luftbildauswertung 2015 der Stadtvermessung Graz)

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß Luftbildauswertung annähernd eben.

Nennenswerte Bestockung gibt es nur im Innenhof bzw. in der Grünzone bei der Volks- und Hauptschule bzw. im nordwestlichen Eckbereichs des Gevierts.

Das Planungsgebiet weist Bestandsgebäude auf, die zum einen als Wohnhaus und zum anderen als Nebengebäude genutzt werden. Die restliche Fläche wird als Freifläche verwendet.

- **Infrastruktur (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)**

Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen, Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf sind am ca. 300 m entfernten Griesplatz, im ca. 500 m entfernten Einkaufszentrum „City Park“, vorhanden.

Nächstgelegenen Schulen sind:

- Volksschule Graz Bertha v. Suttner, Lagergasse 41, 8020 Graz, ca. 200 m Entfernung
- Neue Mittelschule Graz Albert Schweitzer, Grieskai 66, 8020 Graz; ca. 200 m Entfernung

Die nächstgelegenen Kinderbetreuungseinrichtungen sind:

- WIKI Kinderkrippe Rankengasse, Rankengasse 42, 8020 Graz, ca. 300 m Entfernung
- Kath. Pfarrkindergarten Karlau, Rankengasse 42, 8020 Graz, ca. 300 m Entfernung
- Interkultureller Bildungsgarten, Schützgasse 20, 8020 Graz, ca. 300 m Entfernung

- **Erschließung und Verkehr**

Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Radwege)

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Das Planungsgebiet ist mit der Karlauerstraße oder Karlauergürtel an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Durch die Haltestelle an der Karlauer Kirche / Citypark, Griesplatz, Augarten oder Albert-Schweitzer-Gasse ist unmittelbar eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben.

Über die Hermann-Bahr-Gasse - Augartensteg und Augartenbrücke besteht ein Anschluss an das übergeordnete Radwegenetz der Stadt Graz (R2 Murradweg).

- **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.

Gemäß Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025).

- **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>





Luftbild 1 (2019):  
Auszug aus den  
GeoDaten-Graz.  
Die rote  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.



Luftbild 2 (2019):  
Schrägaufnahme  
©Stadt Graz –  
Stadtvermessung  
6940 LE Süd  
Blick in südliche  
Richtung.  
Die rote  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.



Luftbild 3 (2019):  
Schrägaufnahme  
©Stadt Graz –  
Stadtvermessung  
6168 RI Nord  
Blick in nördliche  
Richtung.  
Die rote  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.



Foto 1:  
Blick in  
nordwestliche  
Richtung im  
Kreuzungsbereich  
Lagergasse –  
Hermann-Bahr-  
Gasse.



Foto 2:  
Blick in nördliche  
Richtung entlang  
der Lagergasse  
nahe dem  
Kreuzungsbereich  
mit der Hermann-  
Bahr-Gasse.



Foto 3:  
Blick in nördliche  
Richtung entlang  
der Lagergasse  
auf Höhe der  
Haus-Nr. 57.



Foto 4:  
Blick in südliche  
Richtung entlang  
der Lagergasse auf  
Höhe der Haus-Nr.  
50.



Foto 5:  
Blick in nördliche  
Richtung auf den  
Kreuzungsbereich  
mit der der  
Stadlgasse.



Foto 6:  
Blick in  
südöstliche  
Richtung auf den  
Kreuzungsbereich  
Rankengasse –  
Stadlgasse.



Foto 7:  
Blick in  
südöstliche  
Richtung auf die  
Liegenschaft –  
Stadlgasse 5.



Foto 8:  
Blick in  
südöstliche  
Richtung entlang  
der Rankengasse  
auf Höhe der  
Haus-Nr. 11.



Foto 9:  
Blick in  
südöstliche  
Richtung entlang  
der Rankengasse  
auf Höhe der  
Haus-Nr. 17.



Foto 10:  
Blick in nördliche  
Richtung entlang  
der Rankengasse  
im  
Kreuzungsbereich  
mit der Hermann-  
Bahr-Gasse.

