

GZ.: A 14 - 010143/2020/0028

Bearbeiter: DI Andreas Roschitz

03.27.0 Bebauungsplan

„Hugo-Wolf-Gasse - Zinzendorfgasse -
Beethovenstraße - Elisabethstraße“
III. Bez., KG 63103 Geidorf

Graz, 19. Mai 2022
Dok: Bebauungsplanung/03.27.0

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 12. November 2019 wird vom Planer im Auftrag der grundbücherlichen Eigentümer des Grundstücks 2528/1 KG 63103 Geidorf um Erstellung eines Bebauungsplans ersucht. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 11.451 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich überwiegend als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 - 2,5 ausgewiesen. Ein Teil des Viertels weist die Ausweisung „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 - 2,5 auf.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan besteht für diesen Gebietsbereich eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (gem. 4.0 Stadtentwicklungsgesetz § 26 Abs. 26).

Der Bereich liegt des Weiteren innerhalb der Altstadtschutzzone 3.

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF. liegt das Planungsareal in einem Innerstädtischen Wohn- und Mischgebiet mit zwei Funktionen: „Wohnen hoher Dichte/Zentrum“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen Vorplanungen zu einer Erweiterung des Betriebs Privatklinikum Leech vor:

- Bebauungsstudie Hugo-Wolf-Gasse 3 – architekturconsult ZT GmbH
- Bebauungsstudie Hugo-Wolf-Gasse 3 – Atelier Thomas Pucher ZT GmbH

Es liegen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Stellungnahmen vor:

- Stellungnahme A10/8 - Abteilung für Verkehrsplanung vom 23.06.2021
- Stellungnahme der Altstadtsachverständigenkommission vom 09.06.2021
- Stellungnahme der A10/5 Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 27.11.2020 und 17.06.2021.

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

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich: Wohnen hoher Dichte/Zentrum gem. §18 STEK 4.0

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 07. Juli 2021 über die beabsichtigte Auflage des 03.27.0 Bebauungsplan Entwurfs „Hugo-Wolf-Gasse - Zinzendorfgasse - Beethovenstraße - Elisabethstraße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 21. Juli 2021.

Auflage

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 15 Wochen, in der Zeit vom 22. Juli 2021 bis zum 30. September 2021 mit Fristverlängerung bis zum 04. November 2021 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine Bürgerinformationsveranstaltung hat am 13. September 2021 im Livestream stattgefunden. Der Livestream war bis zum Ende der Auflagefrist am 04. November 2021 auf der Homepage der Stadt Graz abrufbar.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 22. Juli 2021 bis 04. November 2021 langten 09 Einwendungen, 1 Stellungnahme und 2 Nullmeldungen im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 03.27.0 Bebauungsplan „Hugo-Wolf-Gasse - Zinzendorfgasse - Beethovenstraße - Elisabethstraße“ in folgenden Punkten geändert.

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

VERORDNUNG

Zu § 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, ABSTÄNDE

- (3) Der „Bauplatz B“ umfasst die Grundstücke 2529/1; 2529/2; 2530; ~~50/3~~; jeweils KG 63103 Geidorf, mit einer Nettobauplatzfläche von ca. 1192 m².
- (5) Eine Überschreitung der im gültigen Flächenwidmungsplan und in der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufuchtlinien, Baugrenzenlinien, Gebäudehöhe, Gesamthöhe, D etc.) ~~für das Grundstück Nr. 2528/1 und Dachraumausbauten~~ zulässig.

- ~~(6) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan festgelegten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist nur in Form von Dachraumausbauten zulässig.~~

Zu § 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- ~~(1) Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende natürliche Gelände.~~

- (5) Dächer sind mit einer Dachneigung von ~~30~~ 27 bis 41° zulässig.

- (11) Bei Neubauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 40 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 80 nicht überschritten werden.

- (12) Bei Neubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des ersten Obergeschoßes unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (4) Bei Bauplätzen mit Baumbeständen entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes im Bereich der bestehenden Bäume.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (2) Im Zuge der Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen dürfen Bäume, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, in ihrer zukünftigen Entwicklung nicht beeinträchtigt oder gerodet werden.

- (15) Für das Grundstück 2528/1 sind für die Nutzung „Krankenanstalten“ Geländeänderungen in Form einer Lichthofabsenkung außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zulässig.

§ ~~10~~ 11 Inkrafttreten

Ergänzt wurde ein Hinweis zu Baumaßnahmen in der Altstadtsschutzzone:

Hinweis zu Schutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz:

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Bewilligung von Neu-, Zu- und Umbauten von bzw. an Gebäuden, die in der Schutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz liegen, ein positives Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission vorliegen muss.

PLANWERK

- Die Baugrenz- und Baufluchtlinien im Planungsgebiet wurden zur genaueren Nachvollziehbarkeit ergänzend bemaßt bzw. kotiert.
- Am Grundstück 2527/1, sowie Grundstück 2528/1 wurde im Planwerk die Möglichkeit eines 3,00 m breiten Verbindungsganges im ersten Obergeschoß ergänzt.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der Erläuterungsbericht wurde ergänzt und berichtigt.

Die Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere Eigentümer:innen bzw. Dritte.

