

GZ: A 14-081191/2019/0020

Bearbeiter<sup>in</sup>: DI<sup>in</sup> Angelika Kohlbach

**06.28.0 Bebauungsplan**  
**„Klosterwiesgasse – Grazbachgasse –**  
**Jakoministraße“**  
VI. Bez., KG Jakomini

Graz, 21.03.2024

**BESCHLUSS**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1. Ausgangslage**

Die bürgerliche Eigentümerin des Grundstückes Nr.:255, MS Consult GmbH, hat um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** i.d.g.F. liegt das Bebauungsplangebiet im „Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung) mit Einkaufszentrenausschluß“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 -2,5.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 18.864 m<sup>2</sup> auf.

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

Ziel im Gebietsbereich ist die Sicherstellung der geordneten Siedlungsentwicklung mit überwiegenderm Erhalt der historischen Bebauungsstruktur, welche sich aus der Vorstadtbebauung entlang der Jakoministraße und Klosterwiesgasse und der gründerzeitlichen Blockrandbebauung entlang der Grazbachgasse bildet.

Im Hinblick auf die Bebauungsstruktur im gegenständlichen Geviert weisen die Gebäude entlang der Klosterwiesgasse und Jakoministraße eine besondere Charakteristik durch die hofseitigen, mehrgeschossigen Quertrakte als „Pawlatschen“ auf.

Dieses Motiv wurde in der hofseitigen Baugrenzlieführung der Jakoministraße und Klosterwiesgasse für mögliche Entwicklungen aufgenommen und soll zur Entsiegelung und Entkernung der überformten Innenhöfe führen.

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 18. Oktober 2023 über die beabsichtigte Auflage des 06.28.0 Bebauungsplan „Klosterwiesgasse – Grazbachgasse – Jakoministraße“ Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 3. November 2023.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit von Samstag, dem 4. November 2023 bis Freitag dem 12. Jänner 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 12. Dezember 2023 innerhalb des Auflagezeitraums stattgefunden.

Während der Auflagefrist vom 04. November 2023 bis 12. Jänner 2024 langten 8 Einwendungen, 1 Stellungnahme und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein:

**Aufgrund der, während der ersten Auflagefrist eingegangenen Einwendungen wurde der 06.28.0 Bebauungsplan-Entwurf in folgenden Punkten abgeändert:**

### PLANWERK

In der Klosterwiesgasse wurden die Kotierungen ergänzt.

### VERORDNUNG

Die rot geschriebenen Worte wurden ergänzt.

#### **§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BODENVERSIEGELUNG, ABSTÄNDE**

- (1) Das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades wird durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien, sowie durch Balkone und Vordächer gemäß § 4 (4) und Flugdächern, Nebengebäude gemäß § 4 (3) und **Tiefgaragenrampen, Liftzubauten und Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen gemäß § 4 (2)** festgelegt.
- (2) Eine Überschreitung des im 4.0 Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzen, Gebäudehöhe, Gesamthöhe etc.) **entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Ordnung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten** zulässig.
- (3) Der Grad der Bodenversiegelung ~~unbebauter Flächen~~ **außerhalb der durch Baugrenz- und Baufluchtlinien zur Bebauung bestimmten Flächen** wird mit maximal 0,20 festgelegt.
- (4) Unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzen sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände zulässig.
- (5) **Für das Gst.Nr. 240/1 gilt: Die Umspannstelle kann von der Berechnung des Versiegelungsgrades und der Bebauungsgrades ausgenommen werden.**

### 3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im innerstädtischen Gebietsbereich südlich des Jakominiplatzes, welcher als Verkehrsdrehscheibe für den öffentlichen Verkehr eine zentrale Funktion mit zahlreichen infrastrukturellen Einrichtungen einnimmt.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 18.864 m<sup>2</sup> brutto auf.



Luftbild 1 (2022) mit  
Kataster :  
Auszug aus den Geo-  
Daten-Graz.

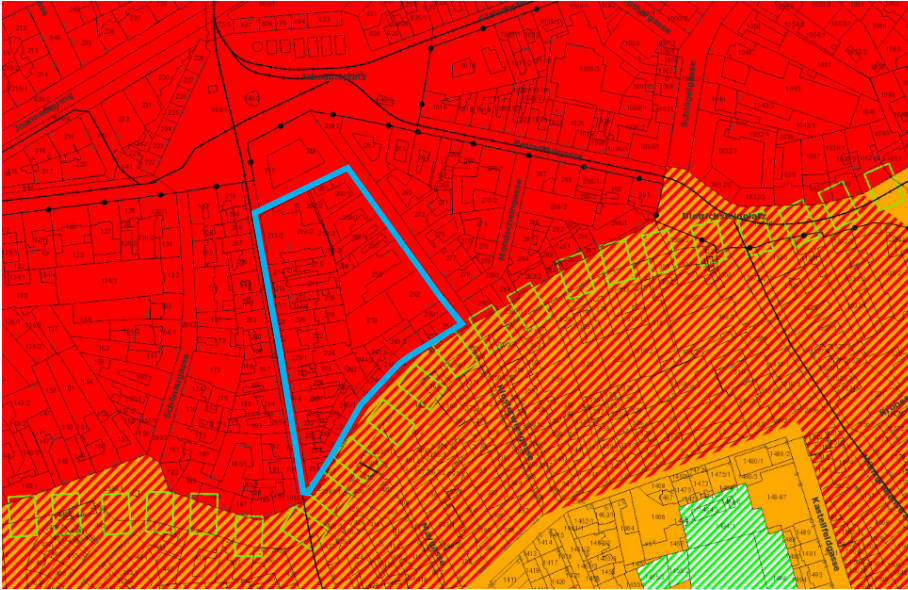
Der Rahmen kenn-  
zeichnet das Bebau-  
ungsplangebiet

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

#### GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

#### **4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):**

Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept (STEK) liegt das Bebauungsplangebiet im Funktionsbereich „Stadtzentrum / Bezirks- u. Stadtteilzentrum“ (gemäß §10 und §11 STEK).



