

14.44.0 Bebauungsplan

„Rochelgasse – Alte Poststraße – Georgigasse - Vinzenzgasse“

XIV. Bez., KG 63107 Algersdorf

Graz, 15. Jänner 2025

Dok: Bebauungsplanung/14.44.0

Auflage des Entwurfs

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit dem Schreiben vom 12. Februar 2024 wird von Herrn BM Ing. Reinhard Blümel im Auftrag der Eigentümer der Liegenschaft .119/1 und .119/2, KG 63107 Algersdorf, Rochelgasse 9 ein Neubau vorangefragt, was in weiterer Folge zur Erstellung eines Bebauungsplanes führte.

Das Bebauungsplanungsgebiet stellt ein Geviert, entlang der Rochelgasse, der Alten Poststraße, der Georgigasse und der Vinzenzgasse mit einer Fläche von insgesamt ca. 13.859 m² dar.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 des 4.0 Flächenwidmungsplanes ist im genannten Bereich die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung durch eine künftige Bebauung, die einen geschlossenen Siedlungsbereich, also eine Blockrandstruktur mit ruhigen, gut begrüneten, gegebenenfalls entsiegelten und unbebauten Innenhöfen vorsieht. Insbesondere ist damit auch ein Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche, eine Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht, sowie der Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung) verbunden.

Künftige Gebäude weisen, wie bereits bestehende Gebäude im Geviert, einen deutlichen Straßenraumbezug durch die straßenraumbildende bzw. straßenbegleitende Bebauung auf.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (STEK):

- Wohngebiet hoher Dichte gem. § 13 STEK 4.0

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 15. Jänner 2025 über die beabsichtigte Auflage des 14.44.0 Bebauungsplan-Entwurfes „Rochelgasse – Alte Poststraße – Georgigasse - Vinzenzgasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 29. Jänner 2025.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 30. Jänner 2025 bis zum 10. April 2025 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010). Eine öffentliche Informationsveranstaltung ist innerhalb des Auflagezeitraums vorgesehen.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Bereich der Stadt im Bezirk Eggenberg, unmittelbar westlich der hochrangigen Nord-Süd Verkehrsachse Alte Poststraße sowie nördlich der bevorrangten Georgigasse, in der die Straßenbahnlinie 1 vom UKH Graz bis zum Jakominiplatz geführt wird und damit eine innerstädtische Bedienqualität im 10 Minuten Intervall bietet.



Luftbild 1: Orthofoto (2024) Aufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

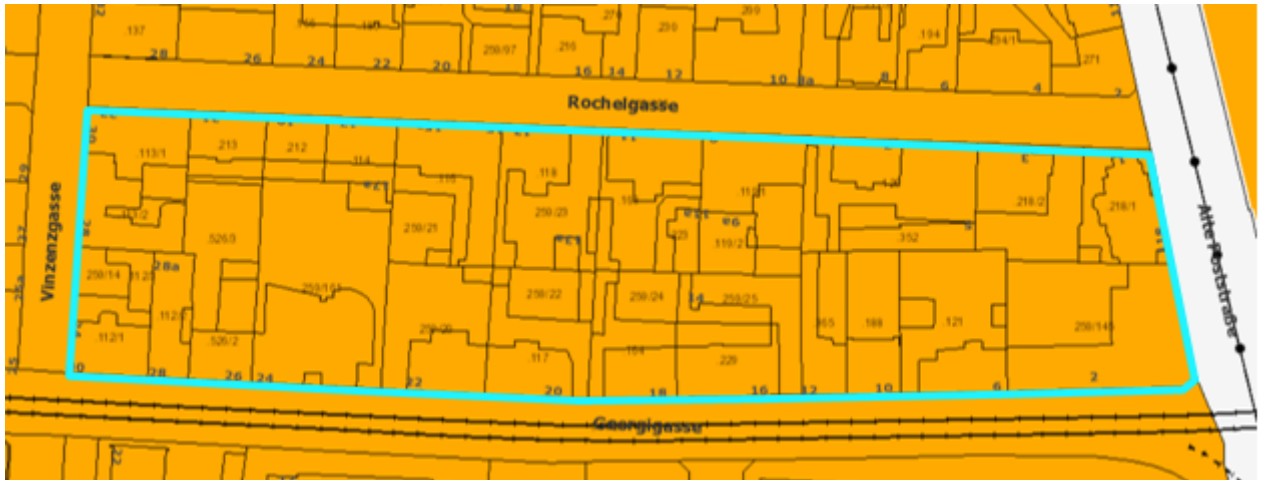
- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF) bzw.

4.08 Stadtentwicklungskonzept, GR-Beschluss 4. Juli 2024 (noch nicht rechtskräftig):

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept im **Wohngebiet hoher Dichte** gem. **§ 13 STEK 4.0**.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF). Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

§ 13 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte (Signatur „Wohnen“ - orange)

- (1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.
- (2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.
- (3) **Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)**
- (4) **Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.**
- (5) **Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße**
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen Bewohner:innen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

§26 Naturraum und Umwelt

- (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.

Die Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes 4.08 STEK-Änderung (Beschluss 4. Juli 2024, noch nicht rechtskräftig), welche auf Grund der ebenfalls gültigen Bausperrverordnung, anzuwenden ist, betrifft folgende Punkte:

Änderungspunkt 11a:

in §13 Abs 7, (...) wird jeweils nach „Beschränkung der Bodenversiegelung“ folgendes ergänzt: (...) und Erhöhung des Grünanteils.

Änderungspunkt 36:

In § 26 Abs 26 letzter Satz wird „anzustreben“ durch „nachzuweisen“ ersetzt.

Änderungspunkt 42:

Nach § 27 Abs 7 werden eine Zwischenüberschrift und Abs 8,9,10 und 11 eingefügt:

Wohnen

(8) Bedarfsgerechter und leistbarer Wohnbau im gesamten Stadtgebiet

- *Prüfen des Einsatzes der Vertragsraumordnung für leistbares Wohnen und Baugruppen*

(9) Vermeidung von Segregation im Wohnbau

- *Festlegung eines angemessenen Wohnungsschlüssels in Bebauungsplänen für ein vielfältiges Wohnungsangebot*
- *Festlegung einer Mindestwohnungsgröße in Bebauungsplänen*
- *Gewährleistung einer Mindestausstattung an Gemeinflächen im Wohnbau, auch im Sinne der Förderung eines gesundheitsbewussten Verhaltens der Bevölkerung*
- *Ausweisung von Vorbehaltsflächen für den Kommunalen und gemeinnützigen Wohnbau vorzugsweise in Gebieten mit geringem Anteil an Gemeindewohnungen*

(10) Forcierung eines positiven Beitrages des Wohnbaus zum unmittelbaren urbanen Umfeld

Änderungspunkt 43:

§ 28 Abs 8 wird wie folgt geändert (Ergänzungen unterstrichen dargestellt, Entfall durchgestrichen dargestellt, Kursiv Bestand):

(8) Weiterentwicklung des Räumlichen Leitbildes als Bestandteil des Stadtentwicklungskonzeptes ~~Überarbeitung des Räumlichen Leitbildes und Erlass eines Räumlichen Leitbildes gemäß § 22 Abs. 7 StROG als Grundlage für die Bebauungsplanung und Bauverfahren.~~

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Der Bauplatz liegt außerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“ und innerhalb der Abgrenzung Kernstadt gem. REPRO.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF). Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF). Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

- Wasserschongebiet Nr. 1
- Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Richtfunkstrecke
- Verkehr (Deckplan 3): ÖV Erschließung



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF). Der grüne Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Georgigasse durch die Straßenbahnlinie 1, in der Waagner Biro Straße durch die Straßenbahnlinie Nr. 6, sowie in der Eggenberger Allee durch die Straßenbahnlinie Nr. 7 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1), sowie die Buslinien 62 und 65 in der Georgigasse ist als sehr gut anzusehen.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

Das Bebauungsplangebiet befindet sich zum größten Teil im Bereichstyp § 4 Abs. 2 „**Blockrandbebauung**“ im Teilraum Nr. 13 Eggenberg – Alte Poststraße.