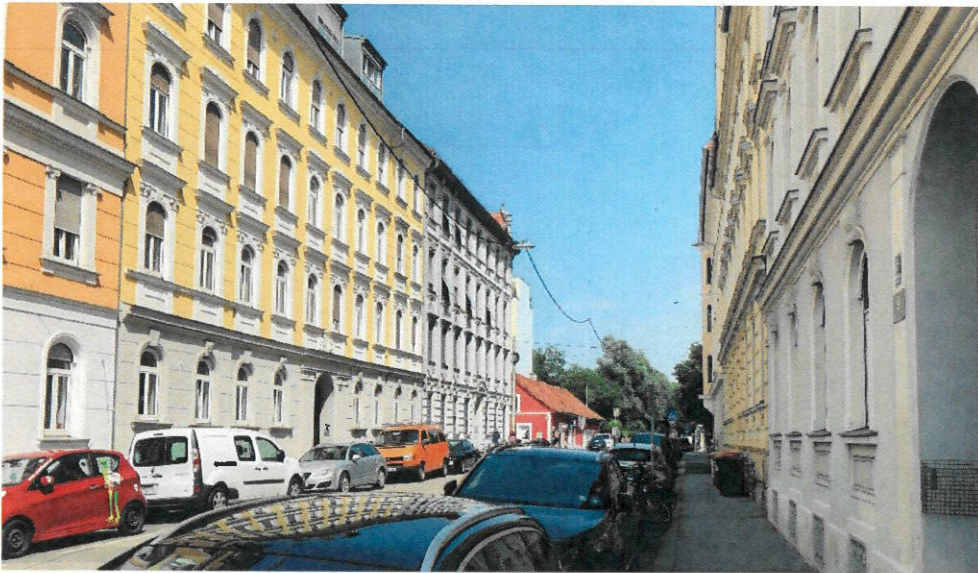


Foto 11:  
Blick in östliche  
Richtung entlang  
der Hermann-  
Bahr-Gasse auf  
Höhe der Haus-  
Nr. 9.



Foto 11:  
Blick in östliche  
Richtung vom  
Kreuzungsbereich  
Lagergasse –  
Hermann-Bahr-  
Gasse.

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

(siehe dazu §§ 2 – 6, 8, 10 der Verordnung)

Ziel im Gebietsbereich ist die Schaffung einer städtischen, geschlossenen Blockrandbebauung mit Entsiegelung und Begrünung des Innenhofes.

Dies ergibt sich aus dem Stadtentwicklungskonzept zum Schutz und zur Freihaltung der Innenhöfe. Der Innenhof wird von jeglicher neuen Bebauung freigehalten, ein Abbruch der bestehenden Einbauten wird angestrebt. Die durch Lücken unterbrochene bereits vorhandene Blockrandbebauung soll komplettiert werden und dafür wird die geschlossene und gekuppelte Bauweise festgelegt.

Das Planungsgebiet nimmt dabei den Bereich zwischen den rechtsgültigen 05.21.0 Bebauungsplänen „Karlauerstraße-Rankengasse“ westlich und 05.05 „Grieskai“ östlich ein.

Durch die geschlossene Bebauung werden die straßenseitigen Lärmimmissionen abgeschirmt und ein ruhiger Innenhof erreicht. 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 Gebäude- bzw. Grenzabstände sind innerhalb der Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Gebäude- bzw. Gesamthöhen zulässig.

Am nordwestlichen Ende des Blocks, im Kreuzungsbereich Stadler – Rankengasse, soll ein Teil der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden und eventuell in das in das öffentliche Gut übernommen werden, um als öffentlicher Raum in den leeren Gassen seine sozioökonomische Wirkung zu entfalten und darüber hinaus die Wegeverbindung entsprechend dem Grünen Netz aufzuwerten bzw. herzustellen. Unmittelbar entlang der Straßen soll durch den Ausschluss von straßenseitigen Laubengängen, Erker und Balkonen gründerzeitähnliche Lochfassaden entstehen. Die festgelegten Maximalhöhen und Geschosshöhen ermöglichen in Anlehnung an den östlichen und westlichen Bebauungsplan, eine gebietsverträgliche Nachverdichtung. Die Höhen orientieren sich dabei aber primär an die gründerzeitlichen Bestände entlang der Hermann-Bahr-Gasse.

##### Rankengasse – Stadlgasse

Als stadträumliche Besonderheit wird die Ecksituation im Kreuzungsbereich Rankengasse – Stadlgasse wahrgenommen. Sie bietet die einzige Möglichkeit für das Geviert bzw. Quartier eine örtlich konzentrierte, und urbane Belebung des ansonsten vom öffentlichen Leben ausgeschlossenen Straßenraums zu produzieren. In gemeinsamer Betrachtung bzw. Abstimmung mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer ist dieser Bereich eine Chance das Engagement der Stadt Graz, für eine hochwertige Baukultur zu der auch ausnahmslos die Gestaltung des öffentlichen Raums zu zählen ist, zu verräumen. Damit ist ein Ziel des Bebauungsplans jenes, in hoch verdichteten städtischen Räumen Nutzungsmischung zu forcieren und darüber hinaus gleichzeitig auch die Attraktivität bzw. Identität dieses Quartiers herauszuarbeiten bzw. zu stärken.