Anhörung

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010)

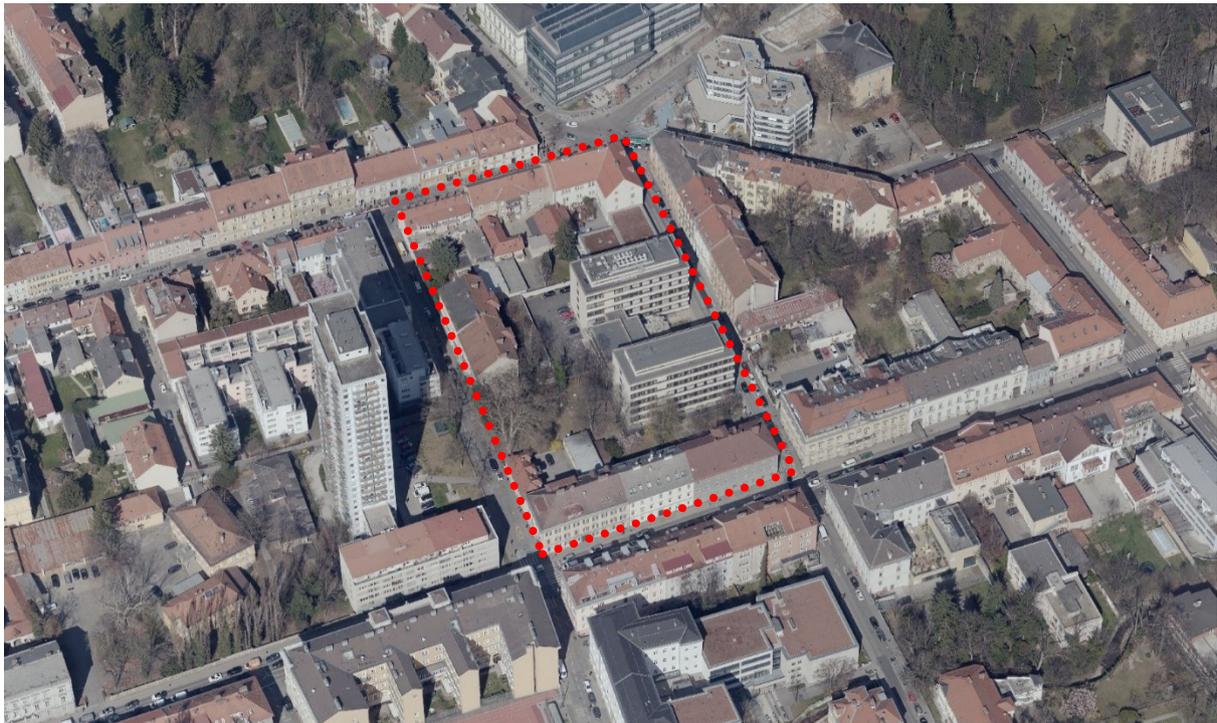
Aufgrund dieser Änderungen wurde am 21.03.2022 eine Anhörung der Grundeigentümer:innen der im Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplans liegenden Liegenschaften, mit einer Einwendungsfrist bis Freitag, 08. April 2022 durchgeführt.

Während der Anhörungsfrist vom 21. März 2022 bis 08. April 2022 langten 1 Einwendung, 1 Stellungnahme und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Es erfolgten keine weiteren Änderungen im Planwerk oder in der Verordnung.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt östlich des Grazer Stadtparks und südlich des Karl-Franzens-Universität im Bezirk Geidorf, und wird im Norden von der Zinzendorfsgasse, im Osten von der Beethovenstraße, im Süden von der Elisabethstraße und im Westen von der Hugo-Wolf-Gasse begrenzt.



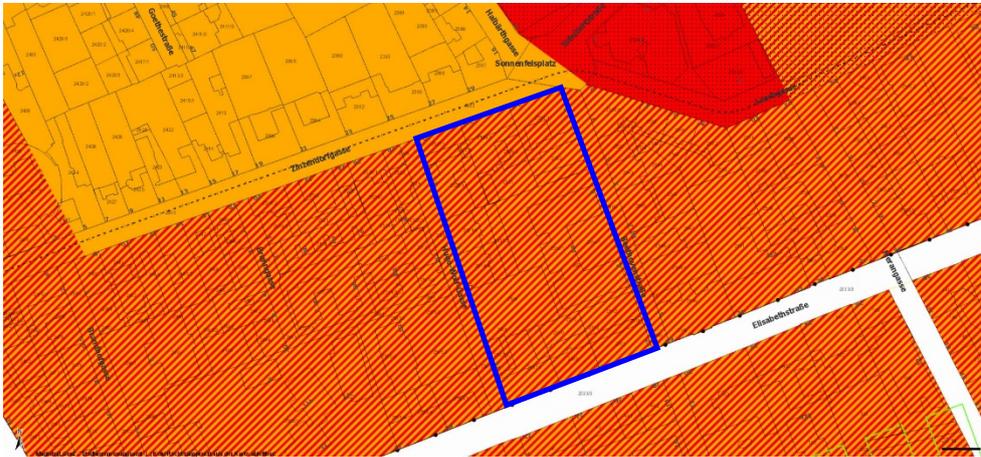
Luftbild 1 (2019): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz. © Stadtvermessung Graz. (6927_W-RI)
Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

• **Stadtentwicklungskonzept**

Das Planungsgebiet liegt laut 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF.

in einem Innerstädtischen Wohn- und Mischgebiet mit zwei Funktionen: „Wohnen hoher Dichte/Zentrum“.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

§ 18 ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet

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

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt.
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Lage innerhalb der Altstadtschutzzone III
Im Süden im Bereich der Elisabethstraße liegt das Planungsgebiet teilweise innerhalb des Überflutungsbereiches HQ 100.
Im Südwesten kreuzt eine Richtfunkstrecke das Planungsgebiet.



