

GZ: A 14 – 108368/2021/0022

Bearbeiter:  
DI Thomas Wagner-Bornik

### **03.21.0 Bebauungsplan**

„Leechgasse - Geidorfgürtel - Schubertstraße“  
III. Bez., KG 63103 Geidorf

Graz, 06. Juli 2023  
Dok: Bebauungsplanung/03.21.0

#### **Beschluss**

#### **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

##### **1. Ausgangslage**

Mit dem Schreiben vom 24. September 2021 ersucht die TPS Vermögensverwaltung GmbH, Eigentümerin der Liegenschaften Leechgasse 21 und 21a, Gst. Nr. 2615/2, EZ 988, KG 63103 Geidorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Im Planungsgebiet befinden sich noch folgende Liegenschaften: 2615/3, 2615/4, 2615/12, 2615/13, 2615/1, 2615/7, 2615/6, 2615/11, 2590/7, 2590/11, 2590/10, 2590/3, 2590/8, 2590/5, 2590/9, 2590/6, 2590/12, 2590/13, 2590/4, alle KG 63103 Geidorf.

Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 13.238 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idgF der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,4 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor.

- Einreichplan Leechgasse 21 und 21a  
Verfasser: Ernst Giselbrecht + Partner Architektur ZT GmbH

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

- Wohngebiet hoher Dichte gem. §13 4.0 STEK

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 14. Dezember 2022 über die beabsichtigte Auflage des 03.21.0 Bebauungsplan "Leechgasse - Geidorfgürtel - Schubertstraße" Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 28. Dezember 2022.

### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 29. Dezember 2022 bis zum 09. März 2023 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010). Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 02. Februar 2023 am RESOWI-Zentrum der Karl-Franzens-Universität Graz, Universitätsstraße 15 stattgefunden.

Während der Auflagefrist vom 29. Dezember 2022 bis zum 09. März 2023 langten 13 Einwendungen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

### Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 03.21.0 Bebauungsplan „Leechgasse – Geidorfgürtel – Schubertstraße“ in folgenden Punkten geändert.

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

### VERORDNUNG

#### § 4 BAUGRENZLINIEN; BAUFLUCHTLINIEN

- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für *Trafostationen*, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, *Einbringöffnungen für technische Einrichtungen*, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

#### § 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (2) Für die Gst. Nr. 2590/11 2615/7, EZ 1498 beziehen sich die angeführten Gebäude- und Gesamthöhen auf den Höhenbezugspunkt:  $\pm 0,00 = 367,30$  m ü.A., *für das Gst. Nr. 2615/2, EZ 988 gilt als Höhenbezugspunkt das natürlich angrenzende Geländeniveau.*
- (5) Zulässige Dachformen: Ausschließlich Satteldächer *und Walmdächer* mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 45 Grad, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad.

#### § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (5) Bei Satteldächern *und Walmdächern* haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgauben von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten. Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen, bei den Einzelgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.

## § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (2) Der ~~Versiegelungsgrad~~ Grad der Bodenversiegelung wird mit maximal 40% begrenzt. Davon ausgenommen sind die Liegenschaften Geidorfgürtel 22 (Gst. Nr. 2590/5, EZ 1500) und Geidorfgürtel 24 (Gst. Nr. 2590/8, 2590/3, EZ 1499), für die ein ~~Versiegelungsgrad~~ Grad der Bodenversiegelung mit maximal 60% festgelegt wird.

### PLANWERK

Nach erneuter Überprüfung des Planwerks wurde für das Gst. Nr. 2615/2, KG Geidorf für einen Teilbereich der straßenseitig bebaubaren Fläche in der Breite von min. 2,00 m eine Durchgangshöhe mit min. 7,50 m festgelegt.