Auszug aus dem 4.0  
Stadtentwicklungs-  
konzept

Die Umrandung be-  
zeichnet das Pla-  
nungsgebiet

### § 10 ZENTRUM: Stadtzentrum

- (1) Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Erhaltung und Gestaltung der Straßen- und Platzräume sowie der Struktur und Dimension der historischen Bebauung.
- (4) Sicherung eines engmaschigen Geh- und Radwegenetzes.
- (5) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26)

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

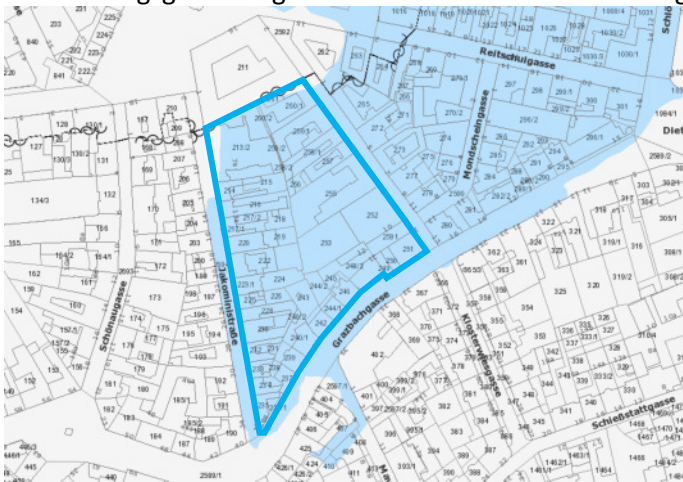
- 20) Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet.  
Erhalt und weiterer Aufbau des Baumbestandes unter Berücksichtigung eines ausreichend großen durchwurzelbaren Raumes.
- (22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz
- (23) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (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.
- (26) Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen insbesondere durch:
  - Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Die davon betroffenen Gebiete und damit verknüpften Kriterien sind im Flächenwidmungsplan festzulegen.
  - Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen.  
Bei geeigneten Höfen ist eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und

kompaktem Zuschnitt zulässig, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.

- 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.

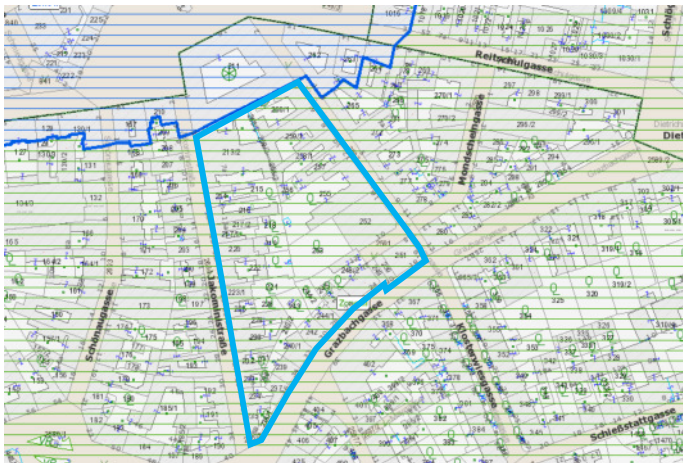
#### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Das Baugebungsplangebiet liegt im Bereich der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):  
Das Planungsgebiet liegt fast vollkommen im Überflutungsbereich HQ 30.



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

Der Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet

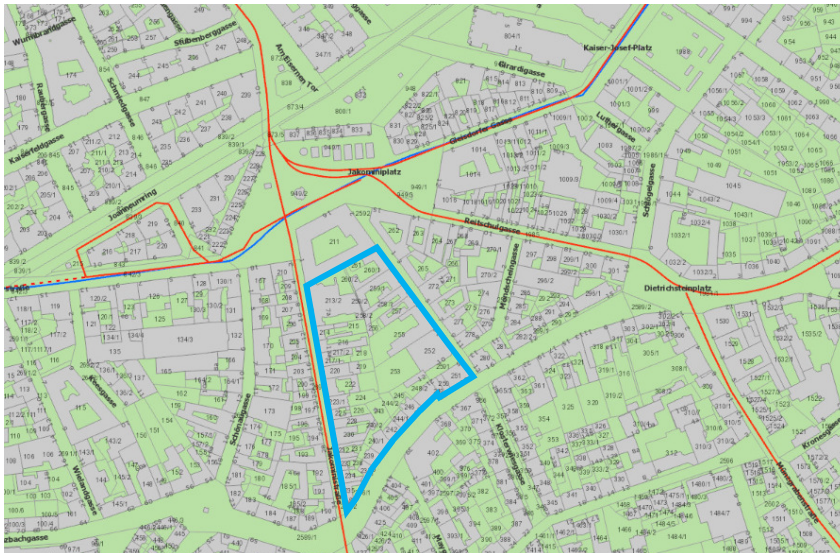


Auszug aus dem Plan „Altstadtschutzzonen“

Das Planungsgebiet liegt in der Altstadtschutzzone III

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Altstadtschutzzone III gemäß dem GAEG 1980.

- 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 ist durch die Nähe zum Verkehrsknotenpunkt „Jakominiplatz“ (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) als sehr gut anzusehen.



Auszug aus dem  
Deckplan 3 zum 4.0  
Stadtentwicklungs-  
konzept

Die Umrandung be-  
zeichnet das Pla-  
nungsgebiet

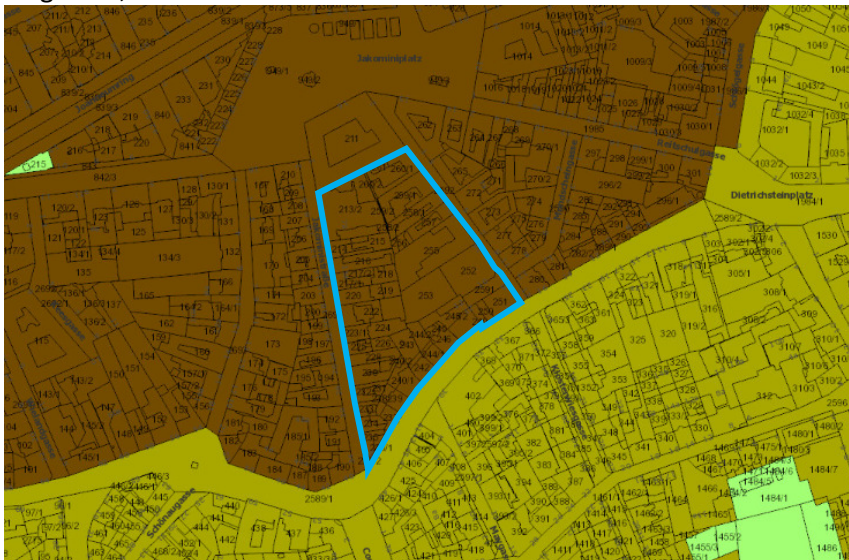
- Einkaufszentren (Deckplan 5):  
Kategorie D: keine Einkaufszentren zulässig

### 1.0 Räumliches Leitbild:

Bereichstyp: Altstadt und Vorstadt,  
Teilraum 2: Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard – Jakomini

Charakteristik:

Weitgehend geschlossene, die Straßen- und Platzräume begrenzende dichte Bebauung, einheitliche Dachformen, starke Funktionsdurchmischung, engmaschiges öffentliches Fußwegenetz, attraktive öffentliche Freiräume.