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

Bereichstyp: § 4 Abs 2: „*Blockrandbebauung*“

Die Blockrandbebauung verfügt als kompakte straßenraumbildende Bebauung über ein klares Ordnungsprinzip. Sie zeichnet sich im Regelfall durch eine vorwiegend einheitliche Traufenhöhe, eine durchgehende straßenseitige Bauflucht und einen grünen bauplatzübergreifenden Innenhof aus. Die Ecken sind häufig überhöht ausgebildet. Die Erdgeschoßzonen der Blockrandbebauung sind häufig kommerziellen oder öffentlichen Nutzungen vorbehalten, mit Vorliebe befinden sich Nicht-Wohnnutzungen oder Versorger in den Eckbereichen des Parterres. Aufgrund großflächiger Unterschutzstellung und der Vorteile als Großstadttypologie lauten die Ziele für diesen Bereichstyp die Erhaltung und die qualitative Weiterentwicklung. Die Besonderheiten im Bestand liegen in den attraktiven Straßenräumen, den durchwegs grün gestalteten Innenhöfen sowie den straßenbegleitenden Vorgärten. Die gewerbliche Nutzung von Innenhöfen ist ein Relikt früherer Zeiten und eher rückläufig. Die Innenhöfe verfügen im Großteil über hochwertigen Altbaumbestand, dieser sollte weitgehend erhalten werden. Die Versiegelung im Bereich der Vorgärten diente traditionellerweise einzig der Gebäudeerschließung. Große Teile der gründerzeitlichen Blockrandbebauung stehen unter Altstadtschutz.

Charakteristik:

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

Festlegungen:

- *Geschoßzahl: keine verbindliche Festlegung*
Richtwert 3-5G; verträgliche Gebäudehöhe orientiert sich an der Breite des bestehenden Straßenquerschnitts (Breite in m = verträgliche Höhe in m), somit kann auch eine ausreichende Belichtung der Erdgeschoßzone gewährleistet werden.
- *Bebauungsweise: geschlossen*
 Im Bereich von Endgliedern oder traditionellen Solitärbauten (Element der gründerzeitlichen Stadtviertel) sind auch die gekuppelte bzw. die offene Bebauungsweise zulässig.
- *Lage zur Straße: **straßenraumbildend, straßenbegleitend***
 Bereits in der klassischen Gründerzeit bestehen Bereiche mit grüner Vorgartenzone und Bereiche, in welchen die Gebäudeflucht der Straßenflucht entspricht.
- *Funktionsdurchmischung: im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen;*
 Die innerhalb des Bereichstyps Blockrandbebauung gelegenen Gebiete zeichnen sich im Bestand durch eine hohe Nutzungsmischung aus. Dies auch, weil die klassische Gründerzeit aufgrund der hohen Raumhöhen und aufgrund der Raumzuschnitte als nutzungs offen zu bezeichnen ist. Unterschiedliche Nutzungen sind daher in derselben Kubatur möglich. Diese Qualität belebt jeden Stadtteil und sollte unbedingt fortgeführt werden.
- *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe*
 Begrünte Innenhöfe und Vorgärten tragen wesentlich zur Charakteristik des Bereichstyps bei und sind daher unbedingt zu erhalten, wiederherzustellen bzw. neu zu errichten.
- *Zulässige Formen des Parkierens: **Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten;***
 Im Neubaufall ist eine Tiefgarage vorzusehen. Im Falle von Zu- und Umbauten ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob eine Tiefgarage auf dem Bauplatz oder bauplatzübergreifend möglich ist.
 Das Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche ist erklärtes Ziel der Grazer Stadtentwicklung für Innenhof – und Vorgartenbereiche (vgl. § 26 Abs 26 4.0 STEK idGF). Als Grünflächen gestaltet stellen beide Bereiche ein wesentliches Element des „Ensembles“ Blockrandbebauung dar. Eine Entwertung derselben zur Schaffung von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge ist in jedem Fall abzulehnen. Über das Thema des Ortsbildes hinaus tragen grüne Innenhöfe und Vorgärten zur hohen Lebensqualität im ggst. Bereichstyp bei, verbessern nachhaltig das Kleinklima vor Ort (beispielsweise durch geringere sommerliche Aufheizung im Innenhof) und stellen ein wohnungsnahes Grünangebot im dichten Stadtgebiet dar.
- *Sonstige Festlegungen: **Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden;***
 Die straßenseitigen Fassaden des ggst. Bereichstyp zeichnen sich traditionell durch hochwertige, repräsentative und belebte Lochfassaden aus. Dieses wichtige Element des Gebietscharakters ist jedenfalls fortzuführen. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe in keinsten Weise und ist daher auszuschließen.

Außerhalb der bestehenden Gründerzeitviertel wird ebenso straßenbegleitend eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Sie fasst den Straßenraum und gestaltet ihn maßgeblich mit.

Wiederum entspricht die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen dieser Vorgabe nicht und ist daher auszuschließen.

Der ggst. Bereichstyp ist wie kein anderer geeignet, strukturell den Lärmschutz zu gewährleisten. Eine Lärmschutzwand konterkariert daher sowohl die Charakteristik des Bereichstyps als auch das gebietstypische und angestrebte Straßen- und Ortsbild.

Ziele für den Bereichstyp:

- *Fortführung des Bebauungsprinzips und des Gebietscharakters*
- *Erhalt der hohen Durchgrünung*
- *Sicherung und Fortführung der Nutzungsdurchmischung bzw. Planung nutzungsöffener Grundrisse zumindest im Erdgeschoß im Neubaufall*
- *Behutsame Nachverdichtung bei untergenutzten Objekten*
- *Lückenschlüsse als Ensembleergänzung und zur Lärmabschottung*
- ***Geschlossene Höfe geschlossen erhalten, insbesondere keine neuen Zufahrten bzw. Durchfahrten für den motorisierten Individualverkehr ermöglichen bzw. keine Öffnungen schaffen, die die Lärmabschottung verschlechtern***
- ***Reduzierung der Versiegelung in Innenhöfen und Vorgärten sowie Vermeidung der Oberflächenparkierung***
- ***Zur Aufwertung der Grünraumausstattung Entsiegelungsmaßnahmen in Innenhöfen und Vorgärten forcieren***
- *Erhaltung und Ergänzung der Vorgartenzone als Grünraum sowie Fortführung des Vorgartenprinzips im Neubaufall*
- *Fortführung der Aufwertung der Grünausstattung im Straßenraum*
- *Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum*
- *Erhalt von prägenden, baukulturelle wertvollen Solitärbauten*

Die Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes (4.08 STEK-Änderung), betrifft folgende zusätzliche Punkte im 1.0 Räumlichen Leitbild:

Änderungspunkt 10: Die Tabelle unter § 6 wird wie folgt ergänzt (Ergänzungen unterstrichen dargestellt, Entfall durchgestrichen dargestellt, Kursiv Bestand):