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

Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Verkehr (Deckplan 3): Der Bauplatz liegt in der der Kategorie 1 „Innerstädtische Bedienqualität“ Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende. Ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz (Kategorie 1) ist in den angrenzenden Straßenzügen bzw. innerhalb eines Radius von 300 m gegeben:

Buslinien 31, 39, 41 & 63, Haltestelle Uni/ Mensa (Leechgasse - Sonnenfelsplatz)
 Buslinien 31, 39 Haltestelle Uni/ Beethovenstraße (Elisabethstraße - Beethovenstraße)
 Buslinien 31 & 39, Haltestelle Zinzendorfgasse (Zinzendorfgasse - Glacisstraße)
 Buslinien 39, 41 & 63, Haltestelle Universität (Halbärthgasse)

- **1.0 Räumliches Leitbild (Beschluss):**

- Bereichstyp: Blockrandbebauung
- Teilraum 2: Gründerzeitviertel Geidorf - St.Leonhard –Jakomini

Charakteristik: straßenbegleitende und straßenraumbildenden Bebauung mit begrünten Höfen und teilweise mit begrünten Vorgärten, meist durchgehende Bauflucht, häufig einheitliche Traufhöhe.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes:

- Geschoßanzahl: -
 - Bauungsweise: geschlossen
 - Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend
 - Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen
 - Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz: Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe
 - Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten
 - Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden
- **Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:**
 Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) bzw. kurz- mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025).

- **Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:**

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) überwiegend in der „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5. Entlang der Beethovenstraße liegt ein Teil des Gevierts im „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 - 2,5. Teilweise Lage im Sanierungsgebiet Lärm.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan

Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Der blaue Pfeil markiert die Ersichtlichmachung eines Naturdenkmals im Planungsgebiet.

Für die Grundstücke Nr. 2511 und 2512; KG Geidorf (Ecke Beethovenstraße - Elisabethstraße) ist eine Zweckwidmung „Universität“ festgelegt. Im Planungsgebiet ist am Grundstück 2508 - KG Geidorf ein Naturdenkmal (Baumstandort) ersichtlich gemacht.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30 STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte (dB LA, eq):

	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45
Kerngebiete	60	55	50

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1): Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs. 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

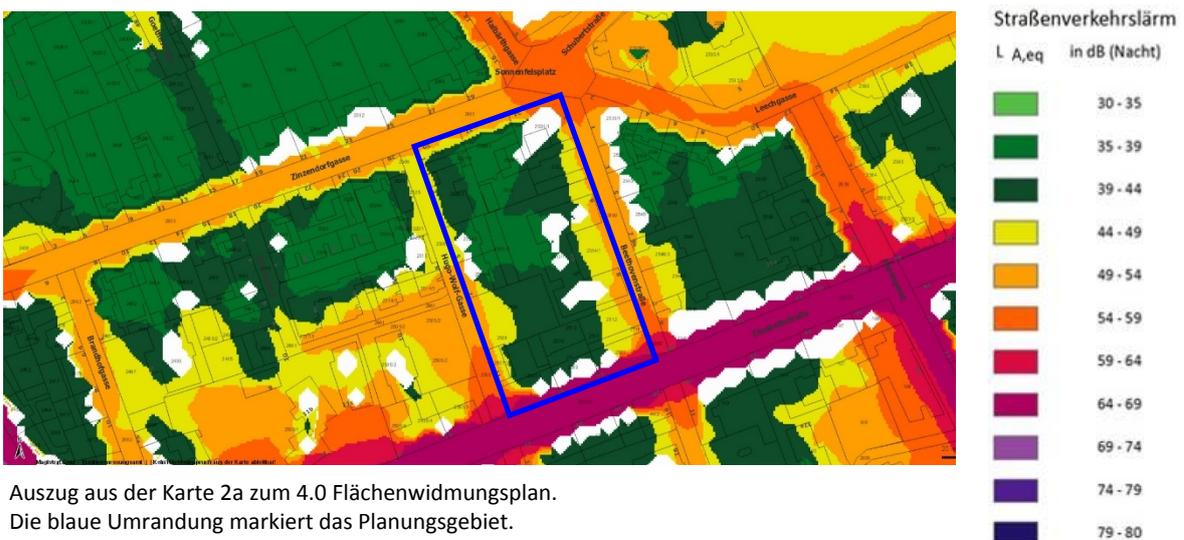
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2):
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² 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):

Im Süden im Bereich der Elisabethstraße liegt das Planungsgebiet teilweise innerhalb des Überflutungsbereiches HQ 100.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):



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

- Stadtklimaanalyse: (Klimatop Nr. 2)
Klimatopkarte: „Gründerzeitgürtel Wärmeinselbereich mit dichter Verbauung, nachts Murtalabwinde, mit Frischluftzufuhr aus den Seitentälern“

Planerische Empfehlungen (gem. Stadtklimaanalyse): „Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung gemäß nächtlicher Strömungsrichtung“