Auszug aus dem 1.0  
Räumlichen Leitbild

Die Umrandung be-  
zeichnet das Pla-  
nungsgebiet

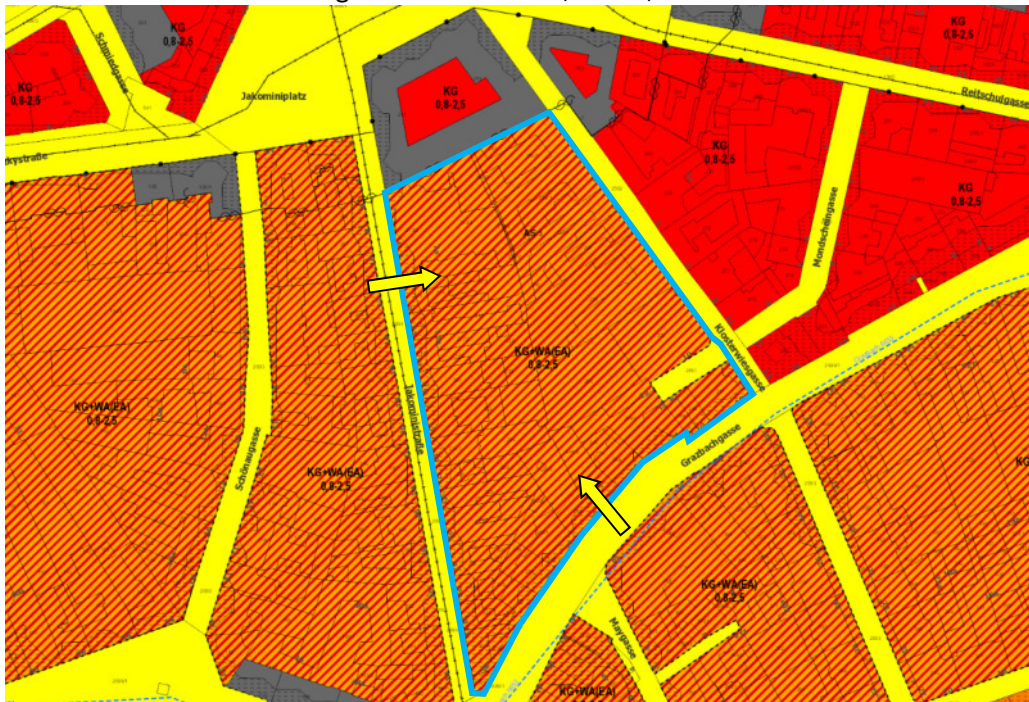
- Geschossanzahl: keine verbindlichen Festlegungen, Beachtung gebietsbezogener einheitlicher Merkmale wie beispielsweise einheitliche Trauffhöhen (Ensembleschutz) bzw. trauf – oder giebelständige Anordnung der Gebäude
- Bauweise: geschlossen, gekuppelt
- Lage zur Straße: straßenraumbildend
- Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bauordnungen verbindliche Festlegungen treffen
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall)
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen.

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

Im Norden aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) bzw. östlich kurz- und mittelfristiges Erweiterungsgebiet bzw. im Süden außerhalb der Versorgung

### ○ Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig) liegt das Planungsgebiet im „Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), mit Einkaufszentrenaus-schluß“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die gelben Pfeile bezeichnen 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. § 30 STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

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

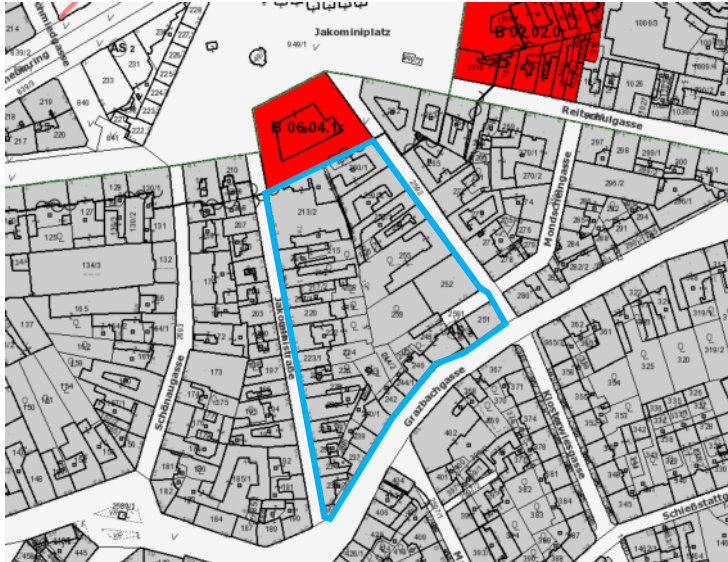
### Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

#### - 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:

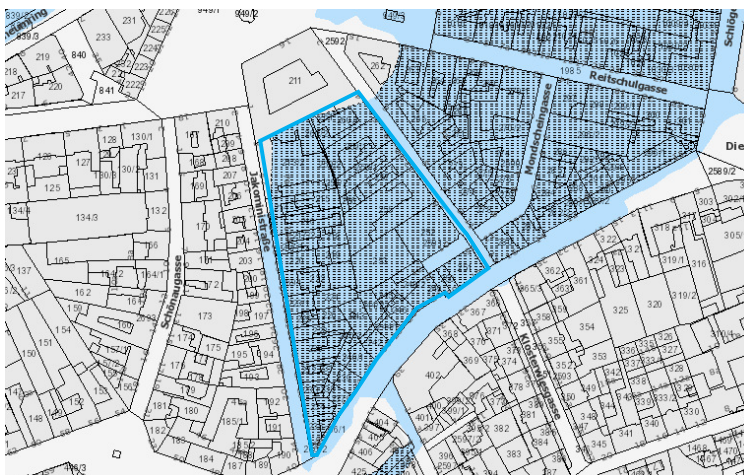
- Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung.
- Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen.
- Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs 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.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:  
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.  
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.  
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3):  
Lage innerhalb des Sanierungsgebietes Hochwasser im HQ 100 Hochwassergefährdungsbereich