<i>Zulässige Formen der Parkierung</i>	<i>Sonstige Festlegungen</i>

<p><u>Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge und Krafträder in Innenhöfen und Vorgärten</u></p>	<p><u>Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden;</u></p> <p><u>Gliederung der straßenseitigen Fassade und Adressbildung durch in gebietstypischen Abständen angeordnete Hauseingänge</u></p> <p><u>Straßenseitige Balkone sind unzulässig. Hofseitige Balkone müssen von den Nachbargrenzen zumindest einen Abstand im Ausmaß ihrer Auskragungstiefe einhalten.</u></p> <p><u>Eine Reduktion ist bei nachweislich historisch geringeren Abständen zulässig, sofern keine Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaft erfolgt.</u></p>
--	---

Teilraumgliederung § 8 Festlegungen zu den Bereichstypen (Teilräume)
 Teilraum 13 Eggenberg – Alte Poststraße

Zielbeschreibung

- *Konsequente Fortführung der Entwicklung des Grazer Westens, wie mit Errichtung der Fachhochschule Joanneum begonnen*
- *Großflächige Entwicklung einer Blockrandstruktur zur Sicherstellung eines Immissionsschutzes und zur Verbesserung des Freiflächenangebots im Quartier*

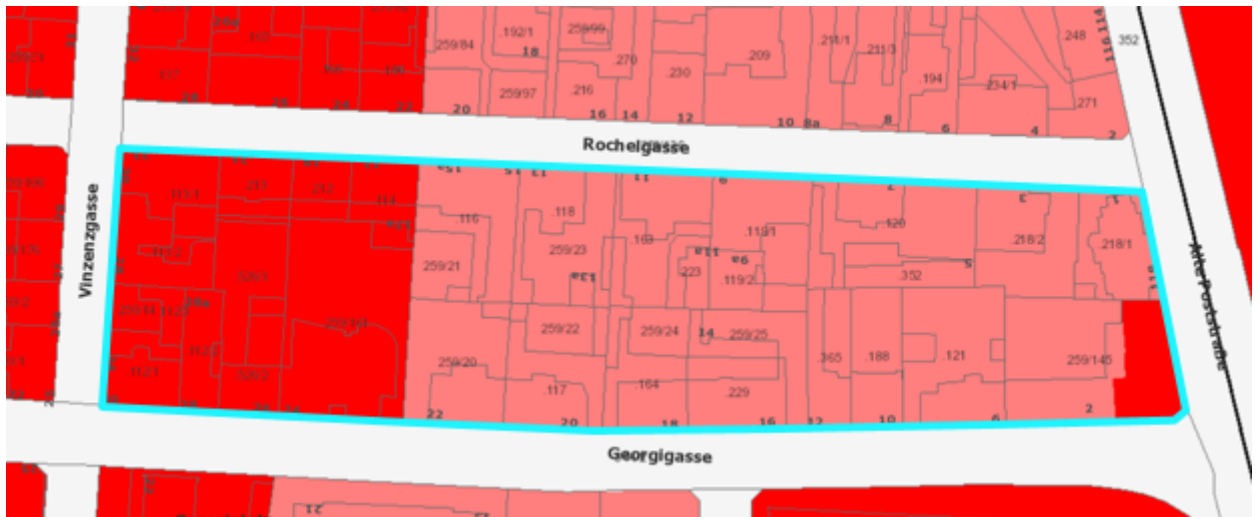
Festlegungen im Teilraum

keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen.

In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden: Die bestehenden Blockrandstrukturen nördlich der Eggenberger Allee zeichnen sich durch belebte Lochfassaden aus. Dies trägt maßgeblich zu attraktiven und sozial überwachten öffentlichen Räumen bei und ist jedenfalls fortzuführen. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich zum Teil im Bereich Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025), sowie zum Teil im Bereich kurz- mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025).



Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam)

Im „**Allgemeinen Wohngebiet**“ – teilweise Sanierungsgebiet Lärm, mit einem Bebauungsdichtewert von **0,6 bis 1,4**.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

- (1) (...)
- (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

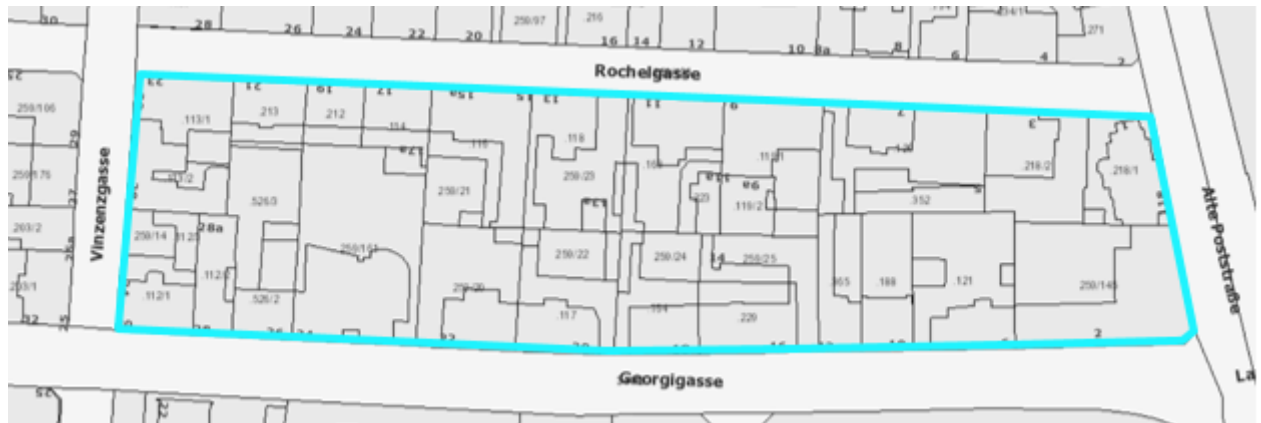
Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Für den Gebietsbereich besteht Bebauungsplanpflicht.



Auszug aus dem Deckplan 1 des 4.0 Flächenwidmungsplans. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

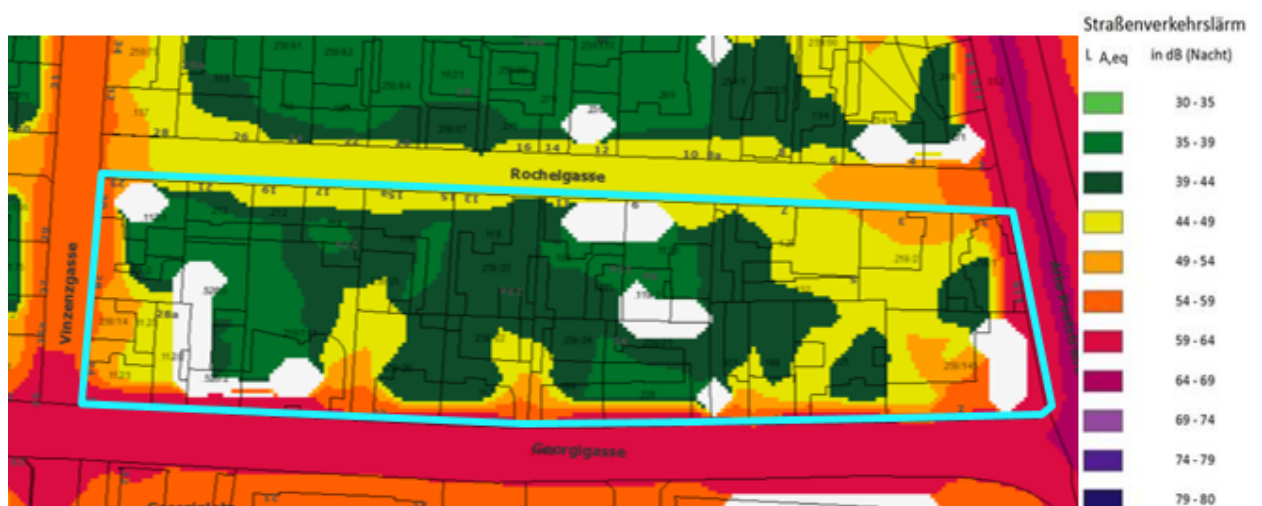
- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):
Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser festgelegt, „dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen als Sanierungsgebiet - Hochwasser (HW) gelten; [...]“
Der Bauplatz liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwasser.