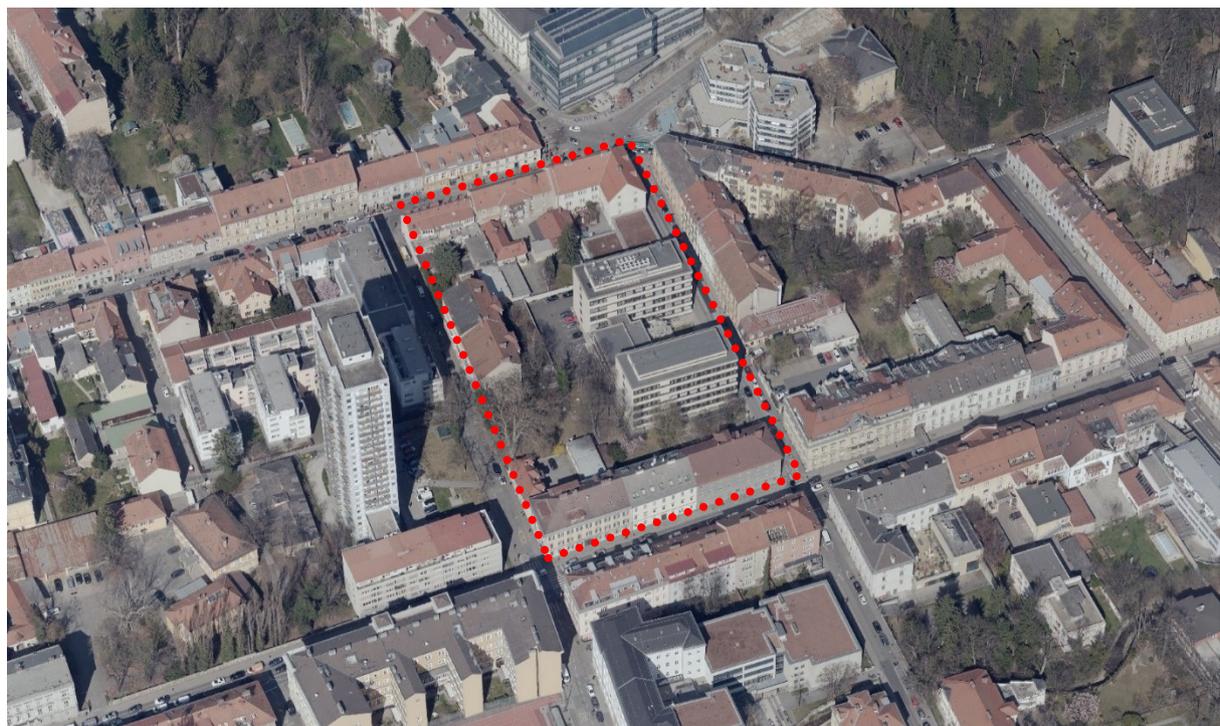
Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Lage innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.

• **Situierung und Umgebung**



Luftbild 1 (2019): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz © Stadtvermessung Graz.
Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.



Luftbild 1 (2019): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz. © Stadtvermessung Graz. (6927_W-RI)
Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet liegt östlich des Grazer Stadtparks und südlich des Karl-Franzens-Universität im Bezirk Geidorf, und wird im Norden von der Zinzendorfsgasse, im Osten von der Beethovenstraße, im Süden von der Elisabethstraße und im Westen von der Hugo-Wolf-Gasse begrenzt.

Das Planungsgebiet weist überwiegend eine Blockrandbebauung mit Satteldächern auf. Entlang der Zinzendorfsgasse im Norden und entlang der Elisabethstraße im Süden findet sich eine geschlossene Bebauung unterschiedlicher Entstehungszeiträume. Während in der Elisabethstraße eine dreigeschoßige Blockrandstruktur mit einheitlich durchgängige Trauflinie abzulesen ist, weisen die Gebäude in der Zinzendorfsgasse unterschiedliche Höhenentwicklungen auf. Entlang der Beethovenstraße finden sich im Planungsgebiet ein großmaßstäblicher U-förmiger Baukörper mit ablesbaren drei bis fünf Vollgeschoßen in offener Bebauung. An der Hugo-Wolf-Gasse finden neben zwei drei- bis viergeschoßigen gründerzeitlichen Wohngebäuden im Blockrand, Restfragmente kleinteiliger Bebauungen und eine Baulücke mit schützenswertem Baumbestand.

Die Umgebung ist geprägt durch Blockrandbebauungen, unterschiedlicher Entstehungszeiträume, die teilweise Solitärbauwerken und Hofverbauungen durchsetzt sind.



Foto 1: Kreuzung Hugo-Wolf-Gasse – Zinzendorfsgasse.
Blick in die Hugo-Wolf-Gasse Richtung Süden.



Foto 2: Kreuzung Hugo-Wolf-Gasse – Zinzendorfsgasse.
Blick in die Zinzendorfsgasse Richtung Osten.



Foto 3: Sonnenfelsplatz.
Blick in die Zinzendorfsgasse Richtung Westen.



Foto 4: Sonnenfelsplatz.
Blick in die Beethovenstraße Richtung Süden.



Foto 5: Kreuzung Beethovenstraße – Elisabethstraße.
Blick in die Beethovenstraße Richtung Norden.



Foto 6: Kreuzung Beethovenstraße – Elisabethstraße.
Blick in die Elisabethstraße Richtung Westen.



Foto 7: Kreuzung Hugo-Wolf-Gasse - Elisabethstraße.
Blick in die Elisabethstraße Richtung Osten.



Foto 8: Kreuzung Hugo-Wolf-Gasse - Elisabethstraße.
Blick in die Hugo-Wolf-Gasse Richtung Norden.

- **Topographie**

Das Planungsgebiet weist gemäß Luftbildauswertung Richtung Süden ein leichtes Gefälle (Höhendifferenz 1,50 m von der Zinzendorfsgasse zur Elisabethstraße) auf.

- **Baumbestand**

Am Grundstück 2508 und 2507/2 jeweils KG Geidorf findet sich gem. § 11 StNSchG 2017 ein unter Schutz gestellter Baum (Naturdenkmal Nr. 28). Lt. Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer vom kann die Situation wie folgt beschrieben werden:

- die unter Naturschutz gestellte Platane befindet sich laut Bescheid vom 24.07. 1981 mit der Zahl A17-K-20.681/2-1979 auf dem Grundstück 2508 KG Geidorf.
- Die Auskrangung der Krone ragt jedoch weit in das Grundstück 2507/2 und der entsprechende Schutzraum ist auch auf diesem Grundstück zu gewährleisten.
- Ein Fortbestand über mindestens 20 Jahre kann laut Herrn Dr. Windisch /Referat Naturschutz prognostiziert werden.
- Der Erhalt der benachbarten Eiche ist wesentlich, da sie mit der Platane einen Wind- und Interzeptionsverband eingeht.
- Im gesamten Innenhof des Bebauungsplangebietes ist der Baumbestand als besonders erhaltenswert einzustufen.

