

## 16.27.0 Bebauungsplan

„Hans-Hegenbarth-Allee - Kärntner Straße - Am Katzelbach“  
XVI. Bez., KG Straßgang

Graz, 20. März 2025

### Beschluss

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Mit einem Schreiben (registriert unter GZ.: A14-019732/2018/0001 am 21. März 2018) ersucht die BGS Projektentwicklungs- und Baubetreuungs GmbH als Eigentümer:in der Liegenschaft Nr. 35/3; KG Straßgang um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von rd. 26.750 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich überwiegend als „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Derzeit liegen folgende Vorplanungen vor:

- Einreichplanung der STOK Architektur ZT KG für die Liegenschaften Nr. 35/3 (Kärntner Straße Nr. 414 und 414a bzw. Am Katzelbach 6), 37/3 (Am Katzelbach 8) sowie .95/1 und 551 (Kärntner Straße Nr. 406a); alle KG Straßgang.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt. Weiters liegt eine schriftliche Stellungnahme der Altstadt-Sachverständigenkommission vom Oktober 2024 vor.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

### 2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 20.03.2024 über die beabsichtigte Auflage des 16.27.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs. 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 03.04.2024.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen, der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 04.04.2024 bis zum 06.06.2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 23. April 2024 durchgeführt.

Aufgrund der, während der ersten Auflage eingegangenen Einwendungen wurde der 16.27.0 Bebauungsplan-Entwurf in folgenden Punkten abgeändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen dargestellt)

## § 2 **BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN**

- (1) ~~offene Bebauung~~  
gekuppelte Bebauung
- (1) Auf dem Baufeld A sowie den Grundstücken Nr. .321, 35/3 und 37/3; KG Straßgang ist eine offene oder gekuppelte Bebauung zulässig.
- (2) Auf dem Baufeld B und den Grundstücken Nr. 34/4 und .92; KG Straßgang ist eine gekuppelte oder geschlossene Bebauung zulässig.
- (3) Auf dem Grundstück Nr. 34/2; KG Straßgang ist ausschließlich die gekuppelte Bebauung zulässig.
- (4) Auf den übrigen Grundstücken ist ausschließlich die offene Bebauung zulässig.
- (5) Handelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.
- (6) In den, im Plan eingetragenen, Flächen (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung im Erdgeschoss zulässig.

## § 3 **BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE**

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 2 Baufelder („A“ und „B“) festgelegt.
- (2) Das Baufeld „A“ umfasst die Grundstücke Nr. .28/1, .28/2 und 33/2; KG Straßgang mit einer Gesamtfläche von ca. 1.235 m<sup>2</sup>.  
Das Baufeld „B“ umfasst die Grundstücke Nr. .95/1, .95/2 und 551; KG Straßgang mit einer Gesamtfläche von ca. 2.320 m<sup>2</sup>.
- (5) Auf dem Baufeld A und den Grundstücken Nr. 34/4 und .92; KG Straßgang ist eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenz- und Höhenzonierungslinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Abbruch der bestehenden Gebäudeteile außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen) zulässig.

## § 5 **GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER**

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	<u>(traufseitige)</u> Gebäudehöhe:	<u>(traufseitige)</u> Gebäudehöhe bei Ausschluss Wohnnutzung:
2 G	max. 7,50 m	max. 9,00 m
3 G	max. 11,00 m	max. 12,50 m
4 G	max. 14,50 m	max. 16,00 m
5 G	max. 18,00 m	max. 19,50 m

- (2) Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. § 2 (6) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 3,50 m zu betragen. Ausgenommen sind Bereiche für PKW-Abstellflächen, Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.
- (5) Für Stiegenhäuser, Lifte, Giebelflächen und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (8) Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern Dächern mit einer Neigung von 10° bis 45° innerhalb des Dachraumes zu situieren.

## § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert ~~innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien~~ zu errichten.

Maximal 20 % der erforderlichen PKW-Abstellplätze können auf Abstellflächen im Freien entsprechend der Eintragung im Plan (vgl. Legende zum Plan) bzw. innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien errichtet werden.

- ~~(3) Davon abweichend dürfen auf dem Grundstück Nr. .321, KG Straßgang maximal 5 Stellplätze auf Abstellflächen im Freien entsprechend der Eintragung im Plan (vgl. Legende zum Plan) errichtet werden.~~

## § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (9) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei der Errichtung von Tiefgaragen sind die erforderlichen Schutzabstände zu bestehenden Bäumen sowie zu den im Bebauungsplan eingetragenen Bäumen zu berücksichtigen.

## § 9 SONSTIGES

- (3) Je Grundstück ist ausschließlich jeweils ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig.

### PLANWERK:

- Die Grundstücke Nr. .28/1, .28/2 und 33/2 (Kärntner Straße Nr. 416 a bzw. Am Katzelbach Nr. 1) werden zum Baufeld A zusammengefasst und entsprechend dargestellt.
- Um eine geschlossene Bebauungsweise zwischen dem Baufeld A und dem Grundstück Nr. 34/4 (Am Katzelbach Nr. 5) zu ermöglichen wurden die Baugrenzenlinien und die max. zulässige Geschossanzahl angepasst.
- Die Festlegung wonach Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone nicht zulässig sind (entsprechend § 2 Abs. 6 der Verordnung) wurde auf das Grundstück Nr. 34/2 (Am Katzelbach Nr. 9) ausgedehnt.
- Die straßenseitige Baugrenzenlinie wurde auf den Grundstücken Nr. 35/3 und 37/3 um 2 m von der Straßenflucht abgerückt.
- Auf dem Grundstück Nr. 35/3 entfällt aufgrund eines entsprechenden Gutachtens die Festlegung eines erhaltenswerten Baumbestandes; in diesem Zusammenhang werden auch die Baugrenzenlinien auf dieser Liegenschaft und dem anschließenden Grundstück Nr. 37/3 angepasst.
- Die Grundstücke Nr. .95/1, .95/2 und 551 (Kärntner Straße Nr. 406 und 406 a) werden zum Baufeld B zusammengefasst und entsprechend dargestellt.
- Die straßenbegleitenden Bauflucht- und Baugrenzenlinien auf den Liegenschaften Kärntner Straße 406 und 404 wurden auf die Liegenschaft Kärntner Straße Nr. 402 ausgedehnt.
- Die erforderlichen Verkehrsflächen entlang der Kärntner Straße wurden überprüft und die Straßenflucht entsprechend angepasst.

### Anhörung:

Aufgrund der durchgeführten Änderungen im 16.27.0 Bebauungsplan-Entwurf wurden die betroffenen Eigentümer:innen angehört.

Im Zusammenhang mit den, während der Anhörung eingegangenen Einwendungen wurde die Verordnung zum 16.27.0 Bebauungsplan-Entwurf in folgenden Punkten erneut abgeändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen dargestellt)

## § 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- ~~(5) Handelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.~~

Die in den §§ 5 (2) und 6 (4) der Verordnung enthaltenen Querverweise wurden entsprechend korrigiert.

## § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

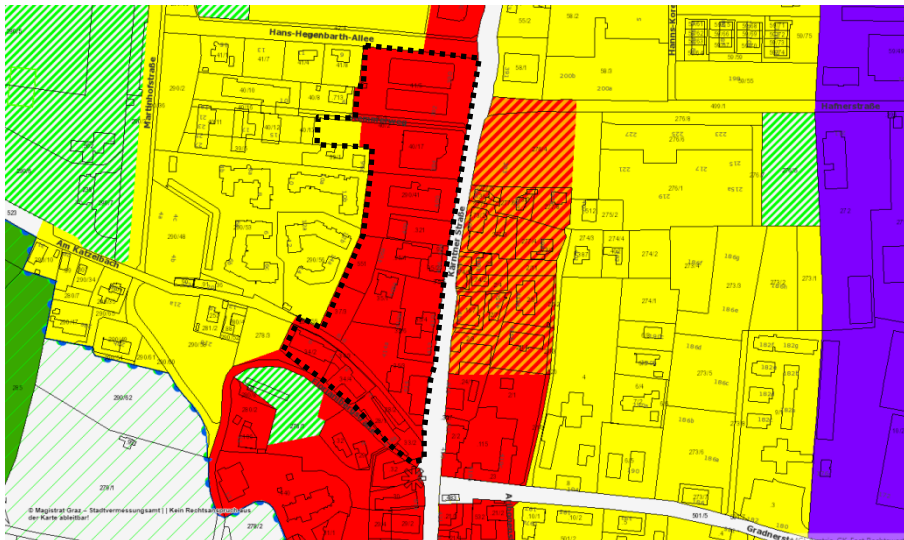
- (4) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf das Gehsteigniveau an der Kärntner Straße. Für das Baufeld A und die Grundstücke Nr. ~~28/1, 28/2, 33/2, 34/2~~ und 34/4; KG Straßgang gilt das Straßenniveau „Am Katzelnbach“ als Höhenbezug.

