

GZ.: A 14-122891/2022/0050

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

Graz, 21. September 2023

#### **04.41.0 Bebauungsplan**

„Babenbergerstraße - Leuzenhofgasse “  
IV. Bez., KG Lend

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. AUSGANGSLAGE**

Mit Schreiben vom 20.10.2020 ersuchte als Eigentümer:in des Grundstücks 1434, die Silver Living GmbH, um Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 17.654 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan 2018 (rechtskräftig mit 22.03.2018) liegt das Bebauungsplangebiet im Bereich „Allgemeines Wohnen“ mit einer Bebauungsdichtewert von 0,6 -1,2.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone gem. § 4 Baulandzonierung Abs 1 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan idgF.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegt eine Vorplanung zur Errichtung eines Wohnhauses mit Tiefgarage für das Grundstück 1434 der Antragssteller:in vor.

Verfasser: Kunst-+Architekturatelier Gleis zt gmbh

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im Gebietsbereich.

### **2. VERFAHREN**

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 15.02.2023 über den Inhalt und die Auflage des 04.41.0 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 01.03 2023.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 12. April 2023 im Jugendzentrum Echo, in der Leuzenhofgasse 4, abgehalten.

### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit von 02. März 2023 bis 4. Mai 2023 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 12. April 2023 im Jugendzentrum ECHO, Leuzenhofgasse 4, 8020 Graz abgehalten.

Während der Auflagefrist vom Zeit von 02. März 2023 bis 4. Mai 2023 langten **38** Einwendungen, 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

**Bezüglich der Einwendungserledigung, Präzisierung und Klarstellungen der Inhalte hat sich der 04.41.0 Bebauungsplan „Babenbergerstraße - Leuzenhofgasse“**

**in folgenden Punkten geändert:**

### **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

- VERORDNUNG:

#### § 2 BEBAUUNGSWEISEN

In Absatz 1 wurde zur Präzisierung der Bereichstyp Geschoßbau ergänzt.

[...] Bereichstyp Geschoßbau: offene Bauweise

In Absatz 2 wurde der bestehende Wortlaut durch folgenden ersetzt:

*„Die Wohnnutzfläche hat bei Neubauten mind. 30,00 m<sup>2</sup> zu betragen.“*

der § 2 wurde weiters um einen 4. Absatz ergänzt:

*„Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.“*

#### § 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

In Absatz 1 wurde der bestehende Wortlaut durch „und für Tiefgarallengrenzen“ ergänzt.

Ein zusätzlicher Absatz (Absatz 2) wurde zur Klarstellung eingefügt:

*„Im Planwerk sind für Bereiche außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzlinien, Grenzen für die Tiefgarage (blau punktierte Linie) ersichtlich gemacht.“*

#### § 7 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

In Absatz 2 wurde der Begriff „hofseitig“ entfernt. Die Regelung betrifft alle Seiten.  
In Absatz 4 wurde zur Präzisierung, der Geltungsbereich auch für Zu- und Umbauten erweitert.

#### § 8 EG ZONE, SOCKELGESCHOSS

In Absatz 1 wurde der Wortlaut zur Präzisierung des Geltungsbereiches, um folgende Angaben ergänzt:

- Bereichstyp Blockrandbebauung
- Lageangabe - straßenseitig und
- Neubaufall ergänzt.

In Absatz 2 wurde zur Präzisierung der Bereichstyp „Blockrandbebauung“ ergänzt.

#### § 9 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

In Absatz 2 wurde der Begriff „vorrangig“ durch den Begriff „überwiegend“ ersetzt.

#### § 10 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

In Absatz 3, 5 wurde der Begriff „siedlungsöffentlich“ durch den Begriff „liegenschaftszugehörig“ ersetzt.

#### § 11 SONSTIGES

in Absatz 3 wurde die maximale Höhe der Oberkante auf 5m korrigiert.

- **PLANWERK:**

Im Planwerk wurden zusätzlich Tiefgaragengrenzen festgelegt.  
Die Baugrenz- und Baufluchtlinien im Planungsgebiet wurden zur genaueren Nachvollziehbarkeit ergänzend bemaßt bzw. kotiert.

- **ERLÄUTERUNG:**

Es wurden Klarstellungen, Berichtigungen und Ergänzungen vorgenommen.

### **ANHÖRUNG**

Die Eigentümer:innen des Planungsgebiet wurden über die vorgenommene Änderung informiert und angehört. Während der Anhörungsfrist langten 2 Einwendungen ein. Nach dem Anhörungsverfahren wurden keine weiteren Änderungen vorgenommen.

### **3. DAS PLANUNGSGBIET**

Das Planungsgebiet liegt im innerstädtischen Gebietsbereich nördlich der Keplerstraße, zwischen der Wiener Straße und dem Bahnhofgürtel.



Kataster :  
Auszug aus den  
GeoDaten-Graz.

Bücherliche  
Eigentümer im  
Planungsgebiet  
farblich differenziert  
dargestellt

Es weist insgesamt eine Gesamtfläche von 17.768 m<sup>2</sup> brutto auf und beinhaltet folgende Grundstücke in der Katastralgemeinde Lend:

Grundstücke Nr: 1435/4, 1436, 1437, 1439/2, 1438, 1439/1, 1440/1, 1440/2, 1440/6, 1440/7, 1440/8, 1440/9, 1440/10, (1434, 1442/1, 1442/2, 1443/1, 1443/2) – jetzt 1434, 1444;

Das Planungsgebiet für das Bebauungskonzept umfasst die Grundstücke (Nr. 1434, 1442/1, 1442/2, 1443/1 & 1443/2) – jetzt Grundstück Nr. 1434, Lend mit ca. 2978 m<sup>2</sup>. Das Bebauungsplangebiet steht im grundbücherlichen Eigentum von verschiedenen privaten und juristischen Personen.

Die derzeitigen Eigentums Grenzen sind dem Kataster zu entnehmen, wobei das Planungsgebiet des Bebauungskonzeptes schwarz-strichliert umrandet ist

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

#### GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

- **4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):**

„WOHNGEBIET HOHER DICHTEN §13“

Für den Bereich „WOHNGEBIET HOHER DICHTEN“ sind folgende Zielsetzungen im 4.0 STEK verankert:

Angestrebt werden:

- Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.
- Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.
- Sicherung der Qualität von Innenhöfen. (siehe § 26 Abs. 26)
- Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.
- Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße.

- Herstellung einer ausreichend großen, allen Bewohner:innen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- Beschränkung der Bodenversiegelung.
- 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.



Auszug aus dem 4.0  
Stadtentwicklungs-  
konzept

Die weiße Umrandung  
bezeichnet das  
Bebauungsplangebiet.