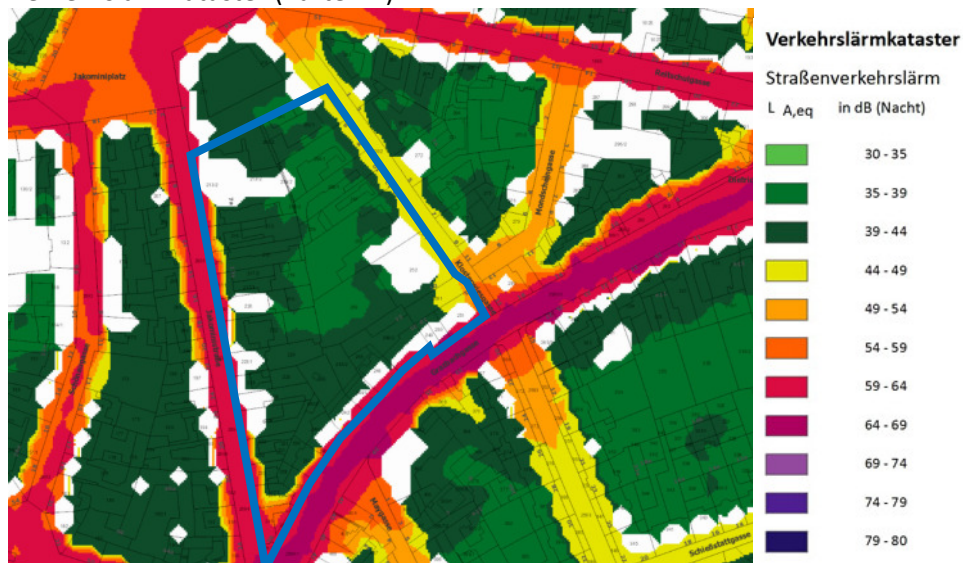
Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet



### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



- o Stadtklimaanalyse:

Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung; nachts Murtalabwinde

Planerische Empfehlung: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen.



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

- **Situierung und Umgebung**  
Das Planungsgebiet liegt südlich des Jakobiniplatzes, welcher als Verkehrsdrehscheibe für den öffentlichen Verkehr eine zentrale Funktion mit zahlreichen infrastrukturellen Einrichtungen einnimmt.



Luftbild 2 (2022):  
Auszug aus den  
GeoDaten-Graz.

Die Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet

Die vom Stadtkern ausgehende Altstadt- bzw. gründerzeitliche Bebauung wechselt im Bereich Jakominiplatz in eine kleinteilige und straßenraumbildende Vorstadtbebauung. Weit in den Tiefen der langgestreckten Hofparzellen erstrecken bei einigen Liegenschaften der Klosterwiesgasse fingerartig historische Pawlatschen.

Insbesondere entlang der Jakoministraße sind jedoch die Innenhöfe meist überformt und in hohem Maße zugebaut worden. Neben Wohnnutzungen in den Obergeschossen haben sich in den Erdgeschosszonen flächige, gewerbliche Nutzungen angeordnet. Dabei ist bei den meisten Höfen die vormalig fingerartige Struktur durch die Überformungen nicht mehr erkennbar.

Die Grazbachgasse weist eine durchgehend geschlossene gründerzeitliche Bebauung mit 3- 4 Altgeschossen bzw. 5 neueren Geschossen auf, wobei an den Kreuzungsbereichen die Gebäude durch ihre kleinteilige bzw. niedrigere Ausformung einen Übergang zur Jakoministraße bzw. Klosterwiesgasse bilden.



Luftbild 3 (2022):  
Schrägauf-  
nahme©Stadt  
Graz – Stadtver-  
messung  
Blick in westliche  
Richtung.



Luftbild 4 (2022) © Stadt Graz - Stadtvermessung - Schrägaufnahme: Blick in nördliche Richtung.

### Kleinräumige Umgebung:

#### Nördlich des Planungsgebietes:

Unmittelbar nördlich grenzt die „alte Post“ als dreigeschossiger, schlossartiger Baublock mit großzügigem Innenhof an das Planungsgebiet (06.04.1 Bauungsplan „Steinfeldhaus“), welcher einen bestimmenden Teil des südlichen Abschlusses des frequentierten Jakominiplatzes als einer der Hauptverkehrsknotenpunkte des öffentlichen Verkehrs bildet.

#### Östlich des Planungsgebietes:

Die östliche Seite der Klosterwiesgasse weist eine durchgehend straßenraumbildende, geschlossene Bebauung auf. Neben kleinteiliger Vorstadtbebauung mit 2 Geschossen sind 3-geschossige Gebäude mit gründerzeitlichen Geschosshöhen vorhanden.

#### Südlich des Planungsgebietes:

Von der Grazbachgasse Richtung Süden erstreckt sich ein weitreichendes Gebiet mit gründerzeitlicher Blockrandbebauung, welches durch vereinzelte Reste vorstädtischer, kleinteiligerer Bebauung unterbrochen wird. Die gründerzeitlichen Häuser weisen weitgehend 4 Altgeschosshöhen bzw. bis zu 6 neuzeitliche Höhen, während die niedrigen Vorstadthäuser meist nur 1- bis 2 Geschosse aufweisen.

#### Westlich des Planungsgebietes:

Westlich der Jakoministraße besteht eine weitgehend 3-geschossige, straßenraumbildende, geschlossene Bebauung mit Geschäftsflächen in der Erdgeschosszone.

- Bestände:  
Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände:  
(Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbilddauswertung der Stadtvermessung 2022,  
Bezug jeweiliges Gehsteigniveau)

Klosterwiesgasse:



Foto 1:  
Klosterwies-  
gasse:  
Blick Richtung  
Süden

Klosterwiesgasse 4:

3 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 9,45 m, Gesamthöhe: 15,01 m  
Hofseitiger Anbau (Nord), Gebäudehöhe: 9,32 m, Gesamthöhe: 12,78 m

Klosterwiesgasse 6 und 8:

3 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 10,8 m, Gesamthöhe: 16,53 m  
Hofseitiger Anbau (Palatschen): 3 Geschosse, Pultdach, Gebäudehöhe: 10,8 m, Gesamthöhe: 16,53 m

Klosterwiesgasse 10:

2 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 6,41 m, Gesamthöhe: 12,04 m  
Hofseitiger Anbau (Nord): Flachgeneigtes Pultdach: Gebäude- und Gesamthöhe: 6,53 m

Klosterwiesgasse 12:

2 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 6,14 m, Gesamthöhe: 11,38 m  
Hofseitiger Anbau (Süd): Pultdach: Gebäudehöhe: 6,14 m Gesamthöhe: 11,34 m

Klosterwiesgasse 14:

2 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 7,1 m, Gesamthöhe: 12,24 m  
Hofgebäude (Süden): Pult-, Sattel bzw. Walmdächer, Gesamthöhe 9 m