Auszug aus dem Deckplan 3 des 4.0 Flächenwidmungsplans. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Bebauungsplangebiet befindet sich zur Gänze im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2A, Verkehrslärmkataster, zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

Straßenverkehrslärm Rochelgasse: 44 bis 59 dB (L_{Aeq} , Nacht)

Die Bauplätze entlang der vier Straßen sind derzeit durch Lärmimmissionen aufgrund von Straßenverkehrslärm beeinträchtigt.

Straßenverkehrslärm Alte Poststraße, Georgigasse, Vinzenzgasse: 54 bis 64 dB (L_{Aeq} , Nacht)
Die Bauplätze sind derzeit durch Lärmimmissionen aufgrund von Straßenverkehrslärm beeinträchtigt.

Im Inneren der derzeit teilweise vorhandenen Blockrandstruktur scheinen weitaus geringere Straßenverkehrslärmbelastungen auf.

- Fernwärmeanschluss (Karte 3):
Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht im verpflichteten Fernwärmeanschlußbereich.

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Gültigkeitsbereich der Grazer Baumschutzverordnung.

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage

Das Planungsgebiet befindet sich westlich der Mur und damit westlich des Stadtzentrums im Bezirk Eggenberg, nördlich der Eggenberger Allee und nordöstlich des großflächigen Areals des Sportbades Auster und des ASKÖ Stadions, sowie östlich des Schloss Eggenberg mit Schlosspark. Das Bebauungsplangebiet befindet sich weiters westlich des Hauptbahnhofes sowie westlich der Waagner-Biro-Straße und der smart city.

Gemäß den Ausweisungen im 4.0 Flächenwidmungsplan idgF ist eine homogene Umgebung (allgemeines Wohngebiet) mit einer einheitlichen Festlegung der Dichte 0,6-1,4 feststellbar. Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches kann als ein annähernd orthogonal angeordnetes Straßennetz mit Elementen aus der Gründerzeit beschrieben werden.

Das Ortsbild im Gebietsbereich nördlich der Eggenberger Allee ist geprägt von Blockrandstrukturen der teilweise historischen Straßenrandbebauung, die vorwiegend aus bis zu 1 bis 4-geschossigen Gebäuden bestehen.

Kleinräumige Lage

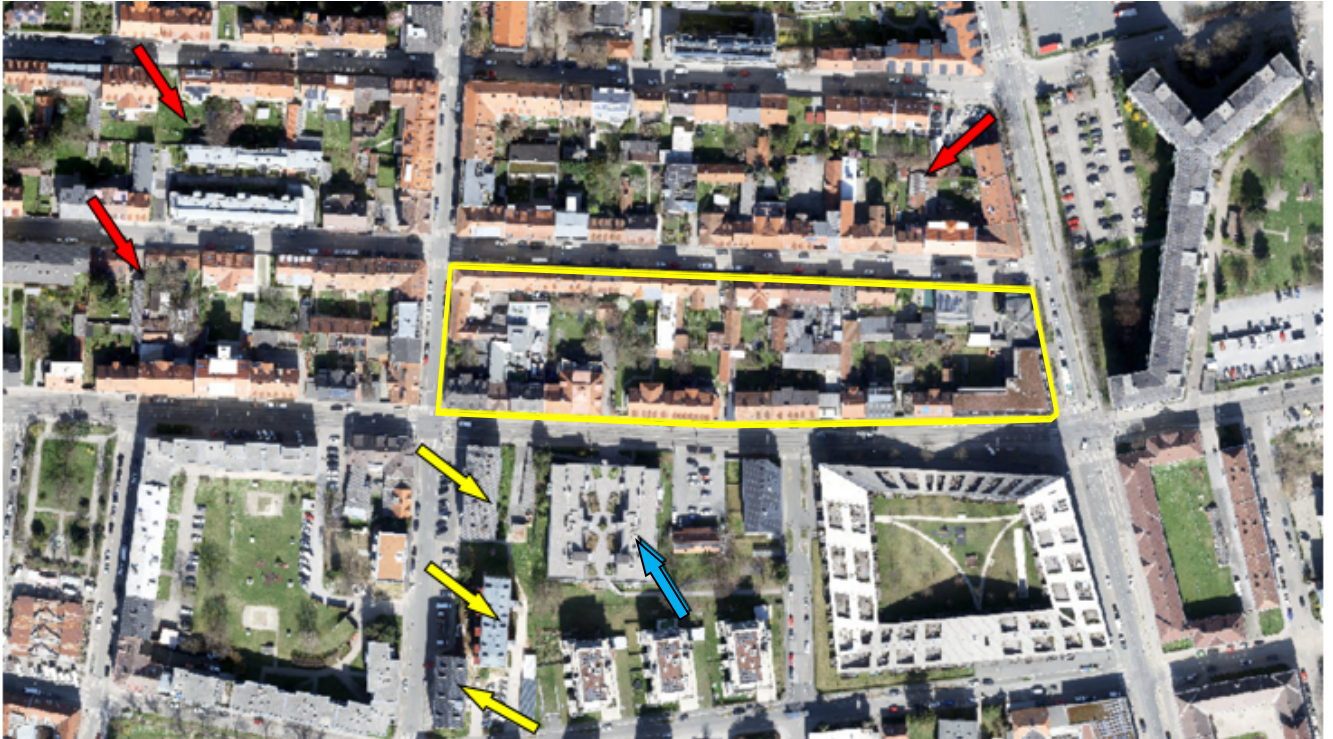
Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar westlich der hochrangigen Nord-Süd Verkehrsachse Alte Poststraße sowie nördlich der bevorrangten Georgigasse. Weiters wird das Gebiet von der Vinzenzgasse im Westen und der Rochelgasse im Norden begrenzt.

Die teilweise vorhandenen Blockrandstrukturen zeigen im unmittelbaren Gebietsbereich oftmals nachteilige Einbauten und Versiegelungen der Innenhöfe.

Entlang der Georgigasse befinden sich hinsichtlich der Nutzung der Gebäude zahlreiche kleinere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in den Erdgeschosszonen.

Östlich der Alten Poststraße befindet sich eine Großstruktur eines 10-geschossigen Wohnbaus mit einer großen Pkw-Stellplatzfläche zur Alten Poststraße. Weiter nördlich davon, östlich der Alten Poststraße befindet sich ein Supermarkt mit einer ebenso großen versiegelten Fläche für Pkw-Stellplätze.

Südlich des Bebauungsplangebietes, in der Georgigasse liegt das große geschlossene Geviert einer Blockrandstruktur die den markanten unterschiedlichen Höhenverlauf des Wohn- und Geschäftshauses „Die Eggenberge“ zeigt. Die Bebauung bildet eine klare Blockrandstruktur mit freigehaltenem, begrünten Innenhof (über einer Tiefgarage).



Luftbild 1: Orthofoto (2024), Aufnahme©Stadt Graz. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

Am Luftbild 1 befindet sich rechts unten eine fast geschlossene Blockrandstruktur (Alte Poststraße, Laudongasse, Pommergasse, Daungasse), westlich davon befindet sich die viereckige kompakte Blockrandstruktur der „Eggenberge“.