§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

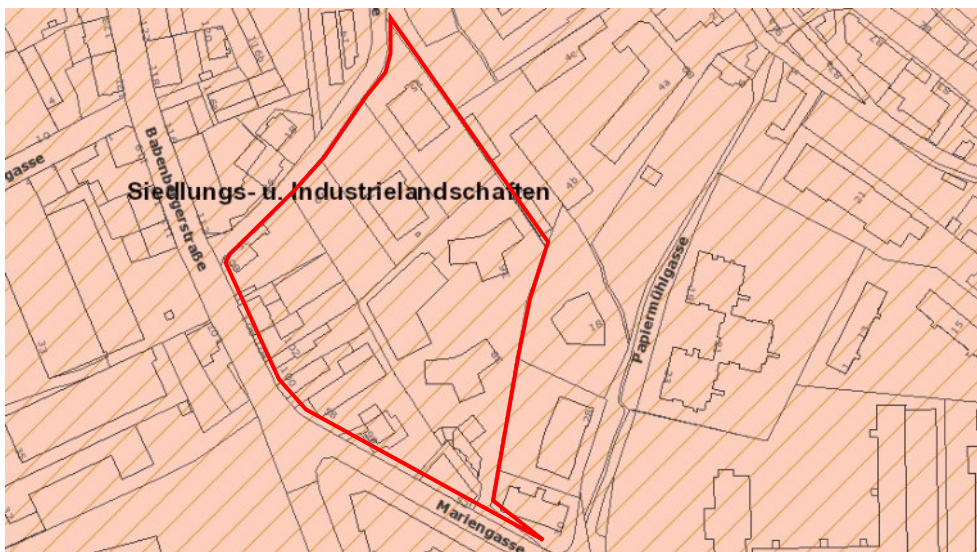
- Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°

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



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die rote Umrandung bezeichnet das Bauungsplangebiet.

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln an der Leuzenhofgasse (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

Kategorie 4 (gelb):

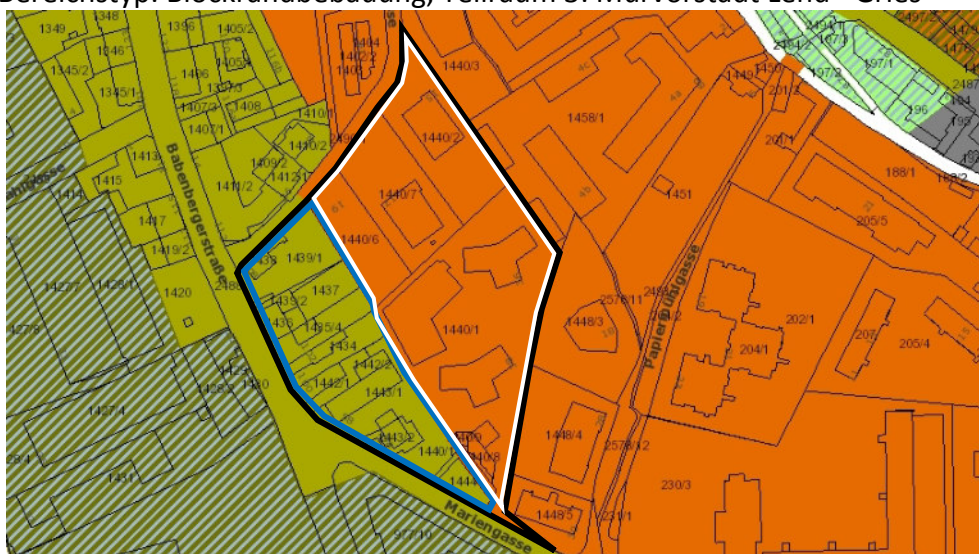
Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmittel an der Babenbergerstraße.

„Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“.

Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln.

○ Räumliches Leitbild:

Bereichstyp: Blockrandbebauung, Teilraum 3: Murvorstadt Lend - Gries



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Bauungsplangebiet.

Die blaue Umrandung bezeichnet den Bereichstyp *Blockrandbebauung*, die weiße Umrandung den Bereichstyp *Geschoßbau*.

Charakteristik:

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

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps gem. §6 bzw. Teilraumes:

<i>Geschoßanzahl:</i>	keine verbindliche Festlegung
<i>Bebauungsweise:</i>	geschlossen
<i>Lage zur Straße:</i>	straßenraumbildend, straßenbegleitend
<i>Funktionsdurchmischung:</i>	im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen;
<i>Begrünung, Einfriedung, Sichtschutz:</i>	Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe
<i>Zulässige Formen des Parkierens:</i>	Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten;
<i>sonstige Festlegungen:</i>	Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden;

Ziele für den Bereichstyp

- Fortführung des Bebauungsprinzips 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, baukulturelle wertvollen Solitärbauten

Entsprechend den Freiraumplanerischen Standards für die Bodenversiegelung, dürfen max. 40% der unbebauten Fläche versiegelt werden.

Bereichstyp: Geschoßbau, Teilraum 3: Murvorstadt Lend - Gries

Charakteristik:

*kompakte mehrgeschossige Bebauung, vorwiegend in offener Bauweise und mit siedlungsöffentlichen Freiräumen, meist lineare Baukörper, sowohl als Einzelobjekt als auch in Form von raumbildenden Anlagen, meist Nutzungsdurchmischung.*

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes:

<i>Funktionsdurchmischung:</i>	im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoß;
<i>der Parkierung:</i>	Tiefgarage (im Neubaufall), allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätze in freier Aufstellung in



*verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar die ggst. Gebiete sind stark von Emissionen aus dem Straßenverkehr betroffen. Durch geeignete Baukörperstellungen kann sowohl der Straßenraum räumlich gefasst werden als auch ein Lärmschutz baulich ausgebildet werden.*

Ziele für den Bereichstyp

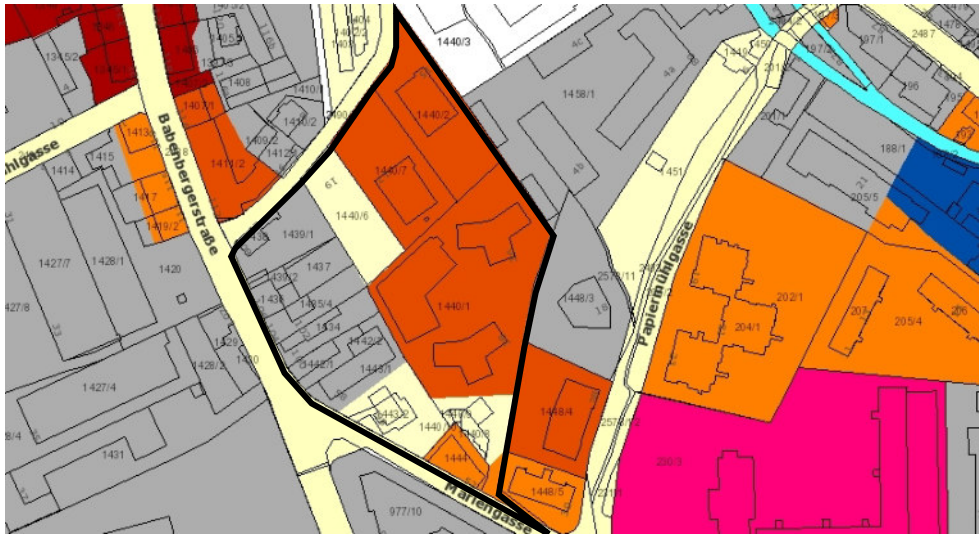
- *Schaffung einer raumbildenden Bebauung und Schaffung von unterschiedlichen Raumabfolgen, Vermeidung gestalterischer Monotonie*
- *Schaffung von lärmgeschützten adäquaten Frei- und Grünraumflächen für Begegnung und Kommunikation*
- *Sicherstellung von Funktionsvielfalt und -offenheit zumindest in den Erdgeschoßzonen im Neubaufall*
- *Beachtung der Maßstäblichkeit der Umgebung, gegebenenfalls abtreppe Übergänge zu niedrigeren angrenzenden Typologien*
- *Im Zuge von Sanierung bestehender Baubestände Beseitigung von Gestaltungsdefiziten wie beispielsweise großflächigen Abstellflächen bzw. versiegelte Flächen generell*
- *Nutzungsangepasste Gestaltung von Frei- und Grünräumen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten*
- *Sicherstellung einer öffentlichen Nutzung von Fuß- und Radwegen, Vermeidung baulicher Barrieren, Durchlässigkeit für Fuß- und Radverkehr sichern*
- *Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts durch gemeinschaftlich genutzte Räume und Ergänzung von Funktionen des Alltags je nach Lage/ Bedarf (z.B. Kindertagesbetreuung) inkl. Erhöhung des Angebotes entsprechender Frei- und Grünräume*