Entsprechend der Stellungnahme von der Abteilung für Grünraum und Gewässer reagiert der Bebauungsplan auf die naturräumlichen Gegebenheiten und sieht von einer Festlegung einer Bebauung am Grundstück 2508 ab.

- **Gebäudebestände**

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände:

(Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbilddauswertung der Stadtvermessung 2015, Höhenbezug straßenseitig).

Elisabethstraße 23:

3-geschossiges Wohngebäude mit Satteldach und Dachgauben

Gebäudehöhe: 12,70 m

Gesamthöhe: 18,90 m

Elisabethstraße 25:

3-geschossiges Wohngebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 12,70 m

Gesamthöhe: 18,90 m

Elisabethstraße 27:

3-geschossiges Wohngebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 12,70 m

Gesamthöhe: 18,90 m

Beethovenstraße 6 und 8:

3-5 geschossiges Büro- bzw. Universitätsgebäude mit zus. Technikgeschoß und Flachdach

Gebäudehöhe 3G: 13,51 m

Gesamthöhe 3G: 14,35 m

Gebäudehöhe 5G: 21,20 m

Gesamthöhe 5G: 23,60 m

Hofseitiges 1-geschossige Garage mit begrüntem Flachdach

Gesamthöhe: 3,30 m

Zinzendorfsgasse 34 und Beethovenstraße 2:

3-geschossiges Wohn- Geschäftsgebäude mit Satteldach (Eckgebäude)

Gebäudehöhe 3G: 11,80 m

Gesamthöhe: 18,30 m

1-geschoßiger angebauter Baukörper in der Beethovenstraße mit begrüntem Flachdach

Gesamthöhe: 4,30 m

Zinzendorfsgasse 32:

3-geschossiges Wohn- Geschäftsgebäude mit Satteldach (straßenseitig)

Gebäudehöhe: 10,80 m

Gesamthöhe: 14,92 m

2-geschossiges Wohngebäude mit Satteldach (hofseitig im Westen)

Gesamthöhe: 7,60 m

1-geschossiges Wohngebäude mit Satteldach (hofseitig im Osten)

Gebäudehöhe: 2,70 m

Gesamthöhe: 8,00 m

1-geschossiges Garagengebäude mit Pult (hofseitig im Westen)

Gebäudehöhe: 2,74 m

Gesamthöhe: 4,44 m

Zinzendorfgasse 30 – Hugo-Wolf-Gasse 1:

2-geschossiges Wohn- Geschäftsgebäude mit Satteldach und Gauben bzw. Schleppegauben

Gebäudehöhe: 7,50 m

Gesamthöhe: 12,50 m

1-geschossige vollflächige Hofverbauung

Gesamthöhe: 4,05 m

Hugo-Wolf-Gasse 3:

Kleinteilige hofseitige Gebäudestruktur bestehend aus

2-geschossiges Gebäude

Gesamthöhe: 7,20 m

1-geschossiges Gebäude

Gesamthöhe: 3,70 m

1-geschossiges Gebäude

Gesamthöhe: 5,70 m

1 geschossiges Gebäude (straßenseitig)

Gesamthöhe: 4,05 m

Hugo-Wolf-Gasse 5:

4-geschossiges Wohngebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 16,00 m

Gesamthöhe Hof: 16,50 m

Gesamthöhe: 20,70 m

Hugo-Wolf-Gasse 7:

3-geschossiges Wohngebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 14,70 m

Gesamthöhe Hof: 16,50 m

Gesamthöhe: 20,70 m

Hugo-Wolf-Gasse 11:

2-geschossiges Wohngebäude mit Satteldach und Dachgauben

Gebäudehöhe: 7,50 m

Gesamthöhe: 10,90 m

2-geschossiges Gebäude mit Pultdach (hofseitig)

Gebäudehöhe: 6,14 m

Gesamthöhe: 6,54 m

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

Das Planungsareal ist durch die Lärmentwicklung des Verkehrsaufkommens der angrenzenden Straßen beeinträchtigt - siehe bestehende Planungsgrundlagen (STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung - Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster;).

Die Lärmkarten zum 4.0 Flächenwidmungsplan weisen vor allem entlang der Elisabethstraße einen Maximalwert bis zu 69 dB (L A,eq, Nacht) aus. Entlang der Zinzendorfgasse ist eine Lärmbelastung von bis zu 54 dB (L A,eq, Nacht) gegeben. Im Kreuzungsbereich Zinzendorfgasse – Beethovenstraße (Sonnenfelsplatz) ist eine Lärmbelastung von bis zu 59 dB (L A,eq, Nacht) gegeben. Die Beethovenstraße weist eine Lärmbelastung von bis zu

59 dB (L A,eq, Nacht) aus. Die Hugo-Wolf-Gasse weist im Norden eine Lärmbelastung von bis zu 49 dB (L A,eq, Nacht) aus. In den Kreuzungsbereichen Elisabethstraße – Hugo-Wolf-Gasse und Elisabethstraße – Beethovenstraße kommt es auf Grund der Elisabethstraße zu Lärmbelastungen von bis zu 64 dB (L A,eq, Nacht) – welche nach Norden abfallen.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb des Planungsgebietes bzw. innerhalb eines Radius von ca. 500 – 1.000m.