## § 9 SONSTIGES

Die folgenden Absätze 1-3 gelten für Liegenschaften außerhalb der Altstadt-Schutzzone IV (gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008):

### 3. Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - 4.0 Stadtentwicklungskonzept (Rechtskraft: 30.05.2013):  
Der Planungsbereich ist überwiegend der Nutzung „Bezirks- und Stadtteilzentrum“ (§ 11, 4.0 STEK) zugeordnet. Lediglich der westliche Teil der Liegenschaft Nr. 40/17; KG Straßgang (Kärntner Straße Nr. 394) ist als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ (§ 14, 4.0 STEK) ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

*(Hinweis: im Zuge des 4.08 STEK-Entwurfs wurden diverse Änderungen in der Verordnung vorgenommen. Diese Änderungspunkte sind mit einer Bausperre [VO rechtskräftig seit 30.12.2023] verbunden und sind daher nachstehend zur Information in grüner Schrift enthalten.)*

#### § 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum

- (1) Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.
- (2) Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.
- (...)
- (4) *Sicherung der Nutzungsdurchmischung und Gewährleistung eines lebendigen Stadtparterres durch Vermeidung von monofunktionalen Wohngebäuden*

#### § 26 BAULANDDURCHGRÜNUNG (Auszug)

##### (1a) *Erhalt des schützenswerten Baumbestandes*

*Berücksichtigung von erhaltenswerten Baumbeständen bei der Situierung von baulichen Anlagen auf allen Bauplätzen.*

- (5) Berücksichtigung des Hochwasserabflusses HQ 30/100 (...) in der Bebauungsplanung und im Bauverfahren.
- (6) Freihaltung der notwendigen Retentionsräume bei allen zukünftigen Bau- und Stadtentwicklungsmaßnahmen entlang von Gewässern; Flächenvorsorge für Retentions- und Versickerungsanlagen.
- (7c) Verbesserung/Reduktion von städtischen Hitzeinseln
- Einsatz von hellen Oberflächenmaterialien mit geringer Wärmespeicherefähigkeit, angestrebt wird ein Hellbezugswert zwischen 30 und 85
  - Vorgabe von entsprechender Farb- und Materialgestaltung von Gebäuden in Bebauungsplänen
  - Sparsamer Einsatz von großflächigen Glasfassaden und großflächigen reflektierenden Metallfassaden durch entsprechende Festlegungen in Bebauungsplänen und Wettbewerbsausschreibungen; (...).
  - Entsiegelung und Begrünung von Plätzen und Straßenzügen nach Maßgabe funktionaler Anforderungen
  - Vorschreibung von Begrünungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen, Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen
  - Beschränkung der Bodenversiegelung auf Bauflächen
- (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 (...)
  - Forcierung von Fassadenbegrünungen; bevorzugt in erdgebundener Ausführung
- (22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch
- Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz (...)
- (22a) Nachhaltiger Umgang mit Hang- und Oberflächenwässer zur Grundwasseranreicherung, zur Schadensminimierung bei Starkregen sowie als Klimawandelanpassungsmaßnahme.
- (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 60 m<sup>2</sup> (...)  
Eine extensive Dachbegrünung ist mit einer Vegetationsschicht von min. 15 cm auszuführen. (...) Innerhalb der Grazer Altstadtsschutzonen sind Ausnahmen auf Basis eines Gutachtens der Altstadterhaltungskommission zulässig. Ebenso sind Ausnahmen im Bereich von denkmalgeschützten Objekten zulässig.
- (25) Einfügung von Parkplätzen in das Orts- u. Landschaftsbild und Minderung der negativen Auswirkung auf das Stadtklima durch:
- Gliederung großer Flächen durch Bäume und Bepflanzungen.
  - Bei Neuerrichtungen, Erweiterungen oder Umgestaltungen von PKW-Parkplätzen ist pro 5 Stellplätze 1 Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (...)
  - Beschränkung des Versiegelungsgrades.
- (27) Erhalt und Fortführung bzw. Wiederherstellung der bestehenden Vorgartenzonen.

### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes „REPRO“ (Deckplan 1):
  - Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO
  - Kernstadt gem. REPRO
  - Der nördliche Teilbereich der Liegenschaft Nr. 41/5; KG Straßgang (Kärntner Straße Nr. 390-392) ist als „Wasserwirtschaftliche Vorrangzone“ markiert
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
  - Landschaftsschutzgebiet Nr. 29 (vollflächig)
  - Altstadtschutzzone IV (südlicher Teilbereich)
  - Wasserschongebiet 1 (vollflächig)
  - Wasserwirtschaftliche Beschränkung 2 (Bereich Kärntner Straße 406-410)
  - Überflutungsbereiche HQ 30/ HQ 100 (nördliche Teilbereiche)

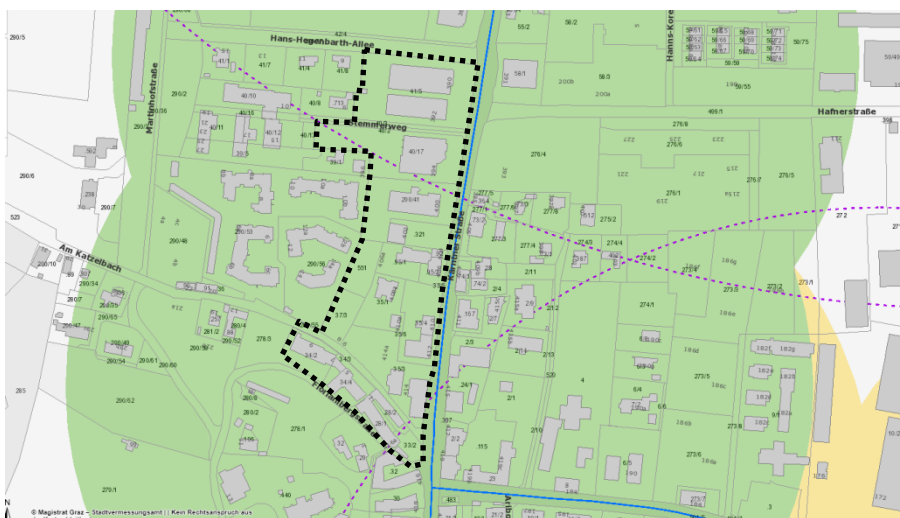


Ausschnitt aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):
 

Der Planungsbereich liegt innerhalb der Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende).



Ausschnitt aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

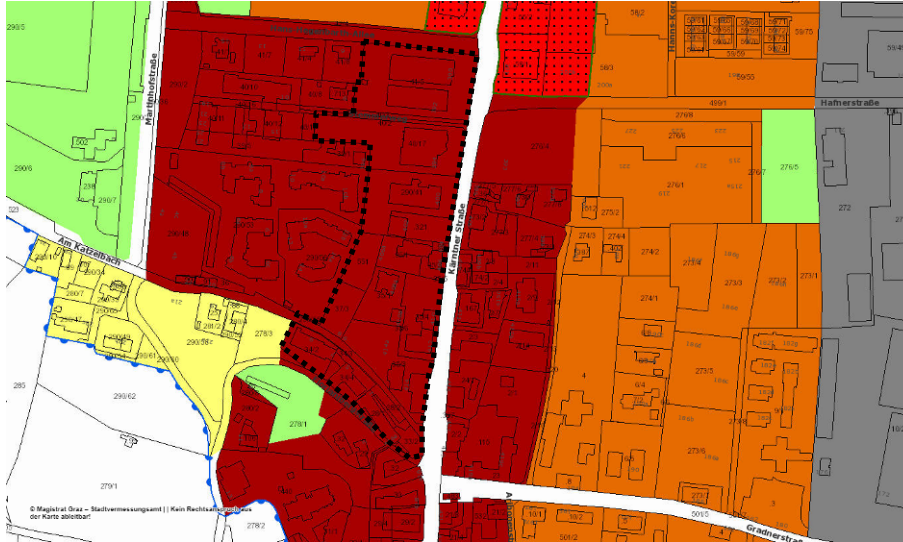
Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Bushaltestellen der Buslinien 32 und 62 sind an der Kärntner Straße im Kreuzungsbereich mit der Hafnerstraße und im Kreuzungsbereich mit der Gradnerstraße (innerhalb des 300 m-Radius) gegeben.

- Einkaufszentren (Deckplan 5):  
Der Planungsbereich liegt innerhalb der Kategorie D: Keine Einkaufszentren zulässig.

### 1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam):

Bereichstyp „Vororte mit Zentrumsfunktion“ innerhalb des Teilraums Nr. 27.



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

(Hinweis: im Zuge des 4.08 STEK-Entwurfs wurden diverse Änderungen in der Verordnung vorgenommen. Diese Änderungspunkte sind mit einer Bausperre [VO rechtskräftig seit 30.12.2023] verbunden und sind daher nachstehend zur Information in **grüner** Schrift enthalten.)

<i>Bebauungsweise:</i>	<i>geschlossen, gekuppelt, tlw. offen</i>
<i>Lage zur Straße:</i>	<i>straßenraumbildend, straßenbegleitend</i>
<i>Funktionsdurchmischung:</i>	<i>Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoß</i>
<i>Zulässige Parkierungsformen:</i>	<i>Tiefgarage (im Neubaufall), bei Zubau auch andere Formen der Parkierung zulässig, sofern mit Ortsbild verträglich</i>
<i>Sonstige Festlegungen:</i>	<i>Ausschluss von straßenseitigen Laubengangerschließungen, Fortführung des kleinteiligen Charakters, Ausschluss von straßenseitigen Lärmschutzwänden.</i> <i>Gliederung der straßenseitigen Fassade und Adressbildung durch in gebietstypischen Abständen angeordnete Hauseingänge</i>

Festlegungen für Werbeanlagen gem. § 6a, 1.0 RLB (4. „Vororte mit Zentrumsfunktion“):

<i>Größe:</i>	<i>max. Kleinformat (0,50 – 4,99 m<sup>2</sup>)</i>
<i>Höhe:</i>	<i>max. Oberkante 2,50 m (bei freistehenden Werbeanlagen); Parapethöhe 1. OG bzw. max. Oberkante 5,00 m (bei Werbeanlagen am Gebäude montiert)</i>
<i>Abstand zur Straße:</i>	<i>Am Gebäude montiert bzw. im Abstand 0,00 – 2,00 m (bei Gebäuden mit Abstand von der Straßenflucht)</i>

Hinweis zur Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors:

Für den Bereichstyp „Vororte mit Zentrumsfunktion“ ist ein Grünflächenfaktor von 0,4 einzuhalten.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Überwiegend kurz- und mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025); die Liegenschaften südlich „Am Katzelbach“ liegen außerhalb des Versorgungs- und Erweiterungsgebietes Fernwärme.