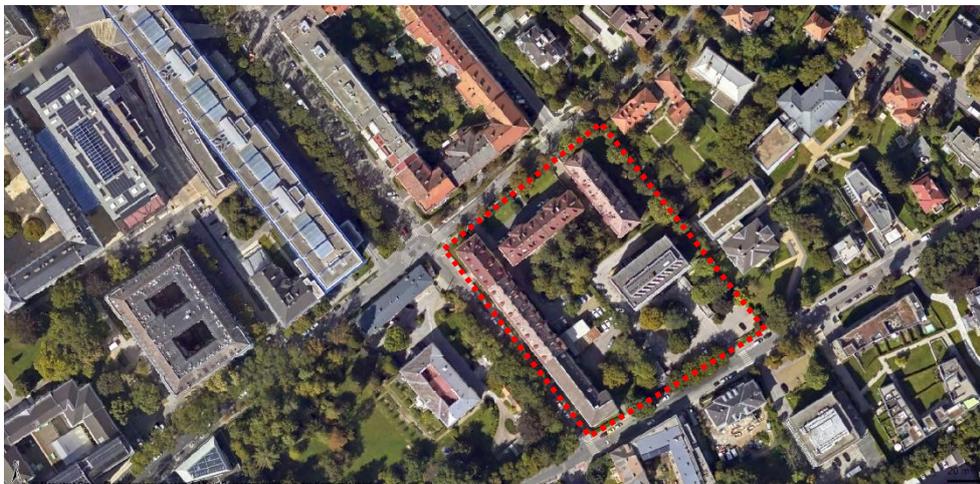
Die Eigentümerin des Gst. Nr. 2615/2 wurde über die vorgenommene Änderung informiert und angehört.

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

### 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt östlich des Zentrums von Graz, im Bezirk Geidorf. Das Gebiet ist im Nordwesten von der Schubertstraße, im Südwesten von dem Geidorfgürtel, im Südosten von der Leechgasse sowie im Nordosten von den Grundstücken Nr. 2617 und 2619, beide KG Geidorf umgeben.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 13.238 m<sup>2</sup> brutto auf.



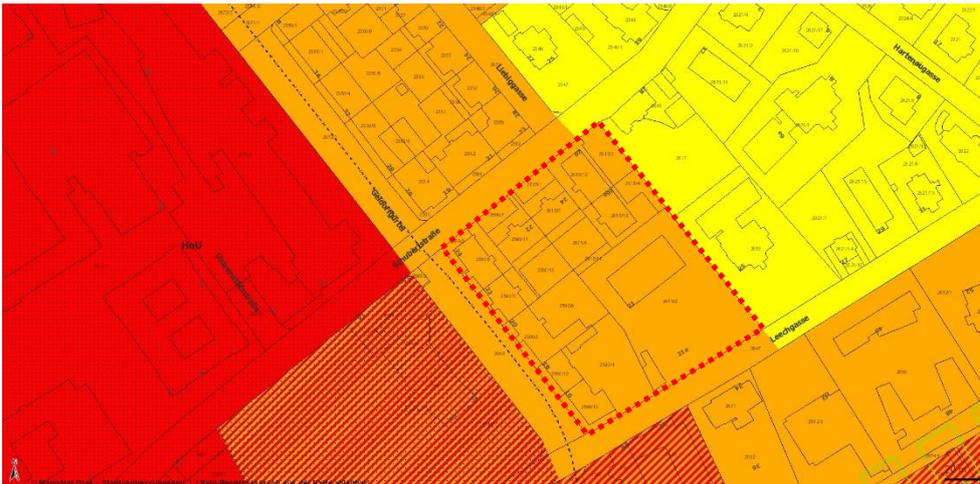
Luftbild 1 (2021):  
Auszug aus dem  
Geo-Daten-Graz  
© Stadtvermessung  
Graz.

Die rote Umrandung  
markiert das  
Bebauungsplanungs-  
gebiet.

#### • Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

##### 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Das Planungsgebiet liegt laut 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF) im Funktionsbereich „Wohngebiet hoher Dichte“.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

§ 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.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Lage innerhalb der Kernstadt  
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):



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

Die rote Umrandung markiert das Bauungsplan-gebiet.