Nächstgelegene Schulen:

- VS/ NMS Graz-Elisabeth, Elisabethstraße 56; Entfernung ca. 550 m
- VS/ NMS Ursulinen, Leonhardstraße 62; Entfernung ca. 460 m
- BG/ BRG Lichtenfelsgasse, Lichtenfelsgasse 3; Entfernung ca. 130 m

Nächstgelegene Kindergärten:

- Kinderkrippe, Kindergarten Glacisstraße 11; Entfernung ca. 420 m
- Kinderkrippe, Kindergarten GIP Leechgasse 30; Entfernung ca. 350 m
- Kindergarten Ursulinen Leonhardstraße 62; Entfernung ca. 460 m
- Kinderkrippe Modellino, Maiffedygasse 11; Entfernung ca. 400 m

- **Erschließung/Verkehr**

Öffentlicher Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als sehr gut anzusehen - innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1.

Buslinien 31, 39, 41 & 63, Haltestelle Uni/ Mensa (Leechgasse - Sonnenfelsplatz)

Buslinien 31, 39 Haltestelle Uni/ Beethovenstraße (Elisabethstraße - Beethovenstraße)

Buslinien 31 & 39, Haltestelle Zinzendorfsgasse (Zinzendorfsgasse - Glacisstraße)

Buslinien 39, 41 & 63, Haltestelle Universität (Halbärthgasse)

Radverkehr / Gehwege

Anschlüsse an das Radwegenetz der Stadt Graz bestehen in den angrenzenden Straßenzügen (Zinzendorfsgasse - Glacisstraße/ Stadtpark).

MIV (motorisierter Individualverkehr)

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

- **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 gem. 4.0 Flächenwidmungsplan – Karte 1 (Abwasserplan) in sämtlichen Straßenzügen des Bebauungsplangebietes.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden, sondern sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Im Zuge etwaiger Bauverfahren ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

Gemäß Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet innerhalb des aktuellen Versorgungsgebietes Fernwärme bzw. innerhalb des kurz- mittelfristig geplanten Erweiterungsgebietes.

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

Zu §2 Bebauungsweise, Nutzungen

Des Planungsgebiets des Bebauungsplans 03.27.0 ist charakteristisch durch eine Blockrandbebauung mit Satteldächern geprägt. Entlang der Zinzendorfgasse im Norden und entlang der Elisabethstraße im Süden findet sich eine geschlossene Bebauung unterschiedlicher Entstehungszeiträume. Während in der Elisabethstraße eine dreigeschoßige Blockrandstruktur mit einheitlich durchgängige Trauflinie abzulesen ist, weisen die Gebäude in der Zinzendorfgasse unterschiedliche Höhenentwicklungen zwischen zwei und drei Geschoßen auf. Entlang der Beethovenstraße finden sich im Planungsgebiet ein großmaßstäblicher U-förmiger Baukörper mit ablesbaren drei bis fünf Vollgeschoßen in offener Bebauung. An der Hugo-Wolf-Gasse finden neben zwei gründerzeitlichen Wohngebäuden im Blockrand, Restfragmente kleinteiliger Bebauungen und ein Grundstück mit schützenswertem Baumbestand.

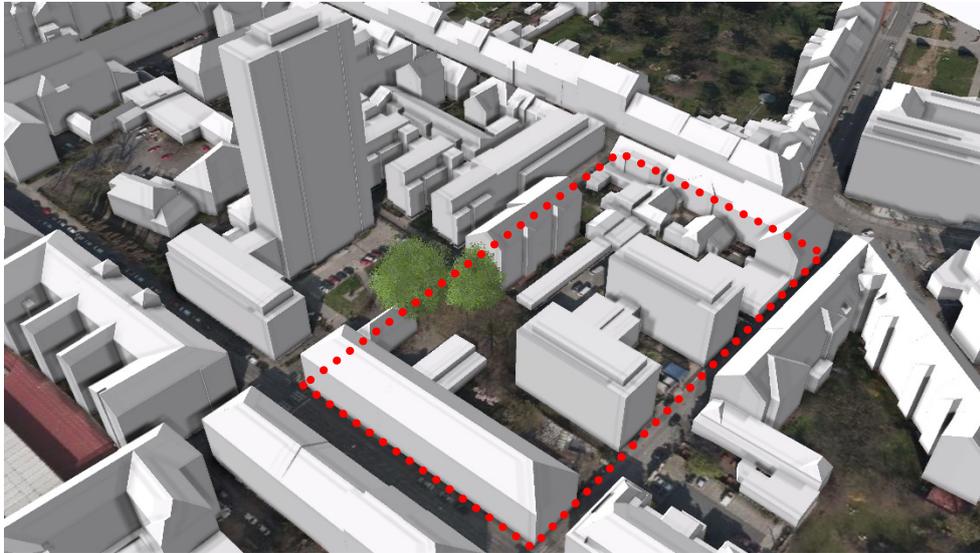
Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß GAEG 2008 zur Gänze in der ASVK Schutzzone III - dementsprechend wurden im Planungsgebiet bereits mehrfach Ausbavorhaben durch die Altstadt-Sachverständigenkommission beurteilt.

Der vorliegende Bebauungsplan, wurde unter Bedacht der Festlegung der schutzwürdigen Gebäude (ASVK), unter Bedacht der schutzwürdigen Baumbestände (Naturschutzgesetz) und unter Bedacht der Gebietsverträglichkeit im Sinne des Erhalts des bestehenden Straßen- Orts- und Landschaftsbildes erstellt.

Die zukünftig mögliche Baumassenverteilung und die Möglichkeit von Baumassenerweiterungen bei geschützten baulichen Beständen wurde mit der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission abgestimmt.

Gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen ausgewiesen.

Ziel des Bebauungsplans ist es die Charakteristik des Ensembles zu erhalten, Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren, Hofbereiche zu entkernen und als Grünflächen zu revitalisieren sowie die geschützten Baumbestände zu erhalten.