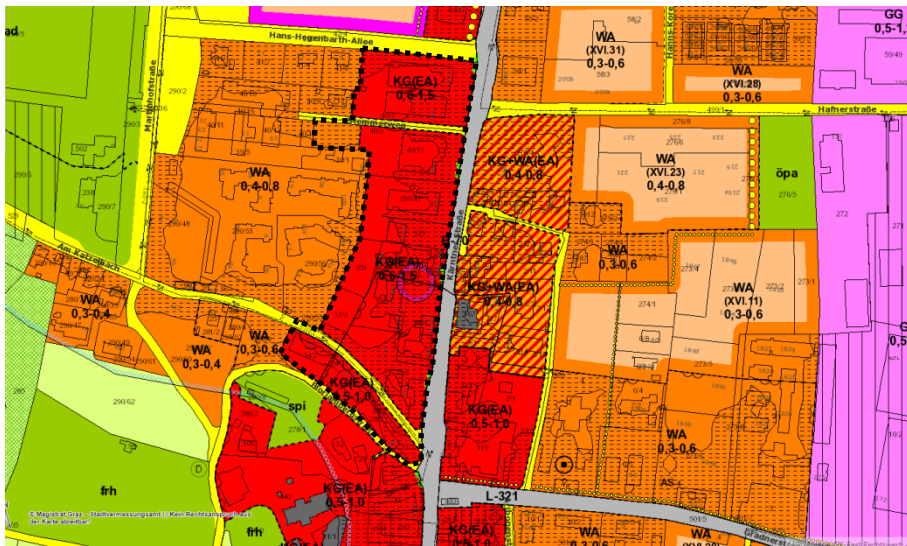
○ 4.0 Flächenwidmungsplan (Rechtskraft: 22.03.2018):

Der Planungsbereich ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan überwiegend als „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,5 ausgewiesen.

Für die Liegenschaften Kärntner Straße Nr. 416a sowie Am Katzelbach Nr. 1 und 5-9 ist bei gleicher Nutzung eine Bebauungsdichte von 0,5 – 1,0 festgelegt.

Der westliche Teilbereich der Liegenschaft Kärntner Straße Nr. 394 (Gst. Nr. 40/17) ist als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 definiert.

Die Liegenschaften im südlichen Teil des Planungsgebietes (Adressen Am Katzelbach Nr. 1 & 5 sowie Kärntner Straße Nr. 408a - 416a im Nahebereich des Kirchberges) sind als Teil der Altstadtschutzzone IV ersichtlich gemacht.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Die straßenseitigen Bereiche sind als Sanierungsgebiet-Lärm gekennzeichnet.

**§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:**

- (1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.
- (2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

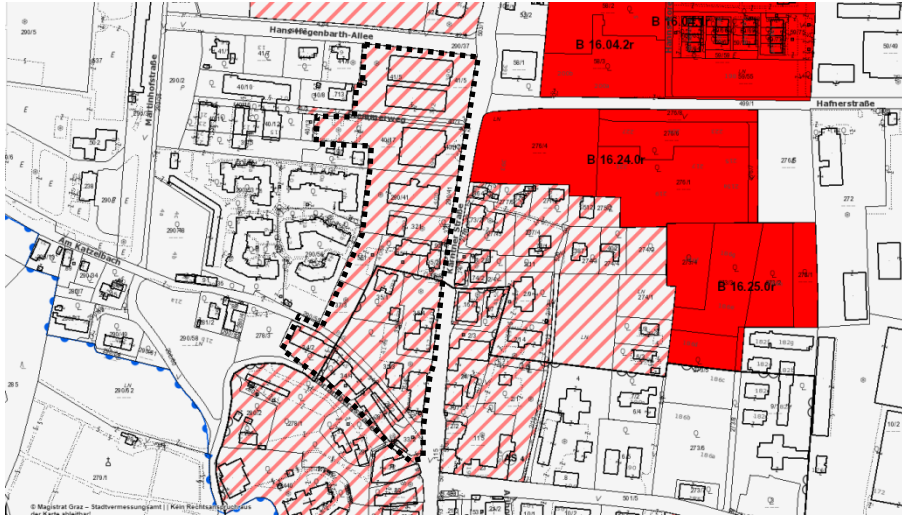
Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30 StROG 2010 folgende Planungsrichtwerte:

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



- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):  
Für die gegenständlichen Baulandflächen ist die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.

Der Gültigkeitsbereich des gegenständlichen 16.27.0 Bebauungsplanes umfasst die überwiegend ebenen Baulandbereiche westlich der Kärntner Straße, zwischen der Hans-Hegenbarth-Allee und der Florianbergstraße. Der südliche Abschluss des Bebauungsplanes wurde festgelegt um die erforderliche Regulierung des Straßenzuges „Am Katzelbach“ miteinzuschließen.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2):  
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.  
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3):



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

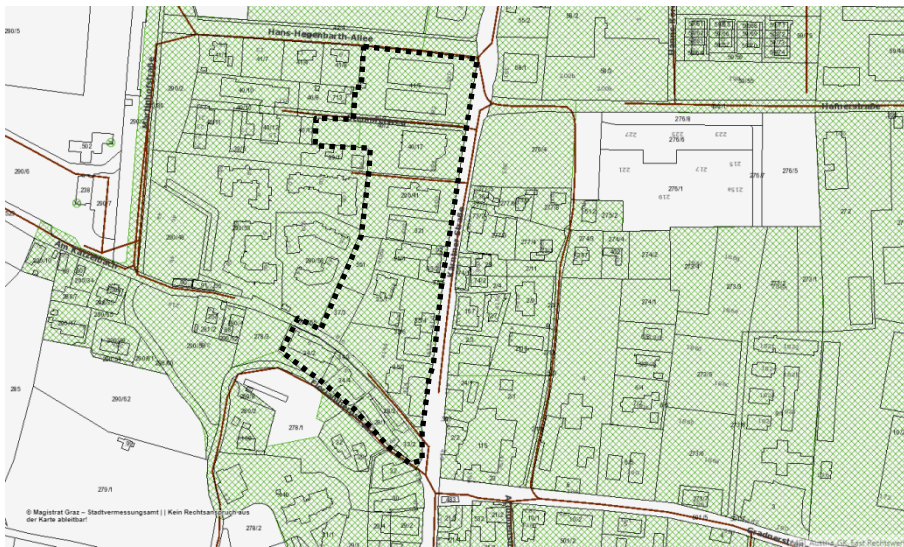
Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Teile des Planungsbereiches liegen innerhalb der Gefahrenzonen bzw. im Sanierungsgebiet Hochwasser; insbesondere sind die Liegenschaften Kärntner Straße Nr. 390-394 und 400 hiervon betroffen.

### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

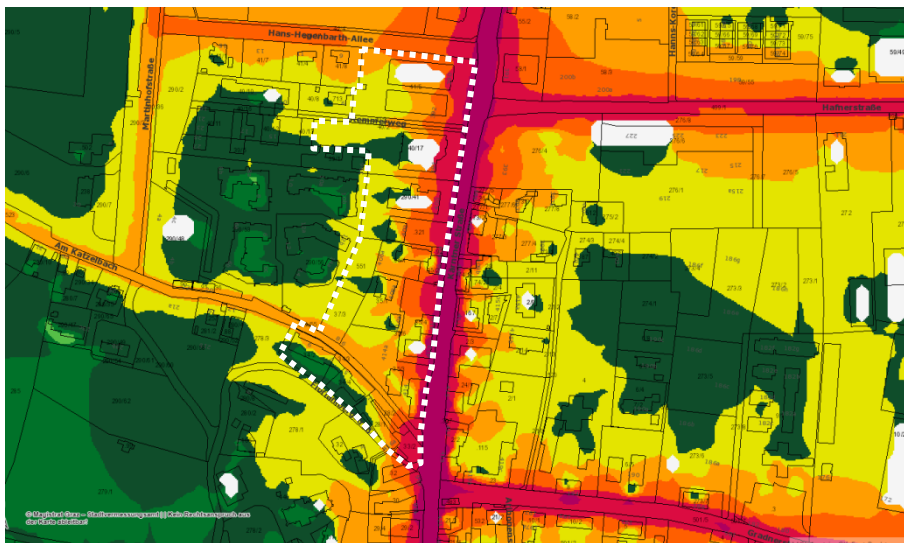
#### - Gemeindeabwasserplan (Karte 1):

Das Planungsgebiet liegt vollständig im kommunalen Entsorgungsbereich.



Auszug aus der Karte 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (GAP – Gemeindeabwasserplan der Landeshauptstadt Graz).