*Entsprechend den Freiraumplanerischen Standards für die Bodenversiegelung, dürfen max. 40% der unbebauten Fläche versiegelt werden.*

- Karte 1 – Stadtmorphologie

Gemäß „Räumlichen Leitbild“ Karte 1 herrschen in dem Bebauungsplangebiet drei Kategorien vor:

- *Großstrukturen (braune Schraffur)*
- *Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels (hellgelbe Schraffur)*
- *Geschoßbau (orange Schraffur)*
- *Betriebsgebiete (graue Schraffur)*
- *derzeit unbebautes Gebiet (weiße Schraffur)*

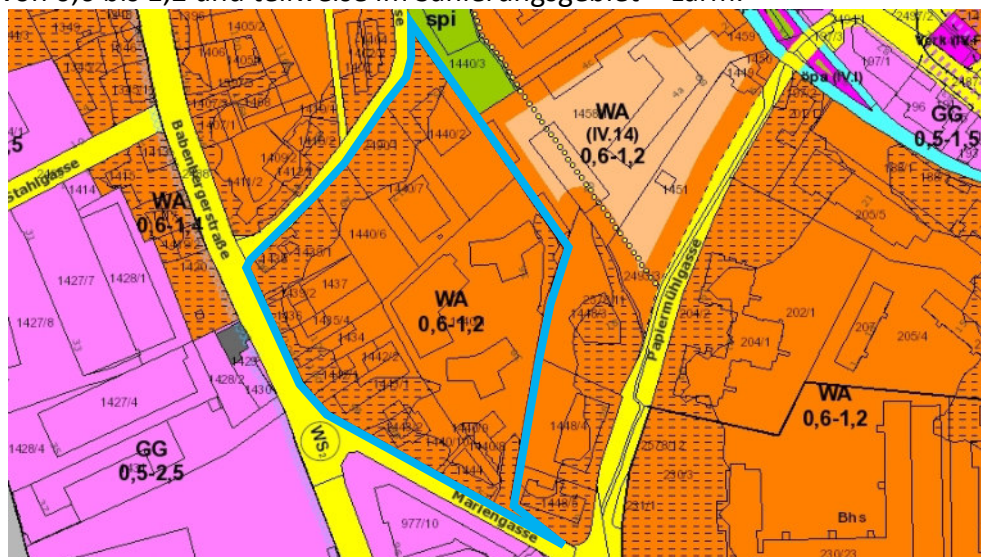


Auszug aus der Karte 1 aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild

Die schwarze Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

○ **Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:**

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig) liegt das Planungsgebiet im Bereich „Allgemeines Wohngebiet“, mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2 und teilweise im Sanierungsgebiet – Lärm.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

**§ 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
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45

### Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Bebauungsplan erforderlich



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

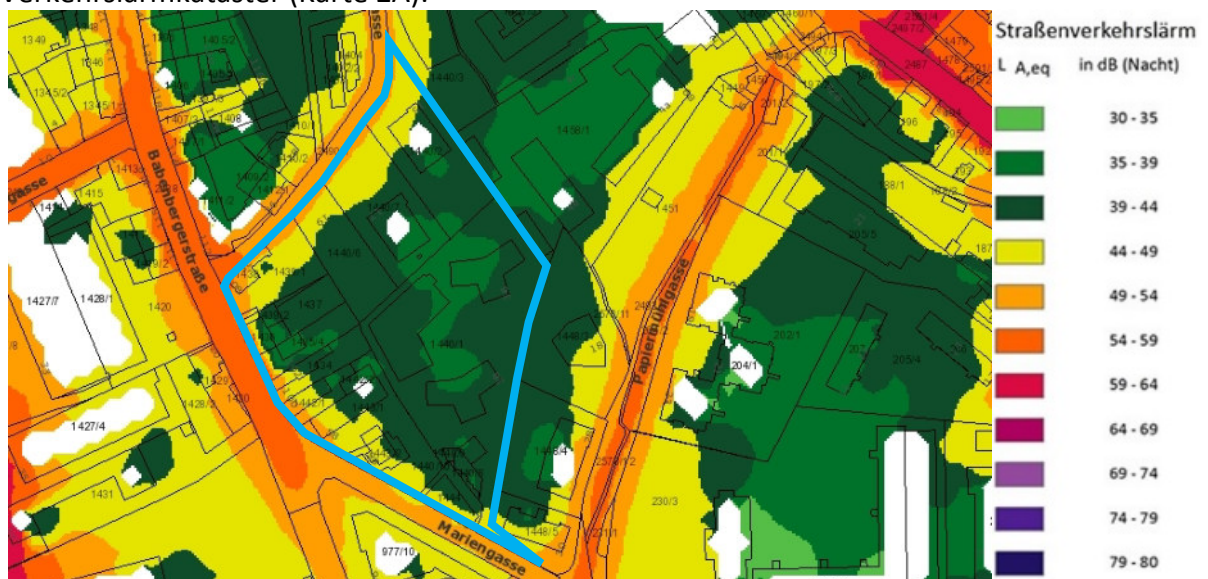
- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBI Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:  
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.  
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 Lawinerverbauung (Deckplan 3): kein Hinweis

### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

#### Gemeindeabwasserplan (Karte 1):

Die Grundstücke liegen bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):