Südlich entlang der Georgigasse, weiter im Westen, bestehen Wohnstrukturen in offener Bauweise, das viergeschossige Gebäude zeigt eine straßenraumbildende Eckbebauung (Prangelgasse 25), die Liegenschaft Georgigasse 11 zeigt oberirdische Stellplätze und ein zweigeschossiges Geschäftsgebäude, weiter im Westen ist eine kompakte Wohnbebauung der Liegenschaft Georgigasse 13-21 (siehe blauer Pfeil) zu sehen und wiederum weiter in Richtung Westen ein 6-geschossige Gebäude an der Vinzenzgasse (siehe gelbe Pfeile).

Weiter westlich davon liegt das Geviert Georgigasse / Vinzenzgasse / Krausgasse / Franz-Steiner-Gasse, dies stellt eine nahezu geschlossene Blockrandstruktur mit begrüntem Innenhof dar. Westlich des Hofbauerplatzes der öffentlichen Parkanlage, befindet sich ebenfalls eine geschlossene Blockrandstruktur entlang der Georgigasse, der Karl-Morre-Straße, der Krausgasse sowie der Janzgasse mit begrüntem Innenhof und einer Vorgartenzone in der Krausgasse. Westlich davon beginnt bereits das große Areal des Sportbades Auster.

Teilweise vorhandene Blockrandstrukturen mit oftmals nachteiligen Einbauten und Versiegelungen der Innenhöfe stellen auch die Gevierte westlich der Vinzenzgasse und nördlich des gegenständlichen Bebauungsplangebiets an der Rochelgasse dar (siehe rote Pfeile im Luftbild 1).



Luftbild 2: Orthofoto (2024) mit Kataster, Aufnahme©Stadt Graz. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet



Foto 1: Blick in südwestliche Richtung auf das mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshaus der Liegenschaft Georgigasse 1 – 7 bzw. Alte Poststraße 122, 124 südlich des gegenständlichen Bebauungsplangebietes. Rechts im Bild ist die 2-geschossige Bebauung mit Penthouse, Georgigasse 2, im Gebiet des Bebauungsplangebietes zu sehen



Foto 2: Blick in südöstliche Richtung die Gebäude der Alten Poststraße 22, 22a auf Höhe der Georgigasse 2. Rechts im Bild ist die Bebauung „Eggenberge“ Georgigasse 1 zu sehen



Foto 3: Blick in nordwestliche Richtung entlang der Alten Poststraße, links im Bild ist der Wohnbau der Liegenschaft Georgigasse 1 zu sehen



Foto 4: Blick in südöstliche Richtung auf Höhe Georgigasse 24 auf den 4-geschossigen Wohnbau der Prangelgasse 25, nordwestlich des gegenständlichen Bebauungsplangebiets



Foto 5: Blick in südwestliche Richtung auf Höhe Georgigasse 24, links im Vordergrund ist die Wohnbebauung Georgigasse 21 zu sehen, dahinter der 6-geschossige Wohnbau Vinzenzgasse 22



Foto 6: Blick in südwestliche Richtung auf das zweigeschossige Gebäude der Liegenschaft Georgigasse 25



Foto 7: Blick in nordwestliche Richtung auf den Knotenpunkt Vinzenzgasse / Georgigasse, rechts das zweigeschossige Gebäude der Liegenschaft Vinzenzgasse 30 (im Bereich des Bebauungsplangebietes), dahinter das Eckhaus Vinzenzgasse 25



Foto 8: Blick in nordöstliche Richtung von der Vinzenzgasse 24 (rechts im Bild) auf die Bebauung entlang der Westseite der Vinzenzgasse



Foto 9: Blick in nordöstliche Richtung auf die Liegenschaft Vinzenzgasse 30 (gelbes Gebäude rechts im Bild) und dahinter die Bebauung nördlich davon auf der Ostseite der Vinzenzgasse



Foto 10: Blick in südöstliche Richtung, in Bildmitte ist das dreigeschossige Eckgebäude der Liegenschaft Vinzenzgasse 30 bzw. Rochelgasse 23 zu sehen



Foto 11: Blick in westliche Richtung entlang der Rochelgasse westlich des Bebauungsplangebiets, auf Höhe der Rochelgasse 31 (rechts im Bild)



Foto 12: Blick entlang der Rochelgasse nach Osten, auf die Bebauung Rochelgasse 31 (links im Bild) und die Gebäude östlich davon



Foto 13: Blick in südöstliche Richtung auf das Wohnhaus der Rochelgasse 11, rechts im Vordergrund befindet sich die Rochelgasse 13



Foto 14: Blick in westliche Richtung auf Höhe der Rochelgasse 16 auf die Bebauung nördlich entlang der Rochelgasse



Foto 15: Blick in nordöstliche Richtung auf Höhe der Rochelgasse 16 auf die Bebauung nördlich entlang der Rochelgasse



Foto 16: Blick in nordwestliche Richtung auf die Bebauungen der Liegenschaften Rochelgasse 8, 8a und 10 (von rechts nach links)



Foto 17: Blick in nordöstliche Richtung, links sind die Liegenschaften Rochelgasse 2, 4 und 6 (von rechts nach links) zu sehen



Foto 18: Blick in nordwestliche Richtung auf die Eckbebauung Rochelgasse 2



Foto 19: Blick in westliche Richtung, im Vordergrund die Wohnbebauung Georgigasse 2, links im Hintergrund, die „Eggenberge“ Georgigasse 1 bis 7



Foto 20: Blick in westliche Richtung, entlang der Georgigasse 1 bis 7



Foto 21: Blick in südöstliche Richtung auf den Teil der Bebauung „Eggenberge“ in der Prangelgasse (Prangelgasse 26)

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 02. Juli 2024 annähernd eben. Es weist im Bereich der Freiflächen der einzelnen Bauplätze Baumbestand auf.
- **Umwelteinflüsse**
Das Planungsgebiet ist durch Verkehrslärmentwicklungen an den umgebenden Straßen, vorwiegend an der Georgigasse und der Alten Poststraße beeinträchtigt – siehe dazu die Planungsunterlagen STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung- Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster.
- **Infrastruktur**
Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Bebauungsplangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe. Die Nähe von Allgemeinmediziner und Apotheken ist als komfortabel zu bezeichnen. Eine komfortable fußläufige Nahelage zu Schulen ist gegeben.

Handel:

- Billa Supermarkt, Eggenberger Allee 10, Entfernung ca. 335 m
- Billa Supermarkt, Gaswerkstraße 2, Entfernung ca. 450 m
- Hofer Supermarkt, Eckertstraße 54, Entfernung ca. 530 m
- Hofer Supermarkt, Eckertstraße 103, Entfernung ca. 900 m
- Lidl, Eggenberger Allee 6, Entfernung ca. 310 m

Gesundheit:

- Schlossapotheke, Eggenberger Allee 44, Entfernung ca. 460 m
- Schutzengel-Apotheke, Lilienthalgasse 24, Entfernung ca. 220 m
- PRODOC Ärztezentrum Graz-Eggenberg, Eggenberger Allee 37, Gaswerkstr. 1a, Entfernung ca. 390 m
- Allgemeinmedizinerin, Lilienthalgasse 29, Entfernung ca. 210 m
- Allgemeinmedizinerin, Alte Poststraße 139, Entfernung ca. 290 m

Nächstgelegene Schulen:

- Volksschule und Neue Mittelschule Graz-Algersdorf, Algersdorfer Straße 11, Entfernung ca. 270 m
- Volksschule Graz-Leopoldinum, Alte Poststraße 106, Entfernung ca. 230 m
- BORG Dreierschützengasse 15, Entfernung ca. 790 m
- Graz International Bilingual School, Georgigasse 85, Entfernung ca. 580 m

Nächstgelegene Kindergärten und Kinderkrippen:

- Kindergarten Algersdorfer Straße 15, ca. 500 m Entfernung
- allgemeiner Kindergarten, Gaswerkstraße 13, Entfernung ca. 570 m
- Kindergarten Grasbergerstraße 11, ca. 630 m Entfernung
- Kindergarten Vinzenzgasse, Vinzenzgasse 51, ca. 380 m Entfernung

Weitere Bildungseinrichtung:

- FH Joanneum, Alte Poststraße 149, Entfernung ca. 500 m

Sport und Freizeit:

- Sport- und Wellnessbad Eggenberg, Janzgasse 21, Entfernung ca. 400 m

- ASKÖ Stadion Graz-Eggenberg, Schloßstraße 20, Entfernung ca. 410 m
- Schloss Eggenberg, Eggenberger Allee 90, Entfernung ca. 750 (Eingang Park)

Krankenhaus:

- AUVA-Unfallkrankenhaus Graz, Göstinger Str. 24, Entfernung ca. 700 m

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen.

Ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz (Kategorie 1) ist in den angrenzenden Straßenzügen bzw. innerhalb eines Radius von 300 m gegeben:

- Buslinie 65 (Puntigam – Gösting), Haltestelle Georgigasse in der Alten Poststraße
- Buslinie 62 (Puntigam – WKO–WIFI), Haltestelle Georgigasse in der Alten Poststraße und Vinzenzgasse in der Georgigasse
- Straßenbahnlinie 1 (Eggenberg/UKH – Mariatrost), Haltestelle Georgigasse
- Straßenbahnlinie 6 (Smartcity/Peter-Tunner-Gasse – St. Peter), beispw. Haltestelle Starhembergasse
- Straßenbahnlinie 7 (Wetzelsdorf – LKH Med Uni/Klinikum Nord) Haltestelle FH Joanneum in der Eggenberger Allee

Anschlüsse an das Radwegenetz der Stadt Graz bestehen durch die Alte Poststraße, hier besteht ein Radweg bzw. Geh- und Radweg in beide Richtungen sowie den angrenzenden Straßenzug Vinzenzgasse (Radroute in Tempo 30 Straße).

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

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

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Es ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten und eine Entsiegelung zu forcieren.

Im Zuge des Bauverfahrens ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

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 bis 6 der VO)

Zu § 2 Bauungsweisen, Nutzungen, Mindestgrößen

Die langfristige städtebauliche Zielsetzung besteht darin, die Baumassen vorwiegend entlang den Straßen Rochelgasse, Alte Poststraße, Georgigasse und Vinzenzgasse zu konzentrieren.

Bis zur Erreichung dieses Ziels ist auch die offene Bebauung zulässig. Bei Erreichung des Ziels ist die geschlossene und die gekuppelte Bebauung, diese im Bereich Vinzenzgasse 24, Georgigasse 24 und 22 sowie im Bereich Ecke Alte Poststraße / Rochelgasse zulässig.

Mit der direkten Anbindung an die Alte Poststraße und die Georgigasse kann garantiert werden, dass für kommerzielle (Dienstleistungen, Lebensmittelhändler, Gastronomie udgl.) und/oder öffentliche Einrichtungen in der Erdgeschoßzone die Versorgung des Gebietsbereiches sichergestellt ist. Dieser Bereich soll in der Erdgeschoßzone den genannten Versorgungseinrichtungen vorbehalten sein.

Eine Wohnnutzung ist demnach in der Erdgeschoßzone mit einer Tiefe von 5,0 m nicht möglich, jedoch in der Tiefe nach dieser Zone, also innenhofseitig ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoß möglich.

Mit dem Bebauungsplan wird garantiert, dass die Innenhofseite, also Wohnräume, die sich zum Innenhof orientieren, von Lärm freigehalten werden.

Das bedeutet, dass die teilweise bereits bestehende Blockrandbebauung weiterentwickelt wird und stark raumbildend in Straßenraum in Erscheinung tritt.

Eine bauliche Entwicklung im Grundstücksinneren, also eine innenhofseitige Bebauung, entspricht nicht dem Ziel begrünte, ruhige Innenhöfe zu schaffen.

Im §2 werden zudem Mindestwohnungsgrößen von 30 m² vorgegeben. Diese Festlegungen sollen einer hohen Fluktuation entgegenwirken und die Möglichkeit von größeren Wohnungen für Familien bieten, auch um eine verstärkte Bindung und Identifikation mit dem Gebietsbereich sicherzustellen. Ausgenommen von dieser Vorgabe sind jedoch Räume für Sozialeinrichtungen, Wohnheime und dergleichen.

Zu § 3 Bebauungsgrad, Bodenversiegelung

Um einen adäquaten Anteil an unbebauter Fläche zu gewährleisten, werden mit dem Bebauungsplan die Bebauungsgrade für die einzelnen Grundstücke entsprechend der Widmung gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan und im Hinblick auf die künftige straßenraumbildende Bebauung festgelegt.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bruttobauplatzfläche definiert.

Grundstück/Bauplatz	maximaler Bebauungsgrad
.112/2, 259/161, 259/20, .117, 259/22, .164, 259/24, .229, 259/25, .365, .188, .121, .218/2, .120, .352 .119/1, .119/2, .163, .223, .118, 259/23, .116, 259/21	0,45
259/14, .112/3, .112/1, .218/1	0,50
.114, .113/2	0,55
259/145	0,65
.526/2	0,67
.212, .213, .113/1	0,72

Um die straßenseitige Bebauung und den Rückbau von Innenhofgebäuden zu forcieren, darf ein straßenseitiges Gebäude sowie eine Aufstockung auf ein bestehendes Gebäude nur dann errichtet werden, wenn Innenhofgebäude zugunsten der straßenseitigen Gebäude abgebrochen wird. Damit wird die Zielsetzung, entsprechend der Festlegung die Blockrandstruktur weiterzuentwickeln gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild, die Baumassen entlang den Straßenzügen anzuordnen entsprechen.

Um einen adäquaten Anteil an unversiegelter Fläche zu gewährleisten, wird mit dem Bebauungsplan ein Versiegelungsgrad festgelegt. Bezugsfläche ist dabei nicht die Grundstücks- bzw. Bauplatzgröße, sondern die unbebaute Hoffläche.

Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

Zu § 4 Bauflucht- und Baugrenzlinien, Bebauungsdichte

Der Rahmen der Bauflucht- und Baugrenzlinien ist so festgelegt, dass innerhalb dieses Bereiches eine sinnvolle zukünftige Bebauung, gemäß dem Bestreben, die Blockrandstruktur weiter zu stärken und unter Berücksichtigung eines adäquaten Freiflächenanteils möglich ist.

Die Anordnung der zukünftigen Baumassen ist durch Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien im Plan festgelegt. Dies gilt sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgelegten Flächen, die mit der Bauflucht- und baugrenzlinie festgelegt sind, sowie den Höhen, dem Bebauungsgrad, der Geschossanzahl, der Dachformen, etc. kann mit dem Bauplatz die Bebauungsdichte gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan und § 2 der Bebauungsdichteverordnung überschritten werden.

Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände gemäß den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG sind innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien zulässig.

Für unterirdische Tiefgaragen und für unterirdische Bauteile wird im Plan eine Grenze festgelegt. Diese beträgt 21,0 m, gemessen von der Straßen- bzw. Baufluchtlinie ins Bauplatzinnere.

Tiefgaragenrampen und –abgänge und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, Flugdächer, Trafogebäude, Einfriedungen und dergleichen können außerhalb der Baugrenzlinien liegen.

Tiefgaragenentlüftungsschächte können außerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien am Bauplatz angeordnet werden.