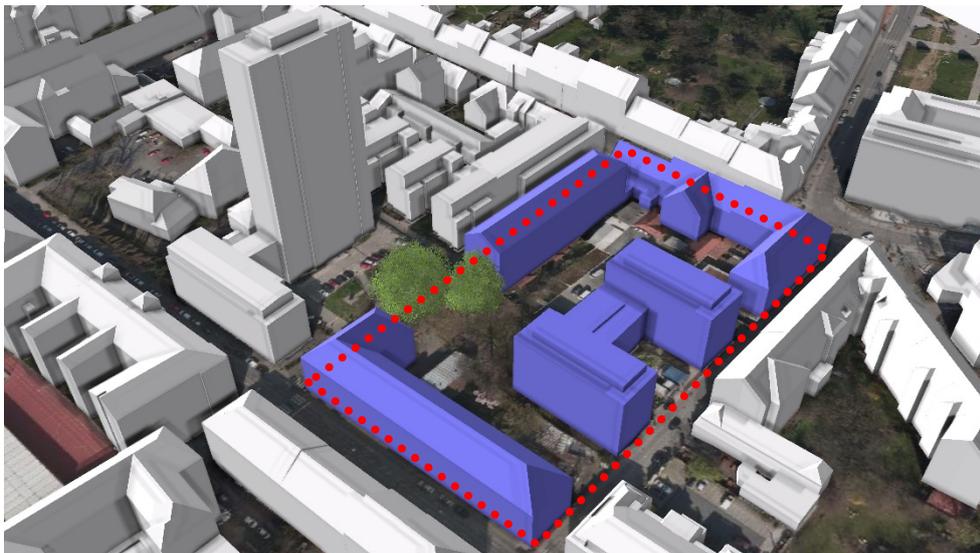


3D Darstellung Nr. 1.
© Stadtplanungsamt Graz.

Ausgangslage – Ist Situation
Darstellung mit schützenswertem
Baumbestand.

Die rot punktierte Linien
markieren das Planungsgebiet.

Blick von der Elisabethstraße
Richtung Glacis Richtung
Nordwesten.



3D Darstellung Nr. 2.
© Stadtplanungsamt Graz.

Mögliche Bebauung im
Planungsgebiet.
Darstellung mit schützenswertem
Baumbestand.

Die rot punktierte Linien
markieren das Planungsgebiet.

Blick von der Elisabethstraße
Richtung Glacis Richtung
Nordwesten.

Zu §3 Bauplätze, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte, Abstände

Zur Umsetzung der städtebaulichen Intentionen wurde unter größtmöglicher Berücksichtigung der Eigentümer mehrere Bauplätze festgelegt.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele werden für Bauplätze und Einzelgrundstücke Einzelne Bebauungsgrade, Festlegungen zu Abstandsunterschreitungen als auch die Möglichkeiten zu Dichteüberschreitungen festgelegt.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile von Gebäuden, Gebäudeteilen (Vordächer, Balkone udgl.) und Flugdächern sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

Bei Grundstücken, die eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzl原因en aufweisen, wird ein Bebauungsgrad festgelegt, um bei Ausschöpfung des Bebauungsgrades im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen einen Rückbau von Hofgebäuden außerhalb der Bauflucht- u. Baugrenzl原因en zu erwirken.

Zu §4 Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien, Höhenzonierungsl原因en

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht-, Baugrenz-, und Höhenzonierungsl原因en und den max. Gebäude-, bzw. Gesamthöhen festgelegt.

Die Baugrenzl原因en wurden so festgelegt, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Unterschreitungen der Gebäudeabstände sind durch die Festlegung von Bauflucht- und Baugrenz- und Höhenzonierungsl原因en festgelegt.

Zu §5 Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH. max.) und die maximal zulässigen Gesamthöhen (Ges.H.max.) festgelegt. Für Stiegen- und Lifthäuser, kleinere Dachaufbauten u. dgl. sind geringfügige partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

Der gründerzeitliche Altbestand wird durch Gebäudehöhen und Gesamthöhen im Bestand beschrieben. Die Höhe der Neubebauungen sind auf den Altbestand abgestimmt bzw. führen diese fort.

Zum Erhalt des Gebietscharakters sind Dächer als Steildächer mit einer gebietstypischen Dachneigung von 27° bis maximal 41° und Ziegeldeckung. Am Bauplatz A kann von dieser Festlegung abgewichen werden, hier sind ausschließlich begrünte Flachdächer möglich. Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte in untergeordneten Ausmaß anzusehen sind.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern, sowie der Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum, wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Aus Gründen des Klimaschutzes wurden betreffend Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes von Neubauten Aussagen zu Reglementierungen von Farbgestaltungen im Rahmen der Beschränkung von Hellbezugswerten getroffen. Des Weiteren wurden Glasflächenanteile und reflektierende Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes getroffen. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon natürlich ausgenommen.

Der Hellbezugswert eines Farbtones gibt an, welcher Anteil der Lichtmenge in % von der Oberfläche reflektiert wird, ein heller Farbton reflektiert viel und ein dunkler Farbton wenig Licht. Weiß hat daher einen Hellbezugswert von ca. 100%, schwarz einen Hellbezugswert von 0%. Alle dazwischenliegenden Farbtöne werden entsprechend ihrer Helligkeit einem Hellbezugswert zugeordnet.

Zu §6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich bzw. die Wahrung nachbarlicher Intimsphären in Zusammenhang mit Balkonen und deren Auskrägung und Nähe zur Grundgrenze.