Klosterwiesgasse 16 / Mondscheingasse 10:

2 Geschosse, hofseitig teils 3 Geschosse, Satteldach, hofseitig Flachdach, Gebäudehöhe: 8,21 m,  
Gesamthöhe: 16,79 m



Foto 2:  
Klosterwies-  
gasse:  
Blick Richtung  
Süden  
Pfeil zeigt auf  
Klosterwies-  
gasse 4



Foto 3:  
Klosterwies-  
gasse:  
Blick Richtung  
Norden  
Pfeil zeigt auf  
Klosterwies-  
gasse 6 + 8



Foto 4:  
Klosterwiesgasse:  
Blick Richtung  
Norden  
Roter Pfeil zeigt  
auf Klosterwies-  
gasse 10,  
Gelber Pfeil auf  
Klosterwiesgasse  
12



Foto 5:  
Klosterwiesgasse:  
Blick Richtung  
Norden  
Roter Pfeil zeigt  
auf Klosterwies-  
gasse 14,

Mondscheingasse 12 ,21:  
2 Geschosse, Pultdach, Gebäudehöhe: 6,93 m, Gesamthöhe: 7,33 m



Foto 6:  
Klosterwiesgasse:  
Blick Richtung  
Norden  
Roter Pfeil zeigt  
auf Klosterwies-  
gasse 16 und gel-  
ber Pfeil auf Klos-  
terwiesgasse 18

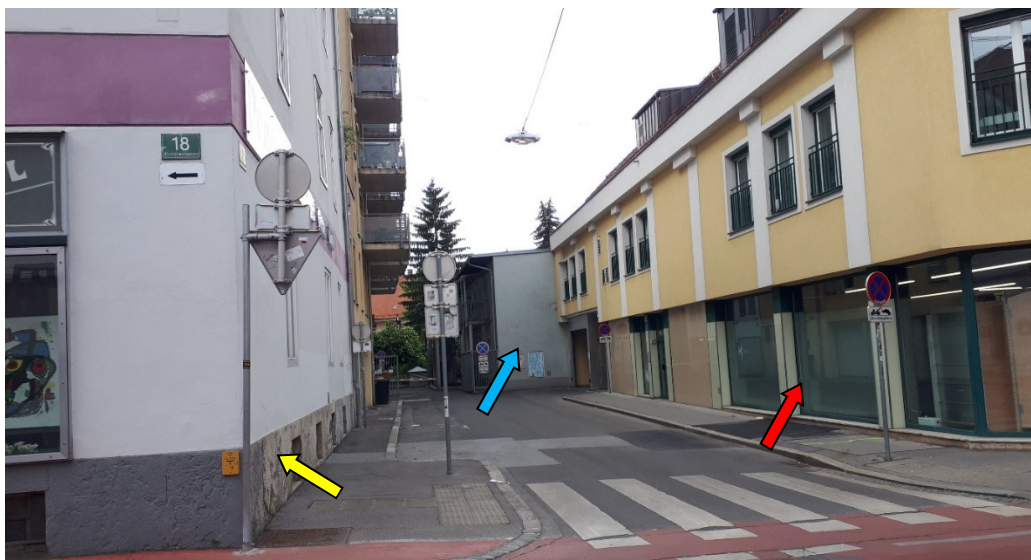


Foto 7:  
Klosterwiesgasse:  
Blick Richtung  
Westen  
Roter Pfeil zeigt  
auf Klosterwies-  
gasse 16; blauer  
Pfeil auf Mond-  
scheingasse 12  
und gelber Pfeil  
auf Klosterwies-  
gasse 18

Grazbachgasse:

Grazbachgasse 18:

3 Geschosse, Walmdach, Flachdach, Gebäudehöhe: 12,63 m, Gesamthöhe: 18,37 m

Grazbachgasse 20, 22:

östlicher Teil 2 Geschosse, Gebäude- und Gesamthöhe: 6,35 m

Westlicher Teil: 6 Geschosse, Gebäudehöhe: 17,5 m, Gesamthöhe: 20,55 m

Grazbachgasse 24:

6 Geschosse, Gebäudehöhe: 17,63 m, Gesamthöhe: 20,7 m

Grazbachgasse 26:

4 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 16,8 m, Gesamthöhe: 21,5 m

Grazbachgasse 28:

3 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 14,3 m, Gesamthöhe: 19 m

Grazbachgasse 30:

3 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 14,25 m, Gesamthöhe: 18,95 m

Grazbachgasse 32:

5 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 16,75 m, Gesamthöhe: 21,75 m

Grazbachgasse 34:

4 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 17,06 m, Gesamthöhe: 22,16 m

Grazbachgasse 36:

4 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe 14,15 m, Gesamthöhe: 18,55 m

Grazbachgasse 38 / Jakoministraße 33: 3 Geschosse, Gebäudehöhe: 9,52 m, Gesamthöhe: 11,32 m



Foto 8:

Grazbachgasse:  
Blick Richtung Nord-  
osten  
Gelber Pfeil zeigt auf  
Grazbachgasse 18;  
roter Pfeil auf  
Grazbachgasse 20,  
blauer Pfeil auf  
Grazbachgasse 24,  
und grüner Pfeil auf  
Grazbachgasse 26



Foto 9:  
Grazbachgasse:  
Blick Richtung Nord-  
osten  
Gelber Pfeil zeigt auf  
Grazbachgasse 28;  
roter Pfeil auf  
Grazbachgasse 32,  
blauer Pfeil auf  
Grazbachgasse 34,  
und grüner Pfeil auf  
Grazbachgasse 36



Foto 10:  
Grazbachgasse:  
Blick Richtung Nor-  
den:  
Gelber Pfeil zeigt auf  
Grazbachgasse 38

### Jakoministraße:

#### Jakoministraße 5:

4 Geschosse, Dächer mit flacher bis mittlerer Neigung, Gebäudehöhe:  
Satteldach, Gebäudehöhe: 15,64 m, Gesamthöhe: 22,69 m

#### Jakoministraße 7:

4 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 13,97, Gesamthöhe: 19 m

#### Jakoministraße 9:

3 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 9,1 m, Gesamthöhe: 14,6 m

#### Jakoministraße 11:

3 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 9,7 m, Gesamthöhe: 14,8 m

#### Jakoministraße 13:

4 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 13,7 m



Jakoministraße 15:

4 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 14,0 m, Gesamthöhe: 18,5 m

Jakoministraße 17:

4 Geschosse, Mansarden- bzw. flach geneigtes Dach, Gebäudehöhe: 11,42 m, Gesamthöhe: 19,05 m

Jakoministraße 19:

2 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 6,9 m, Gesamthöhe: 12,8 m

Jakoministraße 21:

3 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 11,7 m, Gesamthöhe: 15,2 m

Jakoministraße 23:

3 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 11,2 m, Gesamthöhe: 16,3 m

Jakoministraße 25:

3 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 11,3 m, Gesamthöhe: 17,5 m

Jakoministraße 27:

2 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 6,0 m, Gesamthöhe: 10,5 m

Jakoministraße 29:

3 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 9,8 m, Gesamthöhe: 12,5 m

Jakoministraße 31:

3 Geschosse, Mansarden bzw. flach geneigtes Dach, Gebäudehöhe: 8,9 m, Gesamthöhe: 11,9 m



Foto 11:  
Jakominisstraße:  
Blick Richtung Süden:  
Gelbe Pfeile zeigen auf  
Jakoministraße 5 und 7



Foto 12:  
Jakoministraße:  
Blick Richtung Süden:  
Gelbe Pfeile zeigen auf  
Jakoministraße 5 und 7

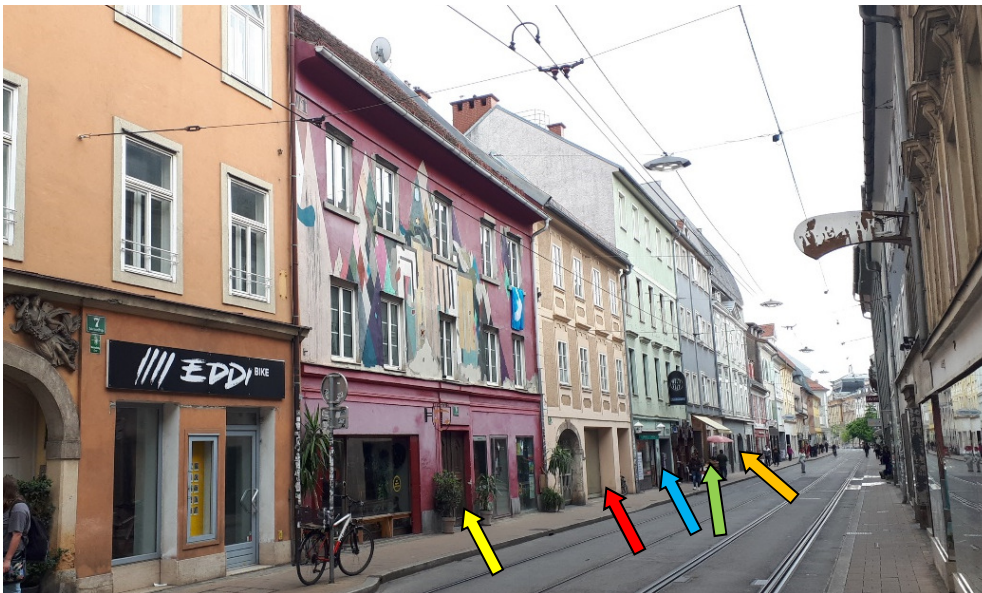


Foto 13:  
Jakoministraße:  
Blick Richtung Süden:  
Gelber Pfeil zeigt auf  
Jakoministraße 9,  
roter Pfeil zeigt auf  
Jakoministraße 11,  
blauer Pfeil auf Jakom-  
inistraße 13, grüner  
Pfeil auf Jakomin-  
istraße 15 und oranger  
Pfeil auf Jakomin-  
istraße 17



Foto 14:  
Jakoministraße:  
Blick Richtung Süden:  
Gelber Pfeil zeigt auf Jako-  
ministraße 19,  
roter Pfeil zeigt auf Jako-  
ministraße 21, blauer Pfeil  
auf Jakoministraße 23,  
grüner Pfeil auf Jakomin-  
istraße 25 und oranger  
Pfeil auf Jakoministraße  
27



Foto 15:  
Jakoministraße:  
Blick Richtung Süden:  
Gelber Pfeil zeigt auf Jakoministraße 29,  
roter Pfeil zeigt auf Jakoministraße 31 und blauer Pfeil auf Jakoministraße 33,



Foto 16:  
Jakoministraße:  
Blick Richtung Norden:  
Blauer Pfeil zeigt auf Jakoministraße 33 (Ecke Grazbachgasse 38) und roter Pfeil zeigt auf Jakoministraße 31

- Topographie  
Das Planungsgebiet ist annähernd eben.
- Baumbestand  
In den Innenhöfen sind teils bemerkenswerte Baumbestände gegeben.  
Der Baumbestand wurde von der Abteilung Grünraum- und Gewässer bewertet:  
Platane StU: 330 cm, auf Gst.Nr. 218, sehr erhaltenswürdig  
Bergahorn, StU: 110 cm, auf Gst.Nr. 226, erhaltenswürdig



Ausschnitt: Stellungnahme Abteilung Grünraum- und Gewässer

- Infrastruktur (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)  
Der Bereich ist infrastrukturell durch seine zentrale Lage im Stadtgebiet sehr gut erschlossen, Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf sind insbesondere am Jakominiplatz und in den umliegenden Straßen vorhanden.

Entfernungen (Gehlinie):

Nächstgelegene Lebensmittelmärkte:

2 Lebensmittelmärkte (Radetzkystraße und am Jakominiplatz - Steirerhof) befindet sich jeweils in ca. 150 m Entfernung

Nächstgelegene Schulen:

Volksschule Krones, Münzgrabenstraße 18, ca. 500 m  
Volksschule Graz-Ferdinandeam, Färbergasse 11, ca. 700 m  
Neue Mittelschule Graz-Ferdinandeam, Färbergasse 11, ca. 700 m  
BG / BRG Pestalozzistraße, Pestalozzistraße 5, ca. 500 m  
Akademisches Gymnasium, Bürgergasse 15, ca. 500 m

Die nächstgelegenen Kinderbetreuungseinrichtungen:

WIKI Kindergarten Schlögelgasse, Schlögelgasse 1, ca. 450 m  
Evangelischer Kindergarten Heilandskirche, Kaiser-Josef-Platz 8/1, ca. 450 m

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

MIV (motorisierter Individualverkehr):

Die radial vom Jakominiplatz ausgehenden Straßen: Klosterwiesgasse im Osten und Jakoministraße im Westen, sowie die Grazbachgasse im Süden begrenzen das gegenständliche Planungsgebiet. Die Mondscheingasse endet als kurze Sackgasse im südöstlichen Bebauungsplangebiet. Die Grazbachgasse ist dabei Teil des höherrangigen innerstädtischen Straßennetzes.