Über die Baugrenzlinien dürfen Balkone mit maximal 2,0 m hervortreten. Diese dürfen, in Summe, keine größere Länge je Geschoß als die maximale Hälfte der Gebäudelänge aufweisen. Erker, Loggien und Vordächer dürfen nicht über die Straßenfluchtlinie bzw. über die Baufluchtlinie treten. Balkone finden hier keine Erwähnung, da sie straßenseitig ohnedies ausgeschlossen sind (siehe § 6 Abs 1).

Zu § 5 Dächer, Erdgeschoßzone, Geschossanzahl

Die zulässigen Dachformen reichen von Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 Grad bis maximal 41 Grad, bis zu Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung bis 10 Grad.

Wenn ein Sattel- bzw. Walmdach ausgeführt wird, muss die Hauptfirstrichtung parallel zum angrenzenden Straßenzug verlaufen.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen ist ein Flachdach oder ein flach geneigtes Dach mit einer Substrathöhe von mindestens 15 cm auszuführen. Gründächer sorgen für eine Verringerung der Aufheizungseffekte, eine Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und ein Reduzieren der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche.

Die Vegetationsschicht unterstützt ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer und erhöht somit die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens. Von der Vorgabe der Dachbegrünung ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 1/3 der Dachfläche pro Bauplatz.

Bei Sattel- oder Walmdächern ist der Ausbau des Dachkörpers möglich, bei einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach ist ein, um 2,0 m vom Dachsaum bzw. von der jeweiligen Gebäudekante bzw. Vorderkante der straßenseitigen bzw. hofseitigen Fassade des darunterliegenden Geschoßes, zurückversetztes Penthouse.

Haustechnikanlagen sind bei Sattel- bzw. Walmdächern ausschließlich innerhalb der Gebäudehülle zu situieren. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen auf der Geschoßdecke über dem 3. Geschoß zulässig. Diese sind, um gestalterisch in den Hintergrund zu treten, mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech oder Streckmetall) einzuhausen.

Einhausungen mitsamt den Haustechnikanlagen sind mindestens 2,0 m vom Dachsaum (straßenseitig wie auch innenhofseitig) gemessen, zurück zu versetzen.

Da die oberste Ebene des Gebäudes einen baulichen Abschluss durch das Flachdach des Penthouse, im Falle der Ausführung als Flachdach oder flach geneigtes Dach aufweisen soll, ist

eine Nutzung für Dachterrassen auf den Geschoßdecken, also dem Dach, über dem Penthouse, der vierten Nutzungsebene nicht zulässig. Gestalterisch sollen nicht Absturzsicherungen, oder Pergolen etc. den Abschluss des Gebäudes bilden. Von diesem Ausschluss sind Photovoltaikanlagen nicht betroffen, diese können auch auf den obersten Geschossdecken, also über der vierten Nutzungsebene errichtet werden.

Die Erdgeschoßzone, die Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes, soll im Falle einer Wohnnutzung, um mindestens 1,0 m von jeweiligen straßenseitigen Gehsteigniveau erhöht ausgeführt werden, also ein Hochparterre ausbilden.

Die Anzahl der Geschoße für einen Neubau ist im gesamten Bebauungsplangebiet mit 3 Geschoßen festgelegt und Inhalt des Plans. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.

Die der Geschoßanzahl entsprechenden Gebäude- und Gesamthöhen sind im Verordnungstext festgelegt.

Für Sattel- und Walmdächer gilt:

Geschoßanzahl	maximal zulässige Gebäudehöhe = Traufenhöhe	maximal zulässige Gesamthöhe (Firsthöhe)
3 G + DG Sattel- bzw. Walmdach	max. 11,5 m	max. 17,0 m

Für Flachdächer gilt:

Geschoßanzahl	maximal zulässige Gebäudehöhe = Traufenhöhe	maximal zulässige Gesamthöhe (inkl. Penthouse)
3 G + Penthouse	max. 11,5 m	max. 14,5 m

Überschreitungen der maximalen Gesamthöhe sind für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten in einem geringen, untergeordneten Ausmaß zulässig.

Maximal 1/3 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoß können für Nebenräume wie Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung – Verwendung finden.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im gegenständlichen Gebietsbereich.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im Gebietsbereich

- sind keine straßenseitigen Laubengänge, Balkone und offene Erschließungen wie z.B. offene Stiegenhäuser zulässig.
- ist bei hofseitigen Balkonen die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- Balkone und Terrassen in der Höhe der Dachtraufe sind nicht zulässig.

- eingeschnittene Dachterrassen und Dachgaupen haben bei Sattel- und Walmdächern von der Traufe mindestens 1,0 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten. Die Summe der Längen von Dachterrassen und Dachgaupen hat weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- Dachgaupen sind nur in der Dachfläche bzw. der Ebene des Daches möglich.
- Terrasseneinschnitte bei Sattel- und Walmdächern sind nur innenhofseitig, nicht straßenseitig möglich.
- Dauerhafte Überdachungen von Terrasseneinschnitten bei Sattel- und Walmdächern sind nur innerhalb der Dachebene, nicht darüber hinaus zulässig.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung des Hellbezugswertes übernommen.

Der Hellbezugswert ist der Wert, der Lichtmenge die von der Oberfläche reflektiert wird. Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100).

Zusätzlich zum Klimaschutz wurden auch aufgrund möglicher Blendwirkungen großflächige Glasfassaden und reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses ausgeschlossen. Mit großflächig ist das Verhältnis zwischen opaker und transparenter Bauteile (nicht miteinzubeziehen sind Fensteröffnungen) gemeint, bei dem der flächenmäßige Anteil der transparenten Bauteile flächenmäßig über dem der opaken Bauteile liegt.

Der Hellbezugswert ist bei Zu- und Neubauten sowie für Fassadenneugestaltungen (z.B. thermische Sanierungen, Färbelungen usw.) zu berücksichtigen.

Die Fassade ist ein gestalteter, 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, etc.) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN, MÜLL, ZUFAHRTEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Eckabschrägungen gelten für alle vier Ecken des Gevierts in einer Größenordnung von je 3,0 x 3,0 m, dies ist Inhalt des Planwerks.

In der Georgigasse müssen für die Oberleitungen der Straßenbahn in diesem Bereich Befestigungen an den Fassaden möglich sein. Dies ist vertraglich mit der Stadt Graz zu regeln.

Zu § 7 Pkw-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze, Müll

Betrifft den ruhenden Verkehr und die Unterbringung Müll.

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen und/oder im Gebäude integriert zu erfolgen.

Der Stellplatzschlüssel für die Anzahl der Pkw-Stellplätze, sowie für die Anzahl der Fahrradabstellplätze, wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt.

Pkw-Abstellplätze gemäß Verordnung:

1. Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 70 – 80 m² Wohnnutzfläche ein Pkw-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte bilden jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

Empfehlungen:

2. Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer bzw. Besucher:innen- Gruppe zwischen 0,07 und 0,24 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
3. Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäft-Nutzung sind je 100 m² Verkaufsfläche bzw. Besucher:innen- Gruppe „intensiv“ zwischen 0,4 - 5 PKW-Abstellplätze. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
4. Bei Neubauten mit gastgewerblicher Nutzung sind je Sitzplatz 0,1 - 0,4 PKW-Abstellplätze für Kund:innen herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
5. Bei Neubauten mit Studentenheimnutzung ist je 6 - 25 Betten ein PKW-Abstellplatz herzustellen.
6. Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,18 und 1,0 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
7. Bei Neubauten mit Versammlungsstätten wie Theater, Konzertsäle sind je Besucher:innen- Gruppe zwischen 0,05 und 0,15 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

Die Pkw-Abstellplätze gemäß § 7 der Verordnung können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze. Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken zu rechnen. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen Pkw-Stellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der PKW-Stellplätze in Sammelgaragen begrüßt. Im Sinne einer flächensparenden Entwicklung und sind bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.