Das Bauungsplangebiet liegt innerhalb der Altstadtsschutzzone III. Gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 ist innerhalb der Altstadtsschutzzonen die Erstellung eines Gutachtens gemäß GAEG i.d.g.F (Grazer Altstadt-Erhaltungsgesetz) erforderlich.

Im Süden im Bereich der Leechgasse und des Geidorfgürtels liegt das Bauungsplangebiet geringfügig innerhalb des Überflutungsbereiches HQ 100.

- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die rote Umrandung markiert das Bauungsplan-gebiet.

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie):  
„Innerstädtische Bedienqualität“  
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Kategorie 3 (300m Radius-Luftlinie):  
„Städtische Bedienqualität“  
Intervalle von 10 – 20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Die Erschließung des Bauungsplangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch die Straßenbahnlinie Nr. 1 in der Hartenaugasse sowie die Buslinie Nr. 31 in der Schubertstraße bzw. am Geidorfgürtel und die Buslinie Nr. 41 in der Leechgasse bzw. Schubertstraße (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1 und Kategorie 3) ist als sehr gut anzusehen.

### 1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

„Blockrandbebauung“ im Teilraum Nr. 2  
(Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard – Jakomini) und  
„Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe“ im Teilraum 6  
(Rosenhain – Schubertstraße)



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die rote Umrandung markiert das Bauungsplan-gebiet.

Charakteristik „Blockrandbebauung“:

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

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes

- Bauungsweise: geschlossen
- Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend
- Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen
- Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitig offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden

Charakteristik „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe“:

Mehrgeschossige punktuelle Bebauung in offener Bauungsweise mit annähernd quadratisch bis leicht rechteckigen (max. 2:3) Proportionen, stark durchgrünte Freiräume, häufig funktionsdurchmisch.

## Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes

- Rahmen der Geschößzahl: max. 2G – 4G
- Bauweise: offen
- Lage zur Straße: abgerückt, straßenbegleitend
- Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Begrünung der Vorgartenzone, Einfriedungen überwiegend blickdurchlässig, Erhalt des durchgrünten Charakters, Ausschluss von abschottenden flächigen Elementen
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage oder in Gebäude integriert; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar
- Sonstige Festlegungen: Grundrißliche Proportionen der Hauptgebäude annähernd quadratisch; Ausschluss von offenen Erschließungen, Ausschluss von außenliegenden Bauteilen (Stiegenhäuser, Balkone u. dgl.), die in den Grenzabstand lt. Stmk BauG hineinragen; etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen

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



Gemäß Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet innerhalb des aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 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 (idgF).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

### § 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

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

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

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

### Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
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 Baulandzonierungsplan des 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr. 84/2022 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:  
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.  
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (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; [...]“



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF).

Die rote Umrandung markiert das Bauungsplanungsgebiet.

Im Süden im Bereich der Leechgasse und des Geidorfgürtels liegt das Bauungsplanungsgebiet geringfügig innerhalb des HQ 100 Hochwassergefährdungsbereiches.

#### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF):

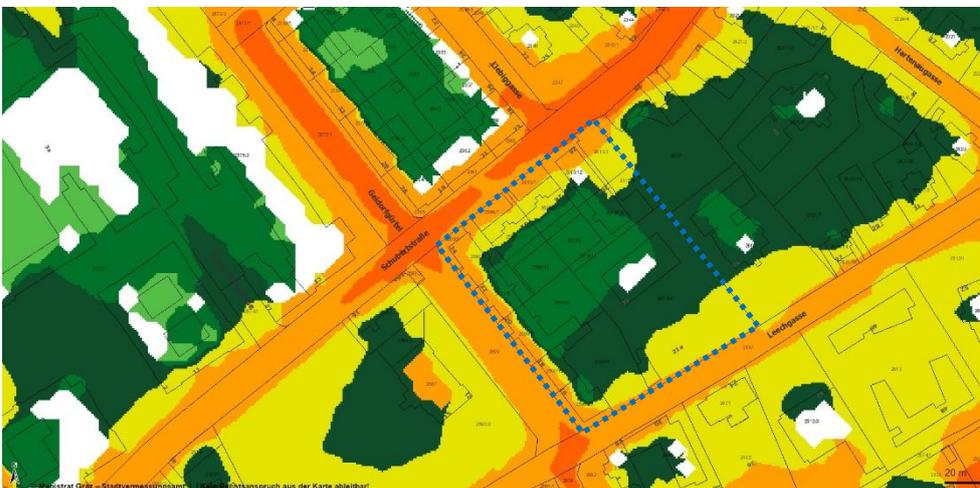
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.