#### ÖV (öffentlicher Verkehr)

Durch die Nähe zum öffentlichen Verkehrsknotenpunkt „Jakominiplatz“ ist ein Anschluss zu allen städtischen Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5, 6 und 7 und den zentral verlaufenden Buslinien 32, 33, 34, 40 sowie von Regionalbuslinien gegeben.

#### Radverkehr

Über die Klosterwiesgasse und Jakoministraße 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.  
Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.
- **Entsorgung Abfall**  
Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.  
Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.  
Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.  
Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:  
<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 – 9 der Verordnung)

Ziel im Gebietsbereich ist überwiegend der Erhalt der historischen Bebauungsstruktur, welcher sich aus der Vorstadtbebauung entlang der Jakoministraße und Klosterwiesgasse und der gründerzeitlichen Blockrandbebauung entlang der Grazbachgasse bildet.

Im Hinblick auf die Bebauungsstruktur im gegenständlichen Geviert weisen die Gebäude entlang der Klosterwiesgasse und Jakoministraße eine besondere Charakteristik durch die hofseitigen, mehrgeschossigen Quertrakte als „Pawlatschen“ auf.

Dieses Motiv wurde in der hofseitigen Baugrenzlieführung der Jakoministraße und Klosterwiesgasse für möglichen Entwicklungen aufgenommen und soll zur Entsiegelung und Entkernung der überformten Innenhöfe führen.

##### **Höhenentwicklung**

Die im Plan eingetragenen Gebäudehöhen (Traufhöhe) und Gesamthöhen (Firsthöhe) entlang der Straßen entsprechen (unter Berücksichtigung geringfügiger Spielräume für Dachausbauten) mit wenigen Ausnahmen den historischen Bestandshöhen.

Die Bebauung an den Straßen ist in ihrer städtebaulichen Entwicklung weitgehend abgeschlossen bzw. wurden die Gebäude laut Gutachten der Altstadtsachverständigenkommission in ihrer Charakteristik als erhaltenswert eingestuft. Potential ergibt sich nur bei vereinzelt Liegenschaften, welche als „nicht erhaltenswert“ eingestuft wurden und im Bestand derzeit eine 2-Geschossigkeit aufweisen: Haus Klosterwiesgasse 16 und Haus Jakoministraße 27, welche straßenseitig um 1 Geschoss aufgestockt werden könnten.

Für die Liegenschaften Grazbachgasse 20, 22 und 24, Jakomistraße 5, Jakomistraße 17 und Jakoministraße 31, welche in jüngeren Jahren überformt bzw. überbaut wurden, sehen die Höhenfestlegungen wiederum eine Rückorientierung an die niedrigere, angrenzende Dachstruktur vor. Bei den Ergänzungen im Hofbereich sehen die Höhenfestlegungen im Bereich Jakoministraße Hofeinbauten maximal bis zur (hofseitigen) Traufe des Hauptgebäudes und im Bereich Klosterwiesgasse maximal bis 1 m unter dem First des Hauptgebäudes vor.

### **Bebauungsdichte**

Die Intention ist es, auf adäquater bzw. struktureller Art und Weise die bestehenden stadträumlichen Qualitäten 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, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten zulässig.

Bei einigen gründerzeitlichen Häusern entlang der Grazbachgasse wurden die bestehenden Dachräume noch nicht bzw. nur teilweise ausgebaut. Für diese Häuser, welche meist auf kleinen Parzellen stehen, gibt es daher noch das Entwicklungspotential von Dachraumausbauten im Rahmen der Festlegungen im Bebauungsplan. Entlang der Klosterwiesgasse und Jakoministraße liegt das maximale Baupotential laut Bebauungsplan in der Regel weit unter dem im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichtemaximalwertes.

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

### **Bebauungsgrad**

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.

Das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades wird durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien bestimmt. Zusätzlich können Balkone und Vordächer im Ausmaß von maximal 2,0 m über der Baugrenzlinie, Flugdächern und Nebengebäude im Maximalausmaß von gesamt 40 m<sup>2</sup>, sowie Tiefgaragenrampen, Liftzubauten und Kellereingänge eingerechnet werden.

Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die Hoffreihaltung durch Entwicklung bzw. Beschränkung der Baumassen auf die charakteristische Bauform von Seitentrakten.

### **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 Bauflucht- und Baugrenzlinien beschrieben.

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

### **Dachformen:**

Entsprechend der in diesem Geviert im überwiegendem Ausmaß bestehenden Gebäude mit Satteldächern entlang der Straßen wird auch im Bebauungsplan eine Weiterführung dieser Charakteristik der Dachlandschaft verlangt. Es sind daher straßenseitig ausschließlich Satteldächer zulässig. Entsprechend der vorgefundenen vorstädtischen und gründerzeitlichen Bebauung wird

die maximal zulässige Höhe der Gebäude durch die höhenmäßige Anpassung an bestehende First- und Traufkanten geregelt und nicht über die Geschoßanzahl per se.

Durch die Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

In den hofseitigen Bereichen sind begrünte Flachdächer zu errichten.

#### **Nutzungen der Gebäude / Erdgeschosszone:**

Die Erdgeschosszonen in der Jakoministraße und Klosterwiesgasse weisen belebte Geschäftszonen auf. Der öffentliche Straßenraum wird intensiv von Fußgängern, Radfahrern und vom öffentlichen Verkehr genutzt.

Durch das Fernhalten von Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone sollen einerseits Nutzungskonflikte (Emissionen, Einsicht..) vermieden und andererseits die Anordnung von belebten Geschäfts- bzw. Büronutzungen gesichert werden.

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.

#### **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 vereinzelt im Straßenraum ersichtlich. Die Errichtung von Laubengängen und über die Bauflucht vortretende Balkone und Erker sind daher 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.
- dürfen Balkone und Vordächer maximal 2,0 m über die Baugrenzlinie vortreten.

Über diese Festlegungen hinaus ist jedoch in der vertieften Planung der Hofbebauung bei Balkonen und Vordächern auf ausreichende Abstände und Belichtung innerhalb der Höfe zu achten.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100).

Der Hellbezugswert gilt für Zu- und Neubauten sowie für Fassadenneugestaltungen (z.B. thermische Sanierungen, Färbelungen usw.).

Die Fassade ist ein gestalteter, oft repräsentativer Teil der sichtbaren Hülle eines Gebäudes. Der Hellbezugswert gilt für alle opake Fassadenbereiche/-materialien, wobei untergeordnete Bauteile abweichen dürfen. Belichtungsflächen (Fenster, Türen, ...) und verglaste Bereiche sind davon ausgenommen. Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen Fassadenbauteile einzuhalten.

Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien,.....) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

Des Weiteren wurden Glasflächenanteile und reflektierende Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes, getroffen. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon natürlich ausgenommen. Bezogen auf die Materialität der Fassade wird darauf hingewiesen, dass Compositbaustoffe ebenso klimaschädlich sind wie erdölgenerierte Produkte. Im Sinne eines umweltbewussten Bauens wird an die Verantwortung aller appelliert, ökologisch einwandfreie Lösungen zu realisieren. Compositbaustoffe und erdölgenerierte Produkte sollen vermieden werden.

### **Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

(siehe dazu § 7 der Verordnung)

#### Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt an öffentlichen Straßen. Alle Liegenschaften sind derzeit bebaut; teilweise sind bestehende Zufahrten gegeben. Die Erschließung der jeweiligen Bauplätze erfolgt von den angrenzenden öffentlichen Straßen. Im Bestand verfügen einige Liegenschaften über PKW-Stellplätze im Hofbereich bzw. Zufahrten.

#### Tiefgarage:

Zukünftig ist die Errichtung von PKW Stellplätzen nur mehr auf den Liegenschaften Klosterwiesgasse 14 und Klosterwiesgasse 16 /Mondscheingasse 10 - Gst.Nr. 252, 253, 255, alle KG Jakomini und innerhalb der „Tiefgaragengrenze“ zulässig.

Aufgrund der frequentierten innerstädtischen Lage mit hoher Fußgänger-, Fahrradfahrer und Straßenbahnintensität, der kritischen Zufahrtsmöglichkeiten, der Parzellenstruktur, des teils erhaltenswerten Gebäudebestandes wäre auch bei einem Neubau auf den übrigen Liegenschaften keine Errichtung von Tiefgaragen zulässig.

Der gesamte Planungsbereich liegt innerhalb der höchsten Kategorie bezüglich der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

#### 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 im Hauptgebäude integriert zu errichten.

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

(siehe dazu §3 und § 8 der VO)

Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut und weist im Inneren begrünte Bereiche auf. Durch die festgelegten Bebauungsmöglichkeiten und die geringen Erweiterungspotentiale bleibt der Anteil an Grünflächen und Bestandsbäumen innerhalb des Bebauungsplangebietes überwiegend erhalten; auf die plangrafische Festlegung von Baumpflanzungen wurde daher im gegenständlichen 06.28.0 Bebauungsplan-Entwurf verzichtet. Jedoch ist je 250 m<sup>2</sup> Freifläche ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bestehende mittel- bis großkronige Laubbäume können dabei gegengerechnet werden. 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.

Für hofseitige Zubauten wurde die Umsetzung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10° mit Dachbegrünung im Bebauungsplan-Entwurf ermöglicht. Die Höhe der Vegetationsschicht ist mit mind. 15 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) zu gewährleisten. Dachbegrünungen verringern Aufheizungseffekte, verbessern das Kleinklima und verzögern den Abfluss von Niederschlagswässern. Insbesondere sind Dachbegrünungen auch zur Dämpfung von Wärmeinseleffekten in Bereichen mit großflächigen und verdichteten Bebauungsstrukturen von großer Bedeutung. Photovoltaikanlagen und dergleichen sind demnach mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand von der Dachkante der Fassade zu errichten.

Um eine intensive Begrünung der hofseitigen Freiflächen zu gewährleisten, sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 1 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.

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

Geländeveränderungen wurden mit max. 0,50 m begrenzt, da das bestehende Planungsgebiet annähernd eben ist.

Eine Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Entkernung und Entsiegelung von Hofflächen. Die Bodenversiegelung wird mit max. 0,2 der jeweiligen Hoffläche begrenzt, wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden. Als Hoffläche gilt jene Fläche, welche nicht durch die Festlegung von Baugrenz- und Baufluchtlinien für eine Bebauung bestimmt ist.

#### Beispiel Bodenversiegelung und Begrünung Klosterwiesgasse 4:



Luftbild 4 (2022): Stadt Graz – Stadtvermessung  
Bestehender Hof ist vollkommen versiegelt



Luftbild 5 (2022): Stadt Graz – Stadtvermessung  
Hofbebauung laut Bebauungsplan:  
Abbruch des westlichen Hofgebäudes und  
Begrünung des Innenhofes; Pflanzung von 2  
Laubbäumen

Beispiel Bodenversiegelung und Begrünung Jakoministraße 15:



Luftbild 6 (2022): Stadt Graz – Stadtvermessung  
Bestehender Hof ist im westlichen Bereich  
vollkommen überbaut.



Luftbild 7 (2022): Stadt Graz – Stadtvermessung  
Abbruch des Hofgebäudes bzw. Teile davon  
und Begrünung des neuen Hofbereiches;  
Pflanzung eines Laubbaumes

Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient neben grünräumlicher Aspekte, der Entsiegelung, dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit).

Ausführung	Versiegelung
Begrüntes Dach 8 – 15 cm (Substrathöhe)	60 %
Begrüntes Dach 15 – 30 cm (Substrathöhe)	45 %
Begrüntes Dach 30 – 50 cm (Substrathöhe)	20 %
Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen	50%
Wassergebundene Decke	50%
Rasengittersteine	50%
Porenpflaster in Kies- / Splittbett	50%
Pflastersteine im Sandbett	67%
Asphalt	100%
Pflastersteine und -platten im Mörtelbett	100%

### Geländeänderungen

Geländemodellierungen sind bis max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

### Außenanlageplan

Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang einer Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen sowie der Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

(siehe dazu auch das Infoblatt Außenanlageplan in Graz, [https://www.graz.at/cms/dokumente/10020472\\_7757978/3a0a4ad2/2023%2001\\_INFOBLATT\\_Au%C3%9Fenanlagenplan%20im%20Bauverfahren.pdf](https://www.graz.at/cms/dokumente/10020472_7757978/3a0a4ad2/2023%2001_INFOBLATT_Au%C3%9Fenanlagenplan%20im%20Bauverfahren.pdf))

## 6. SONSTIGES

(siehe dazu § 10 der Verordnung)

### **Werbeanlagen**

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen im §9 hinsichtlich der Lage dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschosse zulässig.

### **Einfriedungen**

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen im Innenhof vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung sichern.

### **Bestehende Gebäude**

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Umnutzungen zulässig.

Da ein großes Ansinnen besteht, die Kapelle im Garten der Liegenschaft Klosterwiesgasse 14 zu erhalten, wurde die Sanierung der Kapelle in die Verordnung aufgenommen.

## 7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 06.28.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger

*(elektronisch unterschrieben)*