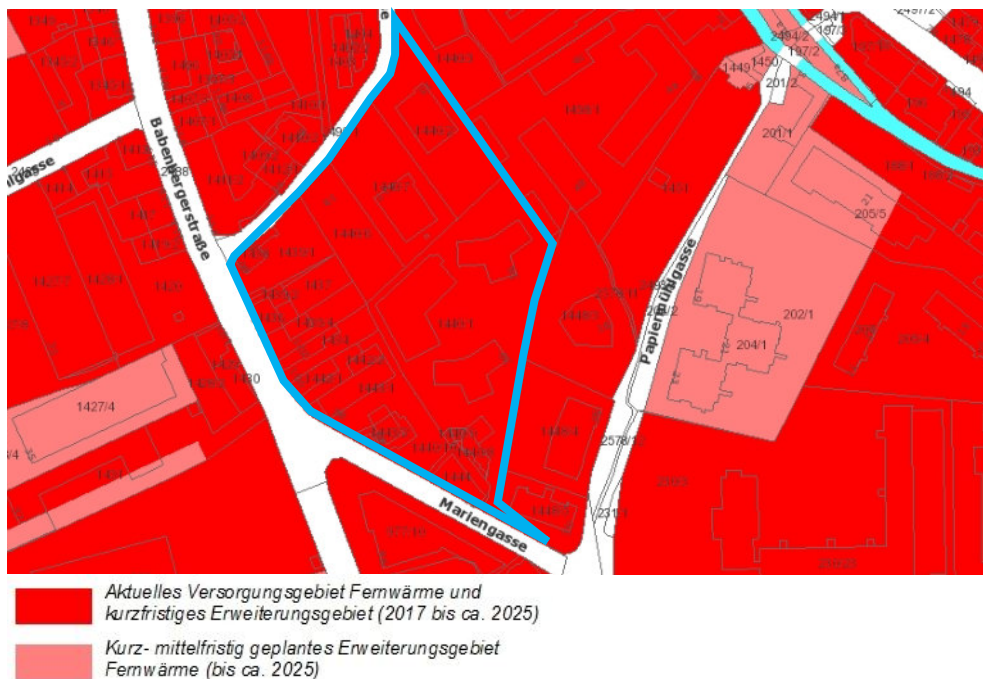


Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF).  
Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



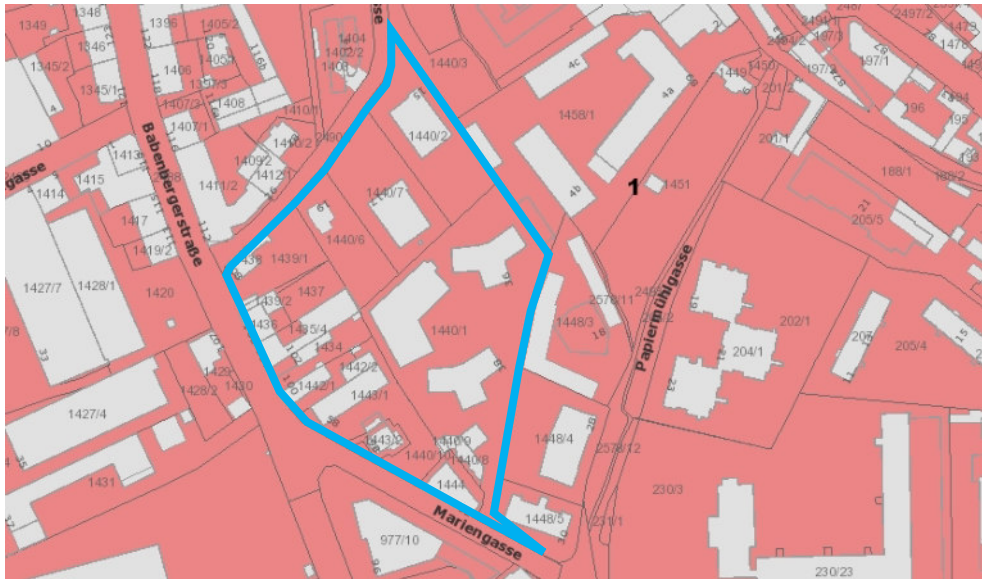
Auszug aus der Karte 2C zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF). Energieäquivalenter Dauerschallpegel 6:00 – 19:00 Uhr  
Die blaue Umrandung markiert das Bauungsplangebiet.

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



### Stadtklimaanalyse:

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



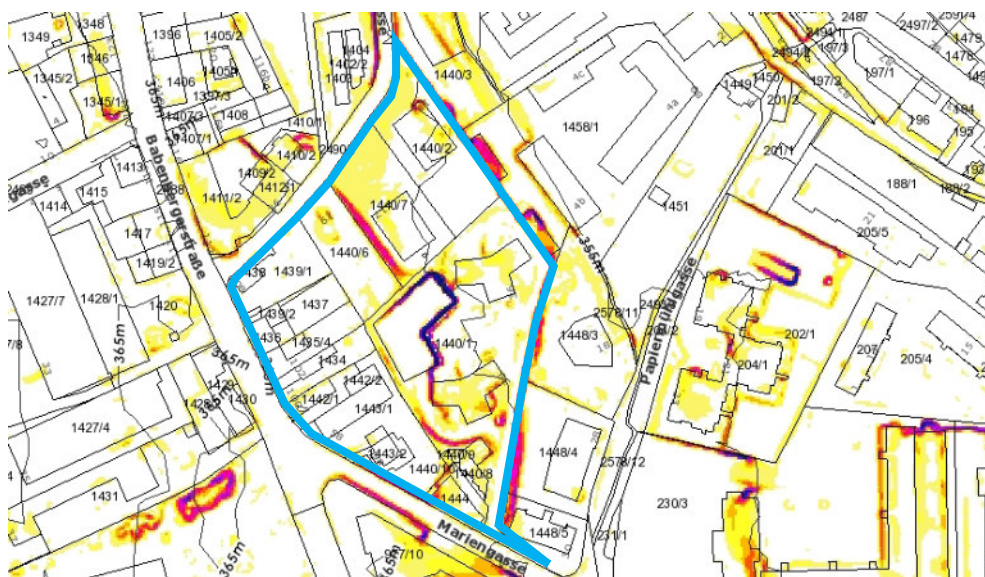
Auszug aus der Klimatopkarte.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Verordnung und gesetzliche Bindungen:

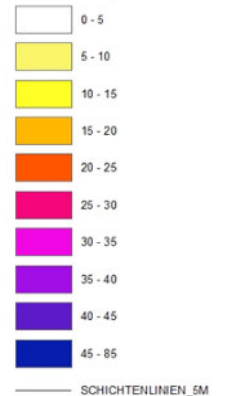
- Grazer Baumschutzverordnung: Lage innerhalb des Gültigkeitsbereichs

Neigungskarte:



**Neigungskarte**

**Abstufung in Grad**



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

## Grünes Netz Graz (GNG):



Auszug aus den  
GeoDaten – Grünes Netz  
Graz

Die rote Umrandung  
bezeichnet das  
Bebauungsplangebiet.

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 Leuzenhofgasse & Babenbergerstraße aufgewertet werden. (Grünverbindung und deren Funktionen aufwerten/verbessern).

- **Situierung und Umgebung**

Der Bauplatz liegt zwischen einem gewerblich genutzten, in flacher Bauweise errichteten Bereich im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes und einer teilweise gründerzeitlichen straßenbegleitenden Bebauung entlang der Babenbergerstraße. Das Bebauungsplangebiet selbst ist zum größten Teil mit Hochhäusern als Solitäre bebaut. Lediglich die an die Babenbergerstraße und Leuzenhofgasse anschließende Grundstücke sind mit max 4-geschoßigen Bauwerken bebaut. Einige von Ihnen stehen scheinbar leer.

Die bereits erwähnten mehrgeschossigen Wohnhochhäusern, wurden versetzt zueinander positioniert, sodass eine gegenseitige Beeinträchtigung in Bezug auf Sichtbeziehungen minimiert ist.

Zwischen den beiden Y-förmigen Hochhäusern und im Nahbereich der nordwestlich gelegenen Grundstücke des Bebauungsplangebiets, befindet sich eine Hochgarage mit einem offenen Parkdeck.