#### - Verkehrslärmkataster (Karte 2A):

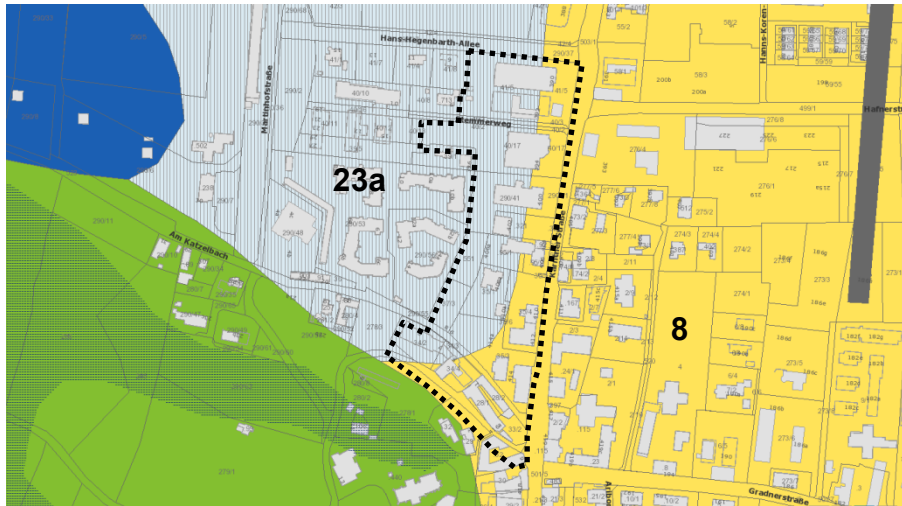


Auszug aus der Karte 2a zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

### Stadtklimaanalyse:

#### - Klimatopkarte:

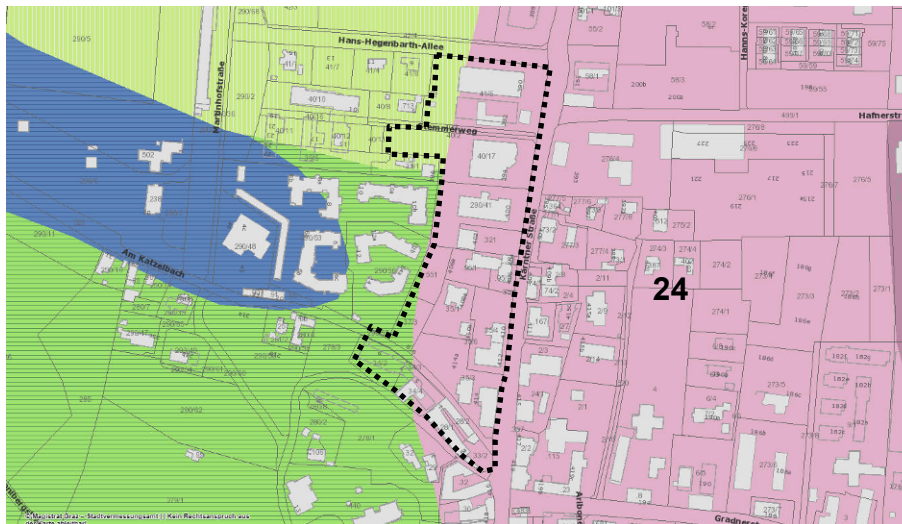
- Entlang der Kärntner Straße (8) „Stadtrandgürtel, zumeist nur geringe Überwärmung, allerdings eingelagerte Industrie- und Gewerbeflächen; Zone mit sehr geringer Durchlüftung und hoher Nebelhäufigkeit.“
- Westliche Teilbereiche (23a): „Isolierte Grünflächen, häufig mit der Ausbildung stagnierender Kaltluft (kalte Standorte)“



Auszug aus der Klimatopkarte der Stadtklimaanalyse.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Planerische Empfehlungen gem. Stadtklimaanalyse:
  - (24) „Emissionsarme Betriebe, Anschluss an Fernwärme (oder FG), lockere Wohnbebauung möglich.“



Auszug aus der Karte der planerischen Hinweise der Stadtklimaanalyse.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- **Situierung und Umgebung**

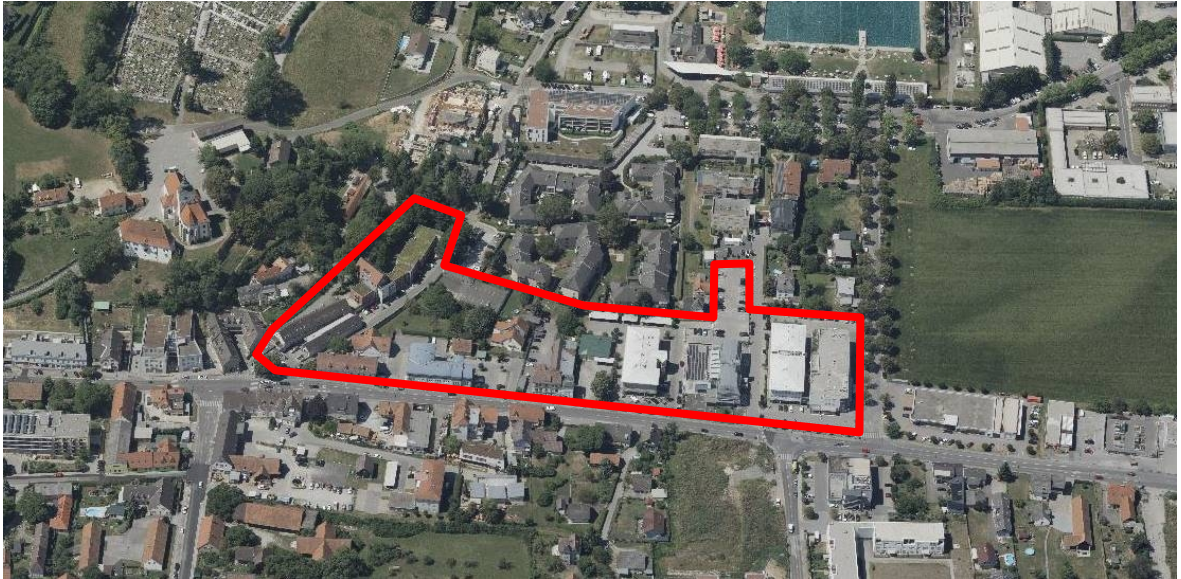
Das Planungsgebiet des 16.27.0 Bebauungsplans liegt an der westlichen Straßenseite der Kärntner Straße und wird von der Hans-Hegenbarth-Allee im Norden und der Florianbergstraße im Süden begrenzt.

Im westlichen Anschluss an das Bebauungsplangebiet erstrecken sich Wohnsiedlungen unterschiedlichen Alters sowie, westlich der Martinhofstraße, das intensiv begrünte Areal des „Freibades Straßgang“.

Nördlich der Hans-Hegenbarth-Allee sind niedrige, gewerbliche Bauungsstrukturen an der Kärntner Straße erkennbar, überwiegend sind in diesem Bereich jedoch ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerflächen gegeben.

Südlich begrenzt der Florianberg, als Ausläufer der westlichen Grazer Hügelkette, das Bebauungsplangebiet. Die Pfarrkirche Straßgang liegt auf einer Kuppe über der Kreuzung Kärntner Straße – Gradnerstraße; die Bebauung im Nahbereich der Kirche (inklusive einiger Gebäude innerhalb des Bebauungsplanbereiches) sind von der Altstadtschutzzone umfasst.

An der östlichen Straßenseite der Kärntner Straße ist eine kleinteilige Bebauungsstruktur (als Teil der Altstadtzone) gegeben. Im nördlichen Abschnitt - an der Kreuzung mit der Hafnerstraße – wurde kürzlich eine Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt und mehreren bis zu viergeschossigen Wohngebäuden (nach den Festlegungen des 16.24.0 Bebauungsplanes) errichtet.



Schrägaufnahme: Blick in westliche Richtung. Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

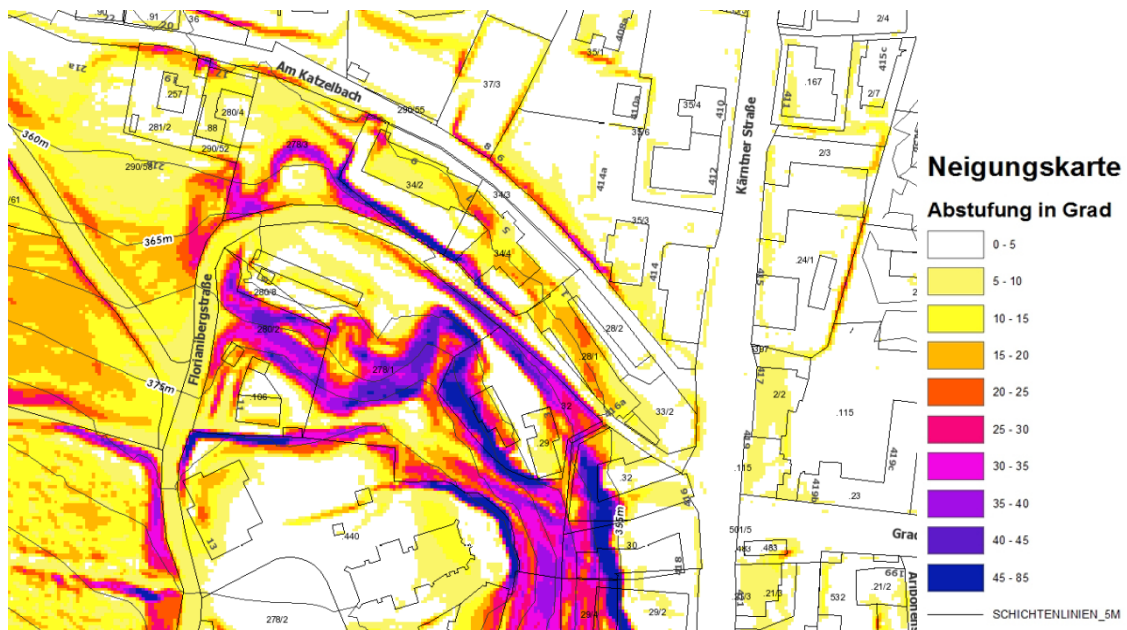
© Stadt Graz – Stadtvermessung; CaptureCat Befliegung 2022 # BW\_40\_4454



Schrägaufnahme: Blick in nördliche Richtung. Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

© Stadt Graz – Stadtvermessung; CaptureCat Befliegung 2022 # RI\_43\_4761

- Topografie/ Gebäudebestand / Baumbestand



Neigungskarte (GeoDaten-Graz): Auszug aus dem südlichen Teil des Planungsgebietes im Bereich „Am Katzelnbach“ bzw. Florianbergstraße.