##### Bebauungsgrad:

Auf Grund mehrerer Grundstücke mit einer Hofbebauung erfordert das dem Bebauungsplan zu grunde liegenden Gestaltungskonzept in Teilbereichen eine zusätzliche



Definition von Baufeldern. Die Festlegung der Baufelder erfolgt unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse der Liegenschaften.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Baufeldfläche definiert. Die überbaute Fläche wird definiert durch ein Gebäude, Teile des Gebäudes und bauliche Anlagen, 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.

Im Rahmen des Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.) kann die Bebauungsdichte überschritten werden, wenn gleichzeitig die Bestandsgebäude entfernt werden.

#### Bebauungsdichte:

Es gelten die Werte entsprechend dem Flächenwidmungsplan idgF.

Die Intention ist es, auf adäquater bzw. struktureller Art und Weise die bestehenden stadträumlichen Qualitäten der Blockrandbebauung zu erhalten bzw. weiterzudenken. Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten zulässig.

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.

#### 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. Unterschreitungen der Gebäude- bzw. Grenzabstände sind, durch die Festlegung der Baugrenzl原因en und Gebäude- bzw. Gesamthöhen entsprechend den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG\_möglich. Der Bestand wird durch Bauflucht- und Baugrenzl原因en beschrieben.

Die Baugrenzl原因en gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragenrampen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

#### Nutzungen der Gebäude:

Die einfältig und monoton bestimmte Nutzung des Gevierts durch die Funktion Wohnen soll mit Hilfe von erhöhten Erdgeschoßzonen bzw. erhöhte Raumhöhen heterogener bzw. urbaner gestaltet werden. Auch sollen wohnverträgliche Büro-, Betriebs-, und

Geschäftsnutzungen in hoch verdichteten städtischen Strukturen ermöglicht werden, was auch dem Konzept der Stadt der kurzen Wege entspricht.

Eingänge Stiegehäuser, Fahrradabstellplätze für Wohnnutzungen können jedoch in diese Flächen im Erdgeschoss integriert werden.

In den Kreuzungsbereichen der Lager- und Rankengasse mit der Hermann-Bahr-Gasse, wird eine urbane-Nutzung abseits von Wohnen angedacht. Die im 05.34.0 Bebauungsplan verordnete Durchquerung zwischen der Karlauerstraße und der Rankenstraße stellt eine neue attraktive Fuß- und Radverbindung bis zum Augarten dar. Dies forciert eine städtebauliche Anpassung der EG-Zone in den Eckhäusern der Kreuzungsbereiche Lager- und Rankengasse mit der Hermann-Bahr-Gasse. Hierfür ist es erforderlich die Raumhöhe, im Neubaufall, in der EG-Zone im diesen Eckbereichen entsprechend einer wohnverträglichen Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung zu erhöhen.

#### Zu § 5 Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Raumhöhen, Dächer

Unter Berücksichtigung des Verkehrslärmkatasters und der Bestandsgebäude wurde eine größere Geschosshöhe festgelegt, um beispielsweise Büro- oder Gewerbenutzungen zu ermöglichen.

Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 1,20 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben. Die Raumhöhe hat mindestens 3,80 m zu betragen.

Im Falle eines Neubaus ist in den Eckbereichen in der Hermann-Bahr-Gasse zur Rankengasse und Lagergasse, im Erdgeschoß eine Wohnnutzung nicht zulässig. Ziel des Bebauungsplans ist es, wie bereits ausführlich erläutert, in hoch verdichteten städtischen Räumen Nutzungsmischung zu forcieren und darüber hinaus gleichzeitig auch die Attraktivität bzw. Identität dieses Quartiers herauszuarbeiten bzw. zu stärken. Dazu gehören vor allem die gründerzeitlichen Eckbereiche im Erdgeschoß.