Gemeinsam mit den oberirdisch angelegten Parkplätzen zerstören diese Stellplatzflächen eine räumlich zusammenhängende Frei- und Grünraumfläche für Begegnung und Kommunikation.

Ein weiteres markantes, räumliches Zeichen setzt das grün gefärbte 10-geschossige Wohnhochhaus im Eckbereich der Leuzenhofgasse – Babenbergerstraße. Nicht nur aufgrund seiner Höhe, sondern vor allem wegen seiner Sockelzone. Diese erzeugt durch die geschlossene Betonwand im gesamten Erdgeschoß, einen äußerst befremdenden städtischen Straßenraum.

Die weitere Umgebung des Bebauungsplangebiets besteht aus mehr oder weniger durchgrünten halböffentlichen Freiflächen, eingebettet zwischen mehrgeschoßigen Wohnhäusern.

### **Kleinräumige Umgebung:**

#### Nördlich des Planungsgebietes:

nördlich des Planungsgebiets entlang der Babenbergerstraße, befinden sich in straßenrandbebauung 3-5 geschoßige Wohnhäuser. Entlang der Leuzenhofgasse befinden sich etwas abgerückt zur Verkehrsfläche, bis zu 4-geschoßige Wohnhäuser. Aufgrund der Topografie liegt diese Bebauung 2-3m über dem Straßenniveau. Die Leuzenhofgasse „schneidet“ sich in diesem Bereich durch die ursprüngliche Topographie, und erzeugt dadurch, parallel verlaufende und teilweise überkopfhohle Stützwände.

#### Östlich des Planungsgebietes:

Für den unmittelbar östlich angrenzenden Bereich bis zur Wiener Straße gibt es bereits zwei rechtsgültige Bebauungspläne „B 04.20.0 Wiener Straße 95 – 95a“ und „B 04.30.0 Papiermühlgasse – Wiener Straße“.

Diese haben zum einen, eine an den Eckbereichen „aufgebrochene“ Hofbebauung mit 4-6 Geschoßen zur Zielsetzung und zum anderen zwei 6-geschoßige Solitäre. Zwischen den Gebäuden gibt es siedlungsöffentliche Grünflächen.

Eine topografische Besonderheit ist die „Abbruchkante“ (siehe Foto 9) zwischen dem gegenständlichen und dem östlich davon gelegenen Bebauungsplangebiet.

#### Südlich des Planungsgebietes:

Im Anschluss an das Planungsgebiet in Richtung Papiermühlgasse befinden sich 2 Wohnhochhäuser mit jeweils 15 Geschosse, ein 12-geschossiges und ein Hochhaus jüngerer Zeit mit 8 Geschosse. Zwischen diesem „Hochhausbereich“ und dem Planungsgebiet verläuft die topografische „Abbruchkante“ weiter bis zur Mariengasse.

#### Westlich des Planungsgebietes:

Der westliche Teil des Planungsgebiets wird begrenzt durch die Babenbergerstraße und Mariengasse. Daran anschließend, wird dieser Bereich des Planungsgebiets in baulicher- bzw. funktionaler Weise durch großflächige bzw. industrielle Bebauung charakterisiert.

- **Nutzungen / Bestände**

Die Sockelzonen innerhalb des Planungsgebiets scheinen entsprechend dem Ortsaugenschein, ausschließlich als Wohnflächen genutzt zu werden, oder waren als leerstehend zu erkennen.

Auch das angrenzende Umfeld besteht überwiegend aus reinen Wohnstrukturen. Einzig die Liegenschaften an der Babenbergerstraße und Mariengasse geben durch kleinere Werbemaßnahmen, Nicht-Wohnnutzungen zu erkennen.

An der Babenbergerstr. 106 wird ein kleiner Teilbereich der Liegenschaft als Verkaufsfläche für Naturprodukte verwendet.

An der Babenbergerstr. 100 im Kreuzungsbereich zur Mariengasse befindet sich ein Handelsbetrieb für Sonnenschutz.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das gesamte Gebiet wurde entsprechend der Bebauung und den Erschließungsstraßen immer wieder abgegraben und geebnet, bzw. terrassiert. Eine regelrechte „Abbruchkante“ verläuft entlang der südöstlichen Bebauungsplangrenze von Norden nach Süden.

Ansehnliche Baumbestände existieren als kleine Gruppen oder alleinstehend in den halböffentlichen Zwischenräumen der Bebauungsstruktur. Eine dichte und größere zusammenhängende Baumgruppe als „Nadelbaumstreifen“ existiert zwischen den beiden Grundstücken 1443/1 und 1440/1

Das Planungsgebiet kann den Gebäudebestand betreffend als zwei unterschiedlich bebaute Bereiche beschrieben werden.

Die 2-3 geschoßige, straßenbegleitende Bebauung entlang der Babenbergerstraße und Mariengasse und die Wohnhochhäuser mit bis zu 15 Geschoßen zwischen den Beiden Straßenzüge der Leuzenhofgasse und Papiermühlgasse.

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

Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen, Versorgungsinfrastruktur für den täglichen Bedarf ist in der, ca. 200 m entfernten, Mariengasse 63 vorhanden.

Nordöstlich des Bebauungsplangebietes am Ende der Leuzenhofgasse befindet sich das Jugendzentrum „ECHO“ in ca. 300 m Entfernung.

Südlich des Bebauungsplangebietes am Bahnhofgürtel 55a, über die Babenbergerstraße gut zu erreichen, befindet sich das Jugendzentrum „Explosiv“ in ca. 300 m Entfernung.

Nächstgelegenen Schulen sind:

- Mittelschule Graz-Kepler, Keplerstraße 52, 8020 Graz, ca. 1000 m Entfernung
- Mittelschule Graz-Fröbel, Am Fröbelpark 1, 8020 Graz, ca. 400 m Entfernung

Die nächstgelegenen Kinderbetreuungseinrichtungen sind:

- GiP Kinderkrippe, Papiermühlgasse 18, 8020 Graz, ca. 100m Entfernung
- WIKI. Kinderkrippe, Kalvarienbergstraße 3, 8020 Graz, ca. 400 m Entfernung
- WIKI. Kindergarten, Kalvarienbergstraße 3, 8020 Graz, ca. 400 m Entfernung
- WIKI. Kindergarten, Babenbergerstraße 38-40, 8020 Graz, ca. 550 m Entfernung
- Städtischer Kindergarten, Ghegagasse 14, 8020 Graz, ca. 650 m Entfernung
- Caritas Marienkindergarten, Mariengasse 13, 8020 Graz, ca. 650m Entfernung

- **Erschließung und Verkehr**

Das Planungsgebiet ist über die Babenbergerstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Durch die Haltestelle an der Babenbergerstraße, Schrödingerstraße und Bienengasse ist unmittelbar eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben.