Der Planungsbereich ist überwiegend als eben anzusehen; die südlichen Teilbereiche des Bebauungsplangebietes entlang der Straßen „Am Katzelnbach“ und Florianbergstraße liegen am Nordosthang des Florianiberger und weisen eine entsprechend starke Neigung Richtung Nordosten auf. In diesem Bereich sind derzeit teilweise Stützmauern erkennbar.

Im gesamten Planungsgebiet sind gewerblich genutzte Gebäudebestände mit ausgedehnten, versiegelten PKW-Abstellflächen gegeben (vergleiche Ausführungen unter Pkt. 4 „Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG“); am westlichen Rand des Planungsgebietes sind teilweise noch begrünte Gartenflächen erkennbar.

Auf mehreren Liegenschaften wurden erhaltenswerte Baumbestände festgestellt und sind im Plan entsprechend dargestellt. Das gesamte Planungsgebiet liegt innerhalb des Gültigkeitsbereiches der Grazer Baumschutz-Verordnung.

- Erschließung/ Verkehr

Das Planungsgebiet liegt an der westlichen Straßenseite der Kärntner Straße und wird am nördlichen Rand von der Hans-Hegenbarth-Allee und am südlichen Rand von der Florianbergstraße begrenzt. Im südlichen Teil des Planungsgebietes verläuft der Straßenzug „Am Katzelnbach“ in etwa vom Kreuzungsbereich der Kärntner Straße mit der Gradnerstraße (zwischen den Häusern Kärntner Straße Nr. 414 und 416a) in nordwestliche Richtung. Der Stemmerweg führt als Privatstraße im nördlichen Teil des Planungsbereiches von der Kärntner Straße (zwischen den Häusern Nr. 392 und 394 auf Höhe der Kreuzung mit der Hafnerstraße) Richtung Westen.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in den angrenzenden Straßen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten. Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet überwiegend in einem „kurz- bis mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme“.

#### Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 7 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/ Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoff- und Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind entsprechend dem Aufkommen ausreichend große Sammelstellen für die anfallenden Abfälle (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 §§ 2-6 und 9-10 der VO)

Grundsätzlich wird festgehalten, dass mit dem Beschluss von Bebauungsplänen keine direkten Auswirkungen auf rechtmäßige Bestände verbunden sind. Auf der (raumordnungsrechtlichen) Ebene der Bebauungsplanung werden ausschließlich städtebauliche Festlegungen (in den Themenbereichen Bebauung, Verkehr und Frei- und Grünraum) für das zukünftige Erscheinungsbild eines Gebietsbereiches definiert, welche ihre Wirkung ab Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes entfalten und somit in nachfolgenden (Bau-)Verfahren umzusetzen sind. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des 16.27.0 Bebauungsplanes ausschließlich innerhalb des festgelegten Gültigkeitsbereiches zur Anwendung kommen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bebauungsplan einerseits durch die festgelegten Baugrenz-, Baufluchtlinien und Höhenzonierungslinien und die einzuhaltenden maximalen Gebäudehöhen bestimmt, andererseits durch die Festlegung des maximalen Bebauungsgrades, der maximalen Bebauungsdichte sowie eines Mindestanteils an Grünflächen auf den jeweiligen Liegenschaften.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, aufbauend auf der bestehenden Bebauungsstruktur im Planungsbereich, mögliche städtebauliche Erweiterungspotentiale (in Form von Neu- oder Zubauten) darzustellen.

Hierzu werden bebaubare Bereiche mit einer städtebaulich adäquaten Höhenstaffelung (von zwei bis maximal fünf Geschossen) in Ergänzung zur straßenraumbildenden oder straßenbegleitenden Bebauung entlang der Kärntner Straße definiert. Durch die Anordnung der Frei- und Grünflächen wird insbesondere in den straßenabgewandten Bereichen eine intensiv begrünte Pufferzone im Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten ausgebildet.

Basis für die Festlegungen innerhalb der Altstadt-Schutzzone IV (im südlichen Bereich des Planungsgebietes) ist die Begutachtung der Bestandsgebäude durch die Altstadtsachverständigenkommission: Gemäß dieser Befundung stellt der *mehrheitlich aus der zweiten Hälfte des 19. bzw. Anfang des 20. Jahrhundert stammende Ortskern mit vorwiegend traufständigen Bauten (...)* ein für diesen Bereich der Stadt charakteristisches und nach § 4 GAEG 2008 schutzwürdiges Ensemble dar.

Im Besonderen wurden die Bestandsgebäude Kärntner Straße 416a (Haupttrakt) und Kärntnerstraße 414 *in Geschossigkeit und Dachform* als schutzwürdig definiert.

#### Bebauungsweise, Nutzungen

Im 1.0 Räumlichen Leitbild sind für den gegenständlichen Bereich alle Bebauungsweisen (geschlossen, gekuppelt, tlw. offen) vorgesehen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festlegungen zur Bebauungsweise zielen darauf ab, möglichst breite Gebäudefronten als lärmabschirmende Bebauung entlang der Kärntner Straße umzusetzen. Die Bebauungsmöglichkeiten werden jedoch insbesondere im Bereich entlang der Kärntner Straße auch durch das bestehende Erschließungssystem (bestehende Stichstraßen und Zufahrten für Liegenschaften in zweiter Reihe) beschränkt.

Aus der, im 4.0 Flächenwidmungsplan definierten Nutzung, sowie den Vorgaben aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild kann abgeleitet werden, dass die Bereiche entlang der Kärntner Straße als Versorgungszone für die ausgedehnten, dahinterliegenden Wohngebiete dienen sollen. Ein entsprechend hoher Anteil an unterschiedlichen, gewerblichen Nutzungen ist insbesondere in den Erdgeschossbereichen der Bestandsbebauung an der Kärntner Straße bereits vorhanden. Eine Ergänzung zu diesen bestehenden gewerblichen Nutzungen soll in den Erdgeschossbereichen möglicher Neubauten auch „Am Katzelnbach“ (durch den Ausschluss einer Wohnnutzung) ermöglicht werden. Für Gebäude mit Gewerbebereichen im Erdgeschoss wurde daher eine Mindestraumhöhe von min. 3,50 m und somit auch eine erhöhte Gebäudehöhe (abhängig von der Anzahl der Obergeschosse) definiert.

Für straßenabgewandte Gebäudeteile oder Liegenschaften in zweiter Reihe ist auch eine Wohnbebauung möglich. Insbesondere kann im westlichen Teil der Liegenschaft Nr. 40/17; KG Straßgang (welche gemäß 4.0 FLÄWI als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen ist) eine Wohnbebauung umgesetzt werden. Für Wohngebäude wurden entsprechend geringere Gebäudehöhen festgelegt.

#### Baufelder

Die Baufelder A und B umfassen jeweils mehrere Einzelgrundstücke und wurden zur einfacheren Nachvollziehbarkeit der getroffenen Festlegungen (Bebauungsweise, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte etc.) sowie unter Berücksichtigung erforderlicher Zufahrten festgelegt.

#### Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Der Bebauungsgrad wurde für den Planungsbereich mit max. 0,5 festgelegt.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

Die Bebauungsdichte bleibt grundsätzlich entsprechend den Festlegungen im 4.0 Flächenwidmungsplan aufrecht.

Im vorliegenden 16.27.0 Bebauungsplan wurde eine Bebauungsdichte-Überschreitung für drei konkrete Bereiche bzw. Liegenschaften berücksichtigt; wobei für die drei Bereiche jeweils differenzierte städtebauliche Begründungen auszuführen sind:

Im Bereich der, zum Baufeld A zusammengefassten, Grundstücke Nr. .28/1, .28/2 und 33/2 ist der geplante Ausbau des Straßenquerschnitts ausschließlich durch den Abbruch eines bestehenden Gebäudeteils umsetzbar. Mit den getroffenen Festlegungen soll eine Wiedererrichtung dieser bestehenden Gebäudeteile und eine zukünftige Abtretung der erforderlichen Verkehrsflächen in das öffentliche Gut ermöglicht werden.