Pkw-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden. Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von Pkw-Stellplätzen gem. § 89 des Stmk. Baugesetzes. Pkw-Abstellplätze können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden. Tiefgaragenrampen sind überwiegend im Gebäude integriert zu errichten bzw. einzuhausen.

Fahrradabstellplätze

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte oberirdische Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Werden

mehrere Baukörper geplant, so sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten. Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche und je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Es wird empfohlen, dass davon ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen sind. Bei Neubauten sind Fahrradabstellplätze überwiegend im Gebäude zu integrieren. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 (siehe Abbildung 1) zu entnehmen. Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert. Bei der Dimensionierung von Radabstellanlagen ist ebenfalls auf die Anforderung für E-Fahrräder zu achten. Diese sind üblicherweise größer, schwerer und weniger wendig.

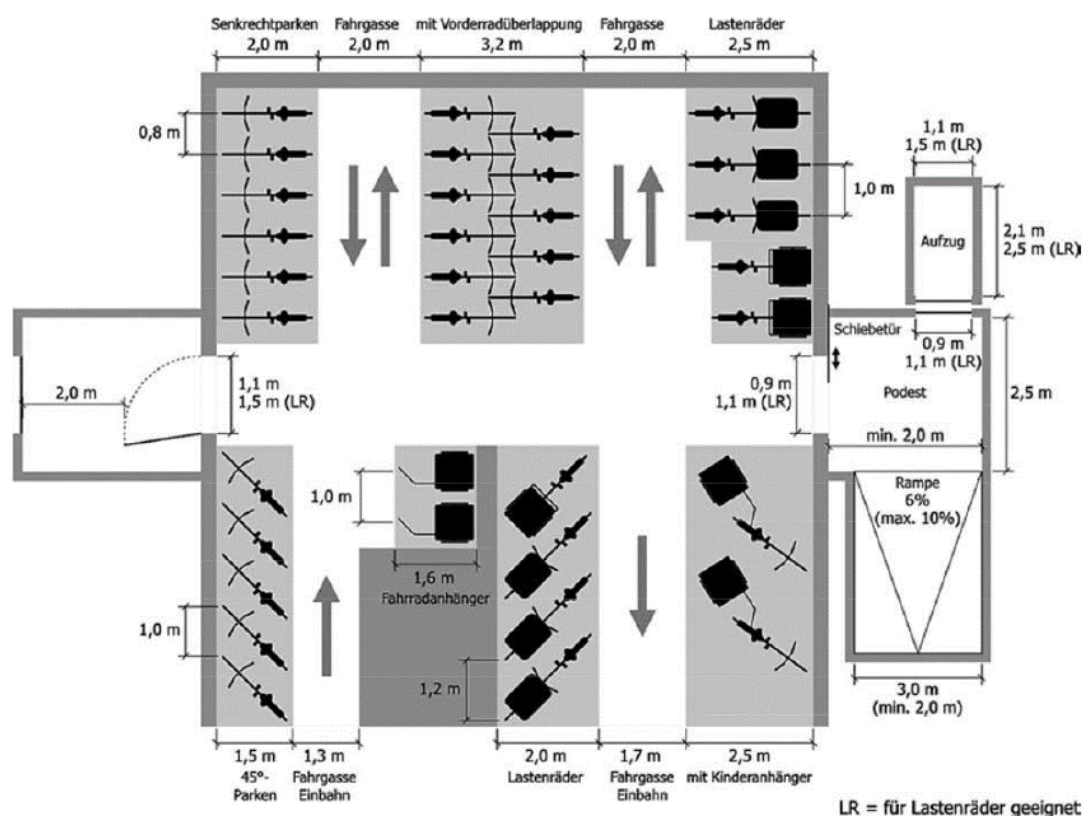


Abbildung 1: Mindestmaße für eine ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge; Vgl.: RVS 03.02.13, S. 81

Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden um eine gestalterisch qualitätsvolle Unterbringung zu garantieren.

Zufahrten

Zufahrten sind bei Vorliegen eines konkreten Projekts im jeweiligen Bauverfahren zu regeln.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREIFLÄCHEN UND GRÜNGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Gehwege, Terrassen) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden, gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu erhalten.

Ein Mindestanteil an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz ist einzuhalten.

Pflanzungen, Bäume, PKW-Abstellflächen und Geländeänderungen

Je 150 m² Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumpflanzungen sind als großkronige Laubbäume 1. Ordnung, mittelkronige Laubbäume 2. Ordnung bzw. kleinkronige bzw. säulenförmige Laubbäume 3. Ordnung zu pflanzen. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.

Bäume sind als Laubbäume, nur stadtklimaresistent und standortgerechte Baumarten in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.

Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,0 m² zu betragen.

Bei Baumbepflanzungen ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände zum aufgehenden Mauerwerk, unterirdischen Mauerteilen und zu versiegelten Flächen gemäß der Vorgabe im Verordnungstext eingehalten werden und damit eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Zudem muss der Schutzbereich jedes einzelnen Bestandsbaumes bzw. Neubaumpflanzung gemäß Verordnungstext eingehalten werden.

Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig. Gem. ÖNORM B 2533 sollte der frei zu haltende Wurzelbereich für Bäume den Radius von 2,5 m, gemessen von der geplanten Baumachse bis zur Künettenwand, nicht unterschreiten (ÖNORM B2533 – Koordinierung unterirdischer Einbauten – Planungsrichtlinien). Baumpflanzungen in Pflanztrögen und Betonringen sind nicht zulässig, da die Entwicklungsfähigkeit der Wurzeln beeinträchtigt wird und der Baum damit ganzheitlich in seinem Wachstum und in seiner Entwicklung stark eingeschränkt ist. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

Baumpflanzungen in Pflanztrögen und Betonringen sind nicht zulässig.

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

Ausgenommen davon ist die Tiefgaragenrampe.

Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,50 m Höhe im Bereich des Wurzelraums, bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.

Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten, diese sind mit immergrünen Pflanzen vollflächig und dauerhaft zu begrünen.

Stützmauern aus Löffelsteinen oder aus großformatigen Steinen sind unzulässig.

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, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan

eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

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

SONSTIGES

Zu § 9 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind ausschließlich Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch sind Zubauten erlaubt. Unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage (Flächengewinn) zu verstehen.

Zu § 10 Sonstiges

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind begrenzt bis zu einer definierten einer Oberkante von max. +5,0 m über Erdgeschossniveau am Gebäude montiert, in Form von Schriftzügen bzw. Einzelbuchstaben zulässig. Je Bauplatz wird zudem die Gesamtansichtsfläche der Werbeanlage je Bauplatz ist mit 0,50 m² begrenzt. Nicht zulässig sind flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen und Fahnen u. dgl. Es sind keine über die Straßenfluchtlinie ragende bzw. hervortretende Werbeanlagen zulässig. Auch sind keine freistehenden Werbeanlagen wie beispielsweise Pylone im Bebauungsplangebiet erlaubt.

Einfriedungen

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

Ausgenommen davon sind besondere Nutzungszwecke von Gebäuden oder Gebäudeteilen für Kindergärten oder ähnliches, hier sind Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.

Nicht zulässig sind im Bebauungsplangebiet Lärmschutzwände.

Müllräume sind gebäudeintegriert (im Hauptgebäude) anzuordnen.

ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 11 der VO)

- Der 14.44.0 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)