Über die Babenbergerstraße besteht ein Anschluss an das übergeordnete Radwegenetz der Stadt Graz.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

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

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

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

- **Entsorgung Abfall**

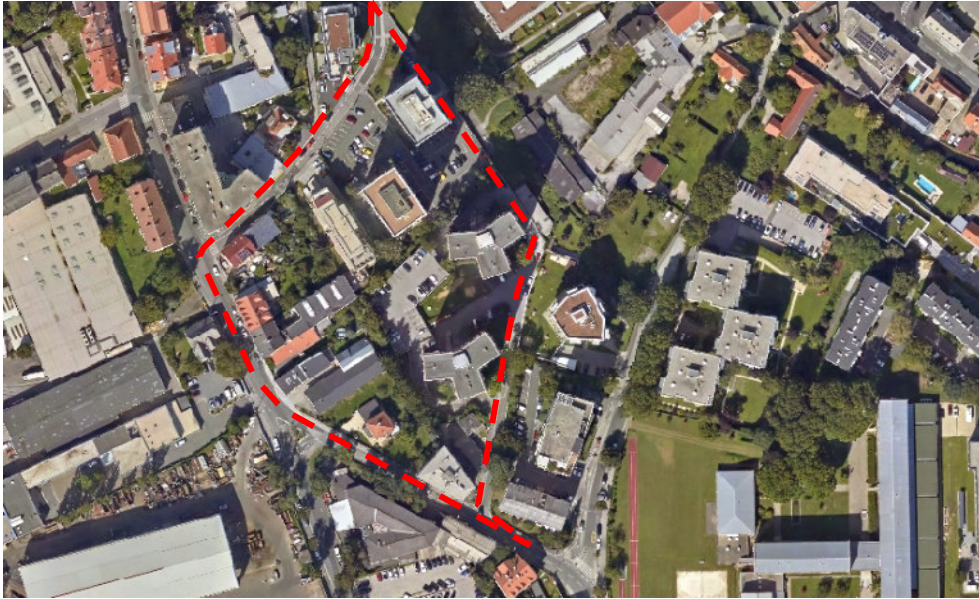
Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier, Weißglas, Buntglas, Leichtverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt 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/de/abfall-holding-graz/informationen-fuer-bauherren/>



Luftbild 1 (2021):

Auszug aus den GeoDaten-Graz.

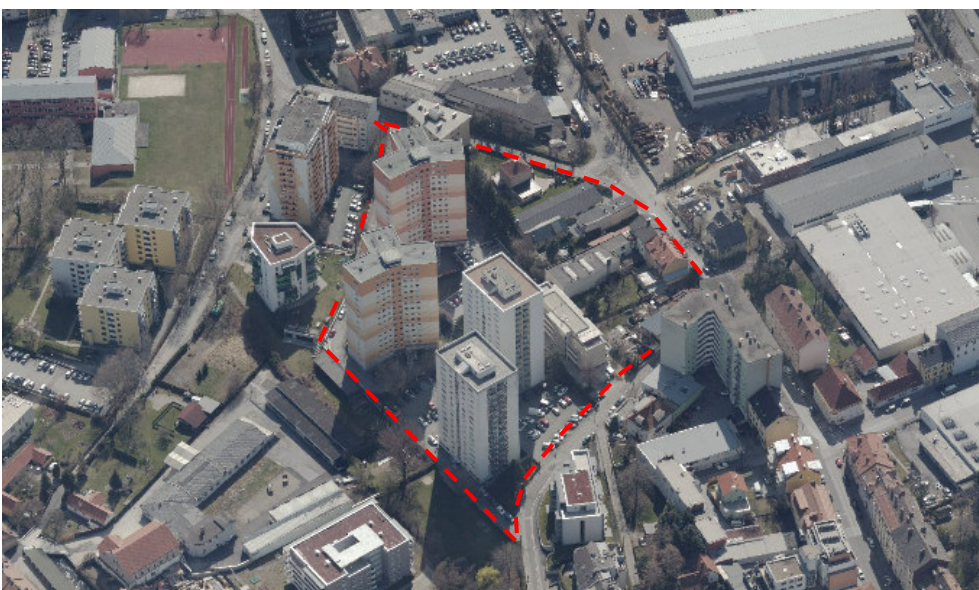
Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.



Luftbild 2 (2019):  
Schrägaufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung

#3576 RI Norden  
Blick in nördliche Richtung.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.



Luftbild 3 (2019):  
Schrägaufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung

#2633 RI Süden  
Blick in nördliche Richtung.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.



Foto 1:  
Blick in nordöstliche  
Richtung im  
Kreuzungsbereich  
Babenbergerstraße -  
Mariengasse.

Blick auf die  
straßenbegleitende  
bestehende Bebauung.  
Ersichtlich durch kleinere  
Werbemaßnahmen die  
Nicht-Wohnnutzung.  
Im Hintergrund die  
Geschoßwohnbebauung;



Foto 2:  
Blick in südliche Richtung  
im Kreuzungsbereich  
Babenbergerstraße -  
Mariengasse.

Tristesse des  
Straßenraums;



Foto 3:  
Blick in nördliche  
Richtung an der  
Babenbergerstraße 106,  
im Westen des  
Bebauungsplangebiets.

Leerstehende Gebäude  
und unbedachte  
Sockelzonen prägen  
den trostlos  
anmutenden  
Straßenraum;



Foto 4:  
Blick in südliche  
Richtung im  
Kreuzungsbereich  
Babenbergerstraße –  
Leuzenhofgasse, im  
Nordwesten des  
Bebauungsplangebiets.

Unbedachte  
Sockelzonen prägen den  
tostlos anmutenden  
Straßenraum.



Foto 5:  
Blick in östliche Richtung im  
Kreuzungsbereich  
Babenbergerstraße –  
Leuzenhofgasse, im  
Nordwesten des  
Bebauungsplangebiets.

Links im Bild die  
„abgemauerte“ Sockelzone;

Rechts im Bild das direkt an  
die Straßenflucht gebaute  
Wohngebäude;



Foto 6:  
Blick in südliche  
Richtung an der  
Leuzenhofgasse 14, im  
Norden des  
Bebauungsplangebiets.  
auf den  
Geschoßwohnbau und  
dessen Zwischenraum  
zur Straße – ein  
Parkplatz.



Foto 7:  
Blick in südwestliche  
Richtung an der  
Leuzenhofgasse 14, im  
Nordosten des  
Bebauungsplangebiets.

Geschoßwohnungsbauten  
und Verkehrsflächen  
prägen den öffentlichen  
Raum.



Foto 8:  
Blick in westliche Richtung  
an der Papiermühlgasse 6,  
im Südosten des  
Bebauungsplangebiets.

Die Papiermühlgasse  
verbindet als begrünter,  
fußläufiger  
Erschließungsweg die  
Babenbergerstraße und  
Wiener Straße.  
Im Hintergrund die  
unmaßstäbliche  
Wohnbebauung des



Foto 9:  
Blick in westliche Richtung  
an der Mariengasse 56, im  
Südwesten des  
Bebauungsplangebiets.

Gut zu erkennen, der  
südliche Teilbereich der  
„Abbruchkante“.  
(Höhensprung von ~4,0m)



Foto 10:  
Blick in nordwestliche  
Richtung an der  
Mariengasse 56, im  
Südosten des  
Bebauungsplangebiets.

Erschließungsstraßen und  
Parkplätze determinieren  
die halböffentlichen  
Zwischenräume innerhalb  
des  
Bebauungsplangebiets.  
Im Hintergrund noch zu  
erkennen, die Parkgarage  
mit Parkdeck.