Auf der westlich angrenzenden Liegenschaft Nr. 34/4 besteht eine Bebauung, welche (lediglich durch die Außentreppe getrennt) äußerst geringe Abstände aufweist; eine geringfügige Bebauungsdichte-Überschreitung ist in diesem Bereich ausschließlich zur Umsetzung einer geschlossenen Bebauungsweise zulässig.

Beim Haus Kärntner Straße Nr. 404 handelt es sich um ein Wohnhaus, welches aufgrund der geschlossenen Bebauungsweise und der zugehörigen Grundstücksgröße bereits eine Bebauungsdichte-Überschreitung aufweist; bei diesem Wohngebäude ist ein Dachgeschossausbau bzw. die Neuerrichtung eines ausgebauten Satteldaches unter den Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes möglich.

In allen drei Bereichen (mit möglicher Bebauungsdichte-Überschreitung) handelt es sich um äußerst kleinteilige Möglichkeiten zur Ergänzung der Bestandsbebauung; eine Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Bebauungsdichte-Verordnung (gem. § 3 Abs 1) ist somit gegeben.

Durch diese Festlegungen (betreffend max. Bebauungsgrad und max. Bebauungsdichte) wird die Umsetzung einer drei- bis fünfgeschossigen Bebauung im Gebietsbereich ermöglicht.

#### Baugrenzenlinien, Baufluchtlinien

Im Plan sind die Baugrenzenlinien und Baufluchtlinien für Haupt- und Nebengebäude festgelegt. Die Baufluchtlinien beschreiben die Lage der bestehenden, straßenraumbildenden Bebauung an der Kärntner Straße im südlichen Abschnitt des Planungsbereiches. Das bestehende Erscheinungsbild der Bebauungsstruktur an der Kärntner Straße soll damit im Bereich der Altstadt-Schutzzone erhalten werden. Gemäß Stellungnahme der Altstadt-Sachverständigenkommission ist insbesondere das Haus Kärntner Straße Nr. 414 in seinem straßenseitigen Erscheinungsbild (Gebäudehöhe und Dachform) zu erhalten ist; das hofseitige Bestandsgebäude kann hingegen innerhalb der Baugrenzenlinien ersetzt werden.

Im nördlichen Abschnitt des Planungsbereiches wurden, im Bereich der Bestandsbebauung, Baugrenzenlinien im Sinne von mindestens erforderlichen Abständen von möglichen Zubauten oder neuen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen zu den angrenzenden Verkehrsflächen festgelegt. Die Festlegungen ermöglichen Baukörper mit Gebäudetiefen für Büronutzungen bzw. gemischte Gewerbenutzungen entsprechend der Ausweisung als „Kerngebiet“ im 4.0 Flächenwidmungsplan. In den westlichen Randbereichen des Planungsgebietes wird durch den Verlauf der Baugrenzenlinien ein erhöhter Abstand von min. 10,0 m als Pufferzone zu den angrenzenden Wohngebieten vorgeschrieben. Diese Bereiche dienen zudem zur Berücksichtigung eventuell erforderlicher Retentionsflächen.

#### Gebäudehöhen, Höhenzonierungslinien

Das im 16.27.0 Bebauungsplan dargestellte Baukonzept wird insbesondere im Hinblick auf die zulässige Anzahl der Geschosse bzw. die zulässigen Gebäudehöhen durch mannigfaltige Faktoren bestimmt. Hierbei werden neben der bestehenden Bebauungsstruktur insbesondere die städtebaulichen Zielsetzungen aus den übergeordneten Planungsinstrumenten wie z.B. Bebauungsdichten und Bebauungsgrade, Lage und Größe erforderlicher Grünflächen etc. berücksichtigt. Die zulässige Höhe der Gebäude ist zudem vom Abstand zur Kärntner Straße abhängig: Gebäude, welche direkt an der Straßenflucht situiert sind werden im Hinblick auf die Verhältnismäßigkeit der Gebäudehöhen zum geplanten Straßenquerschnitt mit maximal drei Geschossen beschränkt, während Gebäude mit einem entsprechenden Vorfeld und Abstand zur Kärntner Straße bis zu fünf Geschosse erreichen können.



Die wesentlichsten Einschränkungen für den südlichen Teil des Planungsbereiches liegen in der Altstadt-Schutzzone (welche an beiden Straßenseiten ausgewiesen ist) begründet: Gemäß Befundung der Altstadtsachverständigenkommission stellt der mehrheitlich aus der zweiten Hälfte des 19. bzw. Anfang des 20. Jahrhundert stammende Ortskern mit vorwiegend traufständigen Bauten (...) ein für diesen Bereich der Stadt charakteristisches und nach § 4 GAEG 2008 schutzwürdiges Ensemble dar.

In Summe aller Rahmenbedingungen für den Planungsbereich ergibt sich im südlichen Abschnitt der Kärntner Straße ein Bebauungskonzept mit bis zu dreigeschossigen Gebäuden in der „1. Reihe“ (aufgrund ihrer Lage innerhalb der Altstadt-Schutzzone bzw. nahe an der Kärntner Straße), bis zu fünfgeschossigen Gebäuden in der „2. Reihe“ (unter Berücksichtigung der hohen Bebauungsdichte und des niedrigen Bebauungsgrades bzw. des erforderlichen Grünflächenanteils) und einer maximal viergeschossigen Bebauung am westlichen Rand („3. Reihe“) zur Ausbildung eines Übergangs zu den angrenzenden Wohngebieten mit niedrigeren Bebauungsdichten.

Im nördlichen Abschnitt können aufgrund der abgerückten Lage der Gebäude von der Kärntner Straße und unter Berücksichtigung erhöhter Abstände zu den westlich angrenzenden Wohngebieten (bei entsprechenden Bebauungsdichte-Reserven oder Neubauten) bis zu fünfgeschossige Baukörper umgesetzt werden.

#### Dächer

Dächer sind, unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude- bzw. Dachformen im Gebietsbereich, mit einer Neigung bis maximal 45° Grad zulässig. Demnach ist sowohl die Errichtung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern bis 10° mit Gründachaufbau als auch die Errichtung von Steildächern (Satteldächer, Walmdächer, etc. bis 45° Dachneigung) zulässig. In Bereichen, welche im Plan mit dem Textzusatz „SD“ markiert sind, ist ein Steildach zur gestalterischen Einfügung erforderlich.

Bei Gründächern ist die Höhe der Vegetationsschicht mit mind. 15 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) herzustellen; unter Berücksichtigung der maximalen Gebäudehöhen können auch intensive Gründächer (mit höheren Vegetationsschichten) umgesetzt werden. 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.

Technische Aufbauten auf flach geneigten Dächern (mit bis zu 10° Neigung) sind im Hinblick auf gestalterische Aspekte um 3,0 m vom Dachsaum abzurücken und mit einem Sichtschutz zu verkleiden. Bei Steildächern sind technische Anlagen - im Hinblick auf die gestalterische Zielsetzung einer Reduktion von technischen Aufbauten - innerhalb des Dachraumes unterzubringen. Photovoltaikanlagen (und dergleichen) sind auf flach geneigten Dächern (mit bis zu 10° Neigung) mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand zur Dachkante zu errichten.

#### Formale Gestaltung

Offene Laubengänge und Stiegenhäuser sowie Nebengebäude und Flugdächer (außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien) widersprechen dem hohen architektonischen Gestaltungsanspruch für den, teilweise innerhalb der ASVK-Schutzzone liegenden, Planungsbereich im Zentrum Straßgang und werden daher ausgeschlossen. Balkone und Erker dürfen nicht über die Straßenflucht in das öffentliche Gut ragen.

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

Des Weiteren wurden Festlegungen zu Glasflächenanteilen und reflektierenden Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes getroffen. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon natürlich ausgenommen.

Zu diesen Festlegungen (Hellbezugswert und Glasflächenanteil) wurden für Gebäude innerhalb der Altstadt-Schutzzone IV Ausnahmen (auf Basis jeweiliger Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission im Bauverfahren) festgelegt.

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.

#### Werbeanlagen:

Für Liegenschaften innerhalb der Altstadt-Schutzzone IV gelten die Bestimmungen des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudestrukturen und der städtebaulichen Zielsetzungen für die Kärntner Straße wurden die Festlegungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes bezüglich Werbeanlagen näher definiert. Gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept (vgl. § 28 Abs. 6) ist beispielsweise eine *Attraktivierung der alten Ortszentren*, eine *Attraktivierung der Einfahrtsstraßen* und eine *Reduktion bzw. verbesserte Integration von Werbeanlagen in das Stadtbild* vorgesehen.

Die Beschränkung der maximalen Höhe von Werbepylonen beruht auf der geplanten Attraktivierung des (öffentlichen) Straßenraumes und des (privaten) Vorfeldes der Bebauung sowie der Steigerung der Aufenthaltsqualität für Bewohner:innen und Kund:innen; als Maßstab für Werbepylone ist der Mensch als Nutzer des Freiraums (und nicht die Höhe der angrenzenden Bebauung) heranzuziehen.

Werbepylone stellen (insbesondere durch die meist quer gedrehte) Lage ein besonders auffälliges Element im Straßenraum dar; insofern ist selbst bei niedrigen Werbepylonen eine Fernwirkung bereits durch die Lage gegeben. Im Planungsbereich sind aufgrund der Grundstückszuschnitte entlang der Kärntner Straße einzelne Zufahrten in einem Abstand von rd. 40- 60 m gegeben. Zu geringe Abstände zwischen quer zur Straße positionierten Werbeanlagen führen zu einer Überlagerung der Werbeelemente und somit zu einer optischen Einengung des Straßenraumes. Zudem führen derartige additive Werbeanlagen zu einer Verdeckung der dahinterliegenden Erdgeschossbereiche und treten somit in Konkurrenz zu Werbeelementen an den Erdgeschossfassaden. Unter Berücksichtigung der Grundstückszuschnitte und der bestehenden und geplanten Bebauungsstruktur ist eine Einschränkung auf maximal einen Werbepylon je Liegenschaft daher erforderlich.