Entsprechend der in diesem Geviert im überwiegendem Ausmaß bestehenden Gebäude mit Satteldächer wird auch im Bebauungsplan eine Weiterführung dieser Charakteristik der Dachlandschaft verlangt. Es sind daher ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 Grad bis maximal 45 Grad und Ziegeldeckung zulässig. Entsprechend der vorgefundenen gründerzeitlichen Bebauung wird die maximal zulässige Höhe der Gebäude durch die höhenmäßige Anpassung an bestehende First- und Traufkanten, der schützenswerten Bebauung an der Hermann Bahr-Gasse geregelt und nicht über die Geschoßanzahl per se.

Durch die 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 und Loggien sind rund um dieses Geviert und in näherer Umgebung nicht gegeben. Erker oder Balkone sind teilweise im Straßenraum ersichtlich. Die Errichtung von Laubengängen und über die Bauflucht vortretende Balkone und Erker nicht zulässig.

Zur Wahrung und Weiterentwicklung 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.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekten von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. Der Hellbezugswert ist der Wert, der Lichtmenge die von der Oberfläche reflektiert wird. Gemessen wird dieser Wert in Prozent. (100% = weiß, 0% ist schwarz). Zusätzlich zum Klimaschutz wurden auch aufgrund möglicher Blendwirkungen großflächige Glasfassaden und reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses ausgeschlossen. Mit großflächig ist das Verhältnis zwischen opaker und transparenter Bauteile (nicht miteinzubeziehen sind Fensteröffnungen) gemeint, bei dem der flächenmäßige Anteil der transparenten Bauteile flächenmäßig über dem der opaken Bauteile liegt.

#### Zu §10 Bestehende Gebäude

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

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

(siehe dazu §§ 7-8 der Verordnung)

#### Erschließung:

Die Erschließung der jeweiligen Bauplätze des Planungsgebietes erfolgt vom öffentlichen Straßennetz aus. Die Festlegung der Lage der jeweiligen Zu- und Abfahrten für die Bauplätze erfolgt jeweils im Bauverfahren nach verkehrstechnischen Kriterien.

#### PKW-Stellplätze / Tiefgaragen:

- Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 75 -85 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- Bei einer anderen Nutzung als der Wohnnutzung bei Neubauten ist §89 Stmk Baugesetz i.d.g.F anzuwenden

#### Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz für Wohnen bzw. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z2 ein Fahrradabstellplatz für sonstige Nutzungen

entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs.

Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind Fahrradabstellplätze überwiegend im Hauptgebäude integriert zu errichten.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

(siehe dazu §9 der VO)

Mit der Pflanzung von mittelkronigen und kleinkronigen Laubbäumen am nordwestlichen Eckbereich wird das Ziel einer weiterführenden attraktiven Wegeföhrung aufgenommen. Darüber hinaus wird aus städtebaulicher Sicht die Chance erkannt, den durch KFZ-Verkehr überdeterminierten und monoton wirkenden öffentlichen Raum entsprechend dem Stadtentwicklungskonzept hinsichtlich einer sozioökonomischen und klimastrategischen Verantwortung zu stärken bzw. einen so notwendigen Anfang zu bilden.

Im Plan wurden Baumstandorte eingetragen. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Standorte“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Um eine intensive Durchgrünung zu erhalten, sind alle nicht bebauten Hofflächen im Ausmaß von mehr als 250 m<sup>2</sup> mit einem Laubbaum zu bepflanzen. Mit dem in der Verordnung angeführten Begriff des „Umfelds“ ist der Bereich innerhalb einer Kreisfläche gemeint, deren Radius dem geforderten Abstand des Baumes gemessen vom Baumachsabstand bis zu einem aufgehend Mauerwerk entspricht. (siehe dazu § 9 Abs (6) der Verordnung).

Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (z. B. Fußwege) dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

Um eine intensive Begrünung der hofseitigen Freiflächen zu gewährleisten sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschlüttung (Vegetationsschicht min. 1,0 m Höhe) auszuführen.

Die oberste Decke der freiliegenden Tiefgaragen ist bei der Pflanzung von mittelkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von 1,0 m und bei großkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m Höhe zu überschütten. Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen.

Um eine qualitätsvolle Außenraumgestaltung zu gewährleisten ist im Bauverfahren ein detaillierter Außenanlageplan vorzulegen.

## **7. SONSTIGE FESTLEGUNGEN**

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen im §11 hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschosse zulässig.

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit 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. Darüber hinaus sind Lärmschutzwände nicht zulässig.

## **8. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 12 der VO)

- Der 05.43.0 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 farbiger Plot ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger  
(elektronisch unterschrieben)

	<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>	2022-09-05T09:37:56+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.