Foto 11:  
Blick in westliche Richtung  
am Kreuzungsbereich  
Mariengasse  
Papiermühlgasse, im Westen  
des Bebauungsplangebiets.

Anhand der Stützmauer  
rechts im Bild und der  
Böschung links im Bild gut zu  
erkennen, die gegenüber  
dem natürlichen Gelände  
eingeschnittene  
Mariengasse.



Foto 12:  
Blick in nordöstliche Richtung  
an der Mariengasse 52.

Die gänzlich versiegelte  
Zufahrt zu den Garagen, ist  
der einzige, dem Grundstück  
zugeordnete Freibereich.



Foto 13:  
Blick in westliche Richtung  
an der  
Babenbergerstr.107, im  
Westen des  
Bebauungsplangebiets.

Mehr oder weniger  
betrieblich genutzte  
Industrieflächen  
dominieren das  
stadträumliche Bild entlang  
der Babenbergerstraße  
gegenüber dem  
Bebauungsplangebiet.

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

(siehe dazu §§ 2 – 11 der Verordnung)

Das Planungsgebiet nimmt den Bereich zwischen den Straßenzügen der Babenbergerstraße – Mariengasse – Leuzenhofgasse, dem rechtsgültigen 04.30.0 Bebauungsplänen „Papiermühlgasse – Wiener Straße“ östlich und den Grundstücken mit den Nummern 1448/3, 1448/4, 1448/5 ein.

Ziel im Gebietsbereich entlang der Babenbergerstraße ist die Schaffung einer geschlossenen, straßenbegleitenden Bebauung und die Herstellung einer ausreichend großen, liegenschaftszugehörigen, begrünten Allgemeinfläche.

Dies ergibt sich aus dem Stadtentwicklungskonzept und dem Räumlichen Leitbild.-Der dadurch, östlich dieser zukünftigen Straßenrandbebauung entstehende Freibereich innerhalb der Grundstücksgrenzen die Liegenschaften 1443/2, 1443/1, 1442/2, 1442/1, 1434, 1435/4, 1436, 1439/2, 1438, 1439/1 betreffend, wird von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Ein Abbruch der bestehenden Einbauten im hinteren Teil der Grundstücke entlang der Babenbergerstraße und Mariengasse wird angestrebt. Durch die geschlossene Bebauung werden die straßenseitigen Lärmimmissionen abgeschirmt.

Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzenlinien 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, Baugrenzenlinien und Gebäude- bzw. Gesamthöhen zulässig.

Der Anspruch unterschiedliche Nutzungen in der zukünftigen Sockelzone im Gebietsbereich der Blockrandbebauung zu ermöglichen, erfordert eine „Nutzungsäquivalente“ Anpassung der Raumhöhe im EG.

Am nordwestlichen Ende des Bebauungsplangebiets, im Kreuzungsbereich Leuzenhofgasse – Babenbergerstraße, soll der Eckbereich der zukünftigen Bebauung durch eine Nicht-Wohnnutzung eindeutig definiert werden, um den öffentlichen Raum zu attraktivieren - Implementierung einer sozioökonomischen Nutzungszone.

Entsprechend den Anforderungen aus dem Grünen Netz werden Straßenbegleitend, entlang des Bebauungsplangebiets an der Babenbergerstraße, Mariengasse und Leuzenhofgasse Baumpflanzungen vorgesehen. Adaptierungen der Straßen- bzw. Gehwegbreiten haben zur Folge, dass teilweise Grundstückabtretungen entlang der Leuzenhofgasse, Babenbergstraße und Mariengasse, notwendig werden.

Die festgelegten Geschosszahlen bzw. Geschoßhöhen im Gebietsbereich der Blockrandbebauung ermöglichen die Ausnutzung der maximalen Bebauungsdichte und darüber hinaus eine gebietsverträgliche Nachverdichtung.

Im Gebietsbereich „Geschoßbau“ also die Grundstücke 1440/1, 1440/2, 1440/7, 1440/6, werden die bestehenden Bauwerke und die Garagenanlage mit 3 Parkebenen mit einer Baugrenzlinie im Planwerk dargestellt, in ihrer Lage festgehalten. Das bestehende Bauwerk am Grundstück 1440/9 wird ebenfalls mit einer Baugrenzlinie und der zugehörigen Tiefgaragengrenze im Planwerk abgebildet.

Die Garage mit 3 Parkebenen am Grundstück 1440/1 (Siehe Foto 10) wird mit einer Baugrenzlinie und einer Tiefgaragengrenze im Planwerk umrandet. Dies bedeutet, dass die bestehende Garagenanlage erhalten bleibt und Sanierungs- u. Instandhaltungsarbeiten möglich sind. Falls die bestehende Garagenanlage abgebrochen werden muss, ist die Parkgarage mit maximal einem oberirdischen Geschoß, einem ebenerdigen Geschoß und einer unbestimmten Anzahl unterirdischer Geschoße zu errichten. Die Decke dieser Garagenanlage ist im Falle einer Neuerrichtung mit einer Vegetationsschicht von min. 15cm Höhe auszubilden.

Die bestehenden Hochhäuser Im Bereich Leuzenhofgasse und Papiermühlgasse werden im Bebauungsplan übernommen. Die bestehenden Gesamthöhen werden ebenfalls erneut festgeschrieben.

Die Liegenschaften der Leuzenhofgasse 15, 17 und 19 bekommen, ebenfalls im Planwerk dargestellt, eine Tiefgaragengrenze. Dies bedeutet, dass im Falle einer Neuentwicklung dieser Liegenschaften, eine Parkgarage mit einer unbestimmten Anzahl unterirdischer Geschoße zu errichten ist. Die Decke dieser Garagenanlage ist im Falle einer Neuerrichtung mit einer Vegetationsschicht von min. 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände auszubilden.

Die Bebauung durch eine Kleingaragenanlage und der Trafostation auf den Grundstücken 1440/8, 1440/9 und 1440/10 (Siehe Foto 12), werden nicht als „wiederherstellbare“ Bauwerke in den Bebauungsplan aufgenommen. Hier ist das Ziel, bei Abbruch der Garagen und ggf. Neuerrichtung des Gebäudes auf dem Grundstück 1444, die Herstellung einer Tiefgarage zu forcieren um die dadurch erlangte Freifläche, als begrünten, liegenschaftszugehörige Allgemeinfläche den Bewohnern zur Verfügung zu stellen.

#### Babenbergerstraße – Leuzenhofgasse

Als stadträumlicher Attraktor soll die Ecksituation im Kreuzungsbereich Babenbergerstraße – Leuzenhofgasse herausgearbeitet werden. Dieser Eckbereich ist aufgrund der gegenüberliegenden Bebauung nicht für eine Wohnnutzung im



Erdgeschoss geeignet. Er bietet eine gute Möglichkeit für das Gebiet eine örtlich konzentrierte, und urbane Belebung des ansonsten vom fußläufigen öffentlichen Leben ausgeschlossenen Straßenraums zu produzieren. Dieser Bereich ist eine Chance das Engagement der Stadt Graz, für eine hochwertige Baukultur zu der auch ausnahmslos die Gestaltung des öffentlichen Raums zu zählen ist, zu verräumlichen. Damit ist ein Ziel des Bebauungsplans jenes, in hoch verdichteten städtischen Räumen Nutzungsmischung zu forcieren und darüber hinaus gleichzeitig auch die Attraktivität und Identität eines Gebiets herauszuarbeiten bzw. zu beleben.