Die Einschränkungen betreffend das Ausmaß flächiger Werbeelemente zielt aus gestalterischer Sicht auf eine gesteigerte Qualität im Erscheinungsbild von Werbeanlagen durch die Umsetzung von Schriftzügen sowie die verbesserte Einfügung von flächigen Werbeelementen in die Fassadengestaltung von Gebäuden innerhalb des Stadtteilzentrums ab.

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

(siehe dazu § 7 der VO)

Im Hinblick auf die bereits überwiegend bebauten Liegenschaften innerhalb des Planungsbereiches des 16.27.0 Bebauungsplanes und die bestehenden Straßenzüge erfolgt die Verkehrserschließung über die bestehende Landesstraße Kärntner Straße und die bestehenden Gemeindestraßen Hans-Hegenbarth-Allee und Am Katzelbach.

Beim Stemmerweg handelt es sich um eine Sackgasse welche sich nicht im öffentlichen Gut befindet. Diese Erschließungsstraße (für die westlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Gebäude) bleibt grundsätzlich unverändert.

Die Florianibergstraße weist aufgrund ihrer Höhenlage bzw. des bestehenden Geländeverlaufs keine Erschließungsfunktion für den betreffenden Planungsbereich auf.

Entlang der Kärntner Straße ist gemäß dem, gemeinsam vom Land Steiermark und der Stadt Graz erstellten „Masterplan Radoffensive 2030“ die Errichtung bzw. Verbesserung der Geh- und Radweg-Infrastruktur geplant.

Im betreffenden Planungsbereich ist insbesondere der weitere Ausbau der West-Ost-Verbindung Richtung Bad Straßgang vorgesehen, hierzu soll der kürzlich errichtete Geh- und Radweg an der südlichen Straßenseite der Hafnerstraße über die westliche Straßenseite der Kärntner Straße an die Hans-Hegenbarth-Allee angebunden werden.

Südlich des Kreuzungsbereiches mit der Hafnerstraße soll der zukünftige Straßenquerschnitt der Kärntner Straße neugestaltet werden. In diesem Abschnitt sollen, soweit möglich, Gehsteige mit mindestens 2,0 m Breite und Grünstreifen mit Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Gut umgesetzt werden.

Die hierfür erforderlichen Abtretungsflächen entlang der westlichen Straßenseite der Kärntner Straße wurden im Plan eingetragen (vgl. Darstellung der Straßenfluchtlinie).

Der Straßenzug „Am Katzelbach“ soll innerhalb des Planungsbereiches auf einen Querschnitt von 8,0 m (Zweirichtungsverkehr mit einseitigem Gehsteig im öffentlichen Gut) erweitert werden. Bei Neubauten auf den Liegenschaften Nr. 35/3 und 37/3; KG Straßgang ist zudem die Errichtung einer straßenbegleitenden Erschließung zur Sicherstellung der Zugänglichkeit gewerblicher Nutzungen auf den Privatflächen vorgesehen.

Die Verkehrsflächen sollen aufgrund ihrer Bedeutung für das Geh- und Radwegnetz in das öffentliche Gut übernommen werden.

Zufahrten sind grundsätzlich in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen (und daraus resultierender Änderungen der Bestandszufahrten) in den nachgeordneten Verfahren zu beurteilen. Diesbezüglich wird auf die Zuständigkeit des Landes Steiermark für Zufahrten an der Kärntner Straße hingewiesen.

Die bestehen Servituts-Zufahrten für die Grundstücke Nr. 35/1 (Kärntner Straße Nr. 408a & 410a) und 39/1 (Kärntner Straße Nr. 396) sind bei entsprechenden Baumaßnahmen zu berücksichtigen; eine Änderung der Lage dieser Zufahrten ist jedoch bei Umsetzung eventuell erforderlicher Baumpflanzungen grundsätzlich möglich.

Ruhender Verkehr:

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurden für den gegenständlichen Planungsbereich differenzierte Vorgaben zum PKW-Stellplatzschlüssel für Wohnnutzung und sonstige Nutzungen festgelegt. Die festgelegten Werte stellen jeweils die Ober- bzw. Untergrenze dar:

Für neu errichtete Wohngebäude ist je 70 – 80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz erforderlich.

Beim Neubau von Büro- und Verwaltungsgebäuden sind je Dienstnehmer:in zwischen 0,09 und 0,25 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Beim Neubau von Verkaufsgeschäften und Gastronomie sind je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zwischen 2,0 und 5,75 PKW-Abstellplätze herzustellen. Als Grundlage für diese Festlegung wurde ein Anteil von bis zu 25 % der Stellplätze für Personal angenommen.

Entsprechend den Festlegungen im 1.0 Räumlichen Leitbild sind die PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder im untergeordneten Ausmaß auch auf Abstellflächen im Freien (gemäß Darstellung im Plan oder innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien) zu errichten. Dabei ist das Ausmaß der zulässigen PKW-Abstellplätze im Freien unter Bedachtnahme auf einen möglichst geringen Versiegelungsgrad und einen flächenschonenden Umgang mit dem Bauland auf eine Anzahl von maximal 20 % der erforderlichen PKW-Stellplätze auf den jeweiligen Liegenschaften (vor allem zur Bereitstellung von PKW-Abstellplätzen für Besucher:innen und Kund:innen) beschränkt. Dementsprechende PKW-Abstellplätze sind mit Baumpflanzungen gemäß den Vorgaben im 4.0 Stadtentwicklungskonzept (mindestens ein Laubbaum je 5 Stellplätze) zu begrünen.

Bei Bauplätzen mit einer Größe unter 800 m<sup>2</sup> kann unter Berücksichtigung der Grundstückskonfiguration und bestehender Baumpflanzungen – insbesondere bei erhaltenswerten Bestandsbäumen gemäß Plandarstellung – sowie der Zweckmäßigkeit und Machbarkeit einer Garagierung auf den einzelnen Bauplätzen aufgrund der sehr guten Anbindung des Planungsbereiches an den öffentlichen Verkehr von einer Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Abstellplätzen abgesehen werden.

Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Rahmenbedingungen ist die Errichtung von Bauplatz- bzw. Grundstücksübergreifenden Tiefgaragen sowie die Reduktion und Bündelung von Zufahrten, insbesondere entlang der Kärntner Straße, zielführend.

Fahrradabstellplätze

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen (oberirdische Abstellflächen), ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstahlhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert.

Die Abmessungen und die Ausführungen eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 (siehe Abbildung 1 nachstehend), zu entnehmen.

Für Fahrradfahrer:innen ist daher je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bzw. je 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche (bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung) ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.

Der Bezugswert „Wohnnutzfläche“ ist in § 7 Abs. 4 der Verordnung näher definiert; mit dem Bezugswert „Nutzfläche“ ist die Begriffsbestimmung gemäß StROG § 2 Abs. 24 bzw. eine analoge Anwendung für sonstige Nutzungen (wie beispielsweise Büroflächen) gemeint.

Abstellanlagen für Fahrräder sind laut Stmk. Baugesetz § 4, Abs. 1 folgend definiert:

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

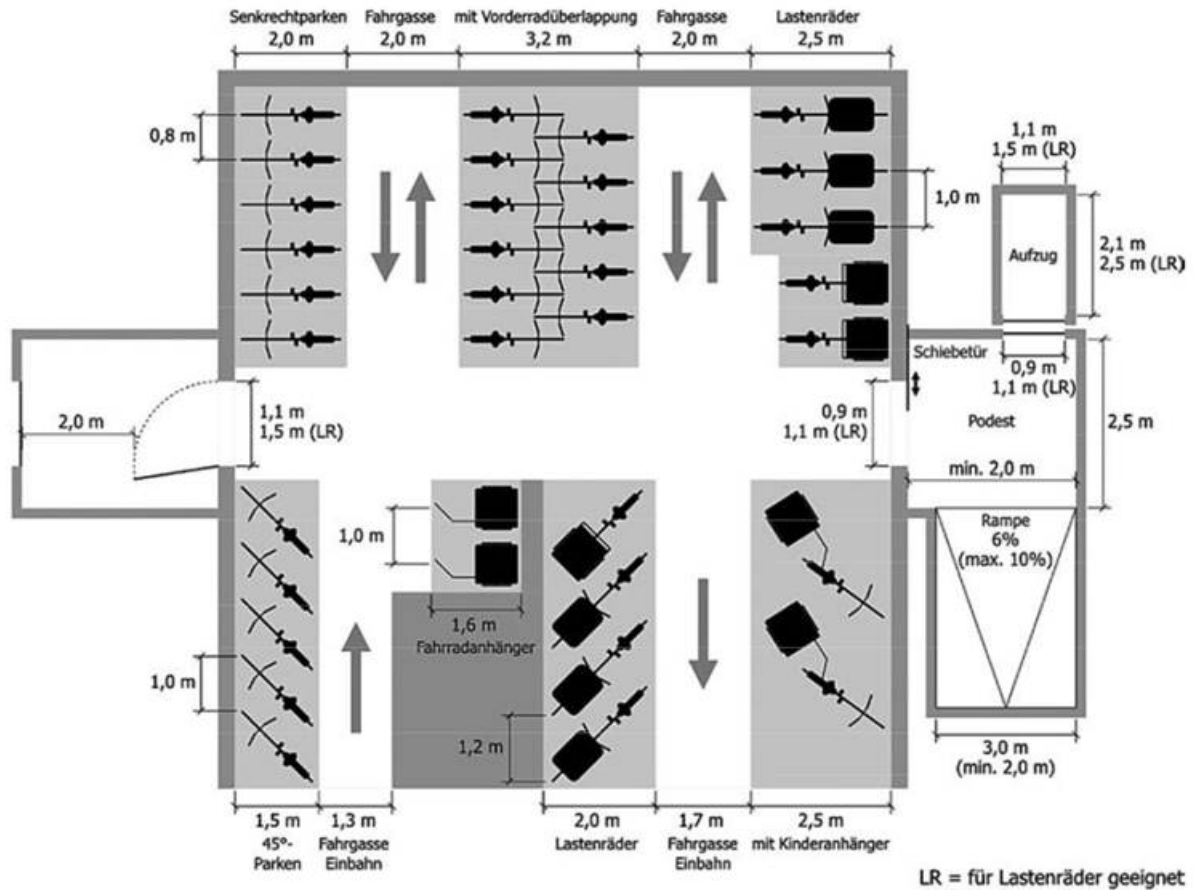


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S.81

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

(siehe dazu § 8 der VO)

### Baumpflanzungen

Südlich des Kreuzungsbereiches mit der Hafnerstraße soll der zukünftige Straßenquerschnitt der Kärntner Straße neugestaltet werden. In diesem Abschnitt sollen, soweit möglich, Grünstreifen mit Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Gut (zwischen Gehsteig und Fahrbahn) umgesetzt werden. In Abschnitten mit Längsparkstreifen können eventuell neue Baumstandorte in Grüninseln berücksichtigt werden.

Entlang des Straßenzugs „Am Katzelbach“ sind Baumpflanzungen erster und zweiter Ordnung in den privaten Vorgartenzonen bzw. dazwischenliegenden Grünräumen vorgesehen.

Innerhalb des Planungsgebietes wurden Bestandsbäume einer Sichtkontrolle und Bewertung durch die Abteilung Grünraum und Gewässer unterzogen. Die hierbei als „erhaltenswert“ eingestuft Bestandsbäume wurden, unter Berücksichtigung einer grundsätzlichen Bebaubarkeit der Liegenschaften, im Plan dargestellt und sind bei einer zukünftigen Bebauung zu berücksichtigen. Versteckte Schäden unter der Borke konnten nicht geprüft werden. Im Einzelfall ist von einem zertifizierten Baumsachverständigen ein Gutachten einzuholen und vorzulegen.

Insbesondere im Übergangsbereich zwischen den, als „Kerngebiet“ ausgewiesenen, Baulandflächen entlang der Kärntner Straße und den angrenzenden „Allgemeinen Wohngebieten“ mit geringeren Bebauungsdichten sind gemäß Plandarstellung Grünflächen mit Baumpflanzungen umzusetzen. Im südlichen Teilbereich des Planungsgebietes sind unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstücksgrenzen jeweils aneinandergrenzende, kompakte Grünflächen vorgesehen. Diese Grünflächen dienen der Sicherung eines Mindestanteils an Grünflächen auf den jeweiligen Bauplätzen (gem. 4.0 STEK) bzw. in Bereichen mit zukünftiger Wohnbebauung der Sicherstellung der Mindestanforderungen für kompakte, allgemein nutzbare Freibereiche (besonders für die Errichtung von Kinderspielflächen gem. Stmk. Baugesetz).

Im nördlichen Teilbereich (mit den bestehenden gewerblichen Nutzungen und ausgedehnten Parkplatzflächen) wurde die Lage der Grünflächen auch im Hinblick auf die (im Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan dargestellten) Hochwassergefährdungsbereiche im Planungsgebiet festgelegt; unter Berücksichtigung der erforderlichen Baumpflanzungen können diese Bereiche zur Berücksichtigung eventuell erforderlicher Retentionsflächen herangezogen werden.

Unabhängig von den plangrafisch definierten Baumpflanzungen ist eine Mindestanzahl von 1 Laubbaum je 250 m<sup>2</sup> Freifläche auf den Bauplatzflächen zu pflanzen.

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

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

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

Im Falle von straßenraumwirksamen mittel- bis großkronigen Bäumen (z.B. Allee) können die Abstände auf mind. 4,5 m reduziert werden.

Bei der Planung und Errichtung von Tiefgaragen sind die erforderlichen Schutzabstände (gem. den Freiraumplanerischen Standards) zu bestehenden oder geplanten Baumpflanzungen zu berücksichtigen.

Innerhalb der straßenbegleitenden Grünstreifen dürfen keine parallel geführten Leitungen (ausschließlich Querungen und Zuleitungen) im Wurzelraum der Baumstandorte verlegt werden. Baumstandorte sind frei von Entwässerungsmulden und -gräben zu halten. Sind straßenseitig Entwässerungseinrichtungen notwendig, so sind diese so zu planen, dass sie die Baumstandorte nicht beeinträchtigen. Werden Bäume in Entwässerungsmulden und -gräben errichtet, sind diese auf dammartigen Strukturen zu pflanzen, die ein ebenerdiges Niveau (Dammkrone) von min 6 m<sup>2</sup> aufweisen.

#### Tiefgaragenbegrünung

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

Für Baumpflanzungen ist die Überdeckung entsprechend den Freiraumplanerischen Standards zu erhöhen. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Beton-Körben oder -Ringen kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig. Bei Pflanzung von Bäumen erster oder zweiter Ordnung ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,5 m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m<sup>3</sup> pro Baum muss berücksichtigt werden.

PKW-Abstellplätze im Freien sind mit Baumpflanzungen gemäß den Vorgaben im 4.0 Stadtentwicklungskonzept (mindestens ein Laubbaum je 5 Stellplätze) zu begrünen.

Die maximale Höhe von Stützmauern wurde unter Berücksichtigung des überwiegend ebenen Geländes mit max. 0,50 m begrenzt. Ausgenommen sind Stützmauern im direkten Nahbereich des Straßenzuges „Am Katzelnbach“ aufgrund des geneigten Geländes und der bestehenden Höhendifferenzen. Stützmauern sind jedenfalls zur Einfügung in das Landschaftsbild an den (talseitigen) Ansichtsflächen zu begrünen.

#### Oberflächenentwässerung

Hierzu sind im Zuge der Einreichplanung folgende Rahmenbedingungen bzw. Planungsgrundsätze zu berücksichtigen:

- Die Projektierung, Bemessung sowie technische Ausführung von Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung hat entsprechend den aktuell gültigen einschlägigen Normen und Richtlinien zu erfolgen.
- Die durch die Bebauung und Erschließung versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten. Grünflächen, Gründächern sowie versickerungsfähigen bzw. offenen Bodenbelägen ist gegenüber befestigten Flächen, sonstigen Dachausbildungen und Asphalt/Betonoberflächen der Vorzug einzuräumen.
- Sämtliche Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung sind innerhalb des Bebauungsplangebietes zu organisieren.
- Der Versickerung von unbelasteten Wässern ist gegenüber der Retention und gedrosselten Ableitung der Vorzug einzuräumen.
- Retentionsanlagen sind vorzugsweise oberflächlich und in Kombination mit Grünflächen zu organisieren. Unterirdische Becken sowie Speicherkanäle sollen vermieden werden.
- Bei der Planung der Außenanlagen ist der regelmäßig zu erwartende Überlastfall der städtischen Entsorgungseinrichtungen (Straßenentwässerung, Kanalanlagen, etc.) zu berücksichtigen (Rückstauerebenen!). D.h. das Gebäudeöffnungen, Tiefgaragenzufahrten, etc. immer ausreichend hoch über den angrenzenden Straßenzügen, inneren Erschließungswegen sowie Freiflächen zu liegen kommen müssen.
- Die frühzeitige Einbindung einer hydrologischen Fachplanung (Simulation von Starkregenereignissen im Planungsgebiet) wird empfohlen.
- Für die Bemessung der Oberflächenentwässerung sowie Betrachtung des Überlastfalles wird die hydraulische Simulation eines 100-jährlichen Starkregenereignisses im Bebauungsplangebiet empfohlen.

Die Errichtung von Lärmschutzwänden ist ausschließlich mit beidseitiger Begrünung durch Rank- oder Kletterpflanzen zulässig.

#### Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs. 2 Zif. 8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche (z.B. Tiefgaragen), Feuerwehrrzufahrten bzw. -Abstellflächen, Höhe der Tiefgaragenüberdeckung, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen Kinderspielflächen, Ersichtlichmachung der Leitungsführungen und Entwässerungseinrichtungen und Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen in realistischer Größendarstellung inkl. Angabe der Art und Pflanzqualität.

Die Bestandsbäume und Neupflanzungen sind mit der wahren Kronentraufe darzustellen.

Die vom Bauvorhaben betroffenen Bäume, welche gefällt werden müssen, sind ersichtlich zu machen (rot) und geplante Ersatzpflanzungen (grün) darzustellen.

Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

## **7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 & 11 der VO)

- Der 16.27.0 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:  
DI Bernhard Inninger  
(elektronisch unterschrieben)