Darüber hinaus wird in Bauverfahren darauf zu achten sein, dass die Gestaltung der Gebäude dem Duktus der Innenstadt gerecht wird. Dies gilt insbesondere für die Erdgeschoßzone, der für den Erlebniswert des öffentlichen Raums eine besondere Bedeutung zukommt.

Anzustreben sind Geschäftsnutzungen oder sonstige, öffentlich zugängliche Einrichtungen. Nebenräume, Müllräume und Garagennutzungen sind entsprechend in das Fassadenbild zu integrieren und straßenseitig in ihrer Präsenz auf 1/4 der straßenseitigen Fassadenlänge reguliert.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

Das Planungsgebiet wird umlaufend von öffentlichem Gut begrenzt, wobei die Hugo-Wolf-Gasse, die Beethovenstraße und die Zinzendorfsgasse Gemeindestraße sind, und die Elisabethstraße als Landstraße geführt wird.

Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Auf Grund der kleinteiligen Grundstücksverhältnisse ist eine Bündelung der Zufahrten nicht möglich. Lageveränderungen von bestehenden Zu- und Abfahrten sind entsprechend beim Straßenamt der Stadt Graz, bzw. bei der Landesstraßenverwaltung zu genehmigen.

Generell ist je Grundstück bzw. Bauvorhaben maximal 1 Zu- und Abfahrt zu errichten.

Sofern möglich sollte ein Mindestabstand zum Kreuzungsbereich mit 20 m eingehalten werden. Generell sind Sichtbeziehungen zu überprüfen.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO)

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 generell in Tiefgaragen, gebäudeintegriert, oder in den im Planwerk dafür festgelegten Flächen zu erfolgen. Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.

Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen, ergibt sich der im Folgenden angeführte PKW-Stellplatzschlüssel.

(1) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 90 – 100 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

- (2) Bei Neubauten mit Studentenheimnutzung ist je 6 - 25 Betten ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (3) Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,04 und 0,4 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (4) Bei Neubauten mit Nutzungen als Krankenanstalten, Pflegeheimen oder pflegeheimähnliche Anstalten sind je Platz zwischen 0,03 und 0,1 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Hinweis: Die Wohnnutzfläche wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

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. Pkw-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

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 NutzerInnen den kürzestmöglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert bzw. gegebenenfalls Teil des Mobilitätsvertrages.

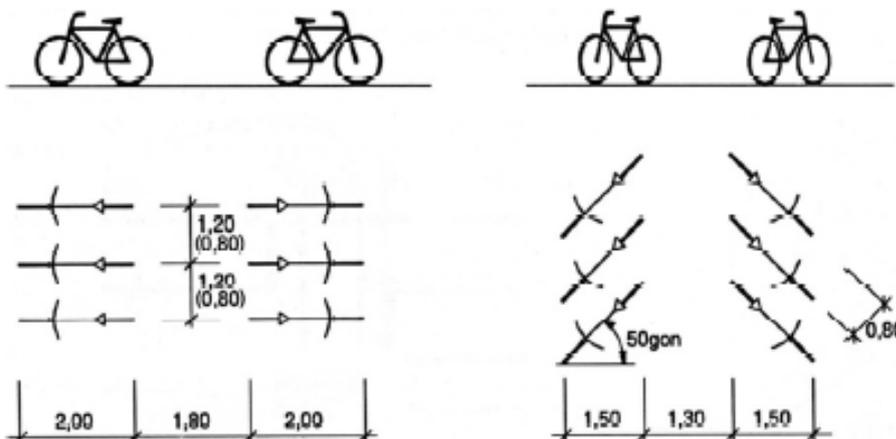


Abbildung 1:

Maße für ebenerdige
Fahrradaufstellflächen in m,
Vgl.: RVS 03.02.13, S54

Quelle: Verkehrsplanung,
Stadt Graz

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,..."

Die festgelegte Unterbringung der Fahrradabstellplätze innerhalb der Baugrenzl意思ien erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Für das Bebauungsplangebiet ist gemäß Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen ausgewiesen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren, Hofbereiche zu entkernen und als Grünflächen zu revitalisieren, sowie die geschützten Baumbestände zu erhalten.

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen oder unterbauten Freibereichen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Tiefgaragen und nicht überbaute Untergeschoße sind in Freibereichen mit mindestens 100 cm Höhe zu überdecken. Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe vorzusehen.

Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,5 m zulässig – wobei zum angrenzenden Gelände niveaugleich angeschossen werden muss.

Allgemein ist im Bauverfahren 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.

Gemäß §8 (15) der Verordnung zum Bebauungsplan sind für das Grundstück 2528/1 für die Nutzung „Krankenanstalten“ Geländeänderungen in Form einer Lichthofabsenkung außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zulässig. Diese Regelung gilt vorausschauend für eine mögliche zukünftige Belichtung eines Untergeschoßes im Rahmen der Nutzung Krankenanstalten.

Es wurde bewusst auf Größenangaben und eine Verortung des Lichthofes verzichtet, um der zukünftigen Nutzung nicht vorzugreifen. Die formale Gestaltung und die lagemäßige Verortung am Bauplatz werden in das nachgereichte Bauverfahren verlagert.

Zu § 10 Sonstiges

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen im §10 hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschosse zulässig.

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, störende einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit den räumlichen Qualitäten eines begrünten Innenhofs sichern.

Müllsammelstellen sind zum Schutz der Innenhöfe innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien anzuordnen, um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Innenhöfe entgegenzuwirken, da ein Ziel dieses Bebauungsplans die Hofentkernung und die Hoffreihaltung ist.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 03.27.0 Bebauungsplan „Hugo-Wolf-Gasse - Zinzendorfsgasse - Beethovenstraße - Elisabethstraße“ 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 EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