#### Zu § 3 Bebauungsdichte:

Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Bauflichtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), der städtebaulichen Zielsetzungen zulässig.

#### Zu § 4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt. Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Unterschreitungen der Gebäude- bzw. Grenzabstände sind, durch die Festlegung der Baugrenzlinien und Gebäude- bzw. Gesamthöhen entsprechend den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG möglich. Der Bestand wird durch Baugrenzlinien beschrieben. Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragenrampen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen. Die bestehenden Bauwerke und deren Zwischenräume bleiben unberührt. Sie werden durch umlaufende Baugrenzlinien definiert.

#### Zu § 6, Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

Unter Berücksichtigung des Verkehrslärmkatasters wurde ab dem Kreuzungsbereich Babenbergerstraße – Mariengasse in Richtung Leuzenhofgasse, eine größere Geschosshöhe festgelegt, um sowohl der bestehenden Bebauung bzw. deren Geschoßanzahl als auch den Vorgaben aus dem Räumlichen Leitbild und dem Stadtentwicklungskonzept, bestmöglich gerecht zu werden. Entsprechend der vorgefundenen gründerzeitlichen Bebauung und der in jüngerer Zeit erbauten Wohngebäude in der Umgebung, wird die maximal zulässige Geschossanzahl von 5, festgelegt.

Entsprechend der im überwiegendem Ausmaß mit Flachdächern ausgeführten bestehenden Gebäude, wird auch im Bebauungsplan die Ausführung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern angestrebt.

Weiters wurden für die Bestandsbauten die maximal zulässigen Gesamthöhen festgelegt. Als Höhenbezugspunkte gelten die im Planwerk, der Bebauung zuordenbare Höhenbezugspunkte gemäß Luftbildauswertung 2019 der Stadt Graz.

Grundstück-NR.:

1444, 1440/8, 1440/9, 1440/10 = +360,40 müA; GesH. max.: 20,00 m

Grundstück-NR.: 1440/1	= +360,20 müA	GesH. max.: 46,00 m
Grundstück-NR.: 1440/2, 1440/7	= +359,50 müA	GesH. max.: 48,00 m
Grundstück-NR.: 1440/6	= +363,30 müA	GesH. max.: 17,00 m
		GH. max.: 14,00 m

#### Zu § 7 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.*

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 das Bebauungsplangebiet und in näherer Umgebung nicht gegeben. Die Errichtung von Laubengängen und über die Bauflucht vortretende Balkone und Erker sind nicht zulässig.

Zur Wahrung und Weiterentwicklung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich:

- werden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen, festgelegt.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vorallem 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 Glasfassaden und reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses ausgeschlossen.

#### Zu § 8, EG Zone, Sockelzone – Nutzungen:

Die einfältige und monoton bestimmte Nutzung des Gevierts durch die Funktion Wohnen, entlang der Babenbergerstraße - Mariengasse bzw. im Bereichstyp „Blockrandbebauung“, soll mit Hilfe von erhöhten Erdgeschoßzonen bzw. erhöhte Raumhöhen heterogener bzw. urbaner gestaltet werden. Wohnverträgliche Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzungen sollen in verdichteten städtischen Strukturen ermöglicht werden, was auch dem Konzept der Stadt der kurzen Wege entspricht.

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. Eingänge Stiegenhäuser, Fahrradabstellplätze, Müllräume und weitere für Wohnzwecke notwendige Funktionen können jedoch in diesen Flächen im Erdgeschoss integriert werden.

In den Kreuzungsbereichen der Babenbergerstraße - Leuzenhofgasse, wird ein kleiner Bereich in der Erdgeschosszone als urbane-Nutzung abseits von Wohnen angedacht. Dieser Eckbereich ist aufgrund der gegenüberliegenden Bebauung und deren Aus- und Einfahrten, nicht für eine Wohnnutzung geeignet. Hierfür ist es erforderlich die

Raumhöhe, im Neubaufall, in der EG-Zone im diesen Eckbereichen entsprechend einer wohnverträglichen Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung zu erhöhen.  
Ziel des Bebauungsplans ist es unter anderem, in hoch verdichteten städtischen Räumen Nutzungsmischung zu forcieren.

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

(siehe dazu §9 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.

Eine Zufahrt allerdings, wurde entsprechend der Antragstellerin Modern Viventium GmbH, nach den Planvorgaben des Kunst - und Architekturatelier Gleis ZT GMBH in der Mariengasse Nr.56 in Abstimmung mit der Verkehrsplanung festgelegt.

### 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 65 - 80,0 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

### Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je 30,0 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. Davon sind ca. 15% für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen. Werden mehrere Baukörper geplant, so sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den NutzerInnen den kürzestmöglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

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

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

(siehe dazu §10 der Verordnung)

Mit der Pflanzung von mittelkronigen Laubbäumen 2. Ordnung entlang der festgelegten Vorgartenzone wird das Ziel einer attraktiven Wegeführung aufgenommen. Darüber hinaus wird aus städtebaulicher Sicht die Chance erkannt, den durch KFZ-Verkehr überdeterminierten und monoton wirkenden öffentlichen

Raum entsprechend dem Stadtentwicklungskonzept hinsichtlich seiner ökologischen und sozioökonomischen Verantwortung zu stärken.

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 liegenschaftszugehörigen Grünflächen im Ausmaß von mehr als 250 m<sup>2</sup> mit einem Laubbaum 2. Ordnung 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 aufgehenden Mauerwerk, entspricht. (siehe dazu § 10 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 „liegenschaftszugehörigen Allgemeinflächen“ zu gewährleisten sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 1,0 m Höhe) auszuführen. Bei Pflanzung von mittel- oder großkronigen Bäumen ist die Decke der Tiefgarage im Bereich der Bäume mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m Höhe zu überschütten und dabei ein Wurzelvolumen von 50,0 m<sup>3</sup> zu berücksichtigen. Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen.

Bestehende Bäume sind entsprechend der Baumschutzverordnung zu erhalten bzw. sind ggf. Ersatzpflanzungen vorzusehen. Der Schützenswerte Baumbestand ist in den Planunterlagen grafisch dargestellt. Um dem Erhaltungsgebot des Baumbestandes gerecht zu werden, ist ein Schutzbereich – Kronenradius + 1,5m – einbauten- u. leitungsfrei zu halten. Auch müssen Baugrenzlinien für Untergeschosse und Tiefgaragen entsprechend diesen Vorgaben festgelegt werden.

Um eine dahingehende qualitätsvolle Außenraumgestaltung gewährleisten zu können, ist im Bauverfahren ein detaillierter Außenanlageplan vorzulegen. (siehe dazu Infoblatt Außenanlagenplan in Graz – [www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan](http://www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan))

## **7. SONSTIGE FESTLEGUNGEN**

(siehe dazu §11 der Verordnung)

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen im §10 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 oder Vorgartenzone entgegenzuwirken.

Darüber hinaus sind Lärmschutzwände nicht zulässig.

## 8. ALLGEMEINES


- Der 04.41.0 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 färbiger Plott 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>	2023-09-11T18:57:04+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.