Auszug aus der Karte 1 des 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):



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

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):



Auszug aus der Karte 6 des 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Altstadtsschutzzone III.

Für das Planungsgebiet sind im geringfügigen Ausmaß Fließpfade mit einer Einzugsgebietsgröße von 0,08 bis 1ha und Senken >5 cm ausgewiesen.

### Grünes Netz Graz



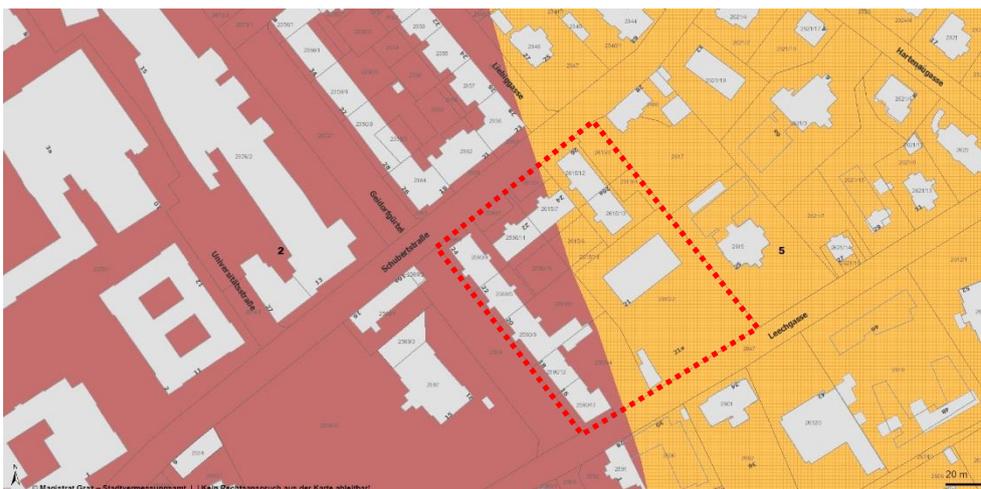
Auszug aus dem Grünen Netz Graz.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Wie aus dem Grünen Netz Graz (GNG) ersichtlich ist, bestehen im nordwestlichen Bereich entlang der Schubertstraße sowie bei dem Gst. Nr. 2615/2 entlang der Leechgasse erhaltenswerte Baumreihen.

Entlang dem Geidorfgürtel sind Grünverbindungen zu erhalten und punktuell zu verbessern.

### Stadtklimaanalyse:



Auszug aus der Klimatopkarte.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- Klimatopkarte:  
Wärmeinselbereich mit dichter Verbauung, nachts Murtalabwinde mit Frischluftzufuhr aus den Seitentälern
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:  
Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung gemäß nächtlicher Strömungsrichtung

- Klimatopkarte:  
Zone mit Blockbebauung und Seitentalauswindeinfluss
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:  
Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad und Gebäudeausrichtung beachten

Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Lage innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung

• **Situierung und Umgebung**

**Großräumige Lage:**

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Heinrichstraße im Norden und der Elisabethstraße im Süden, südöstlich des RESOWI-Zentrums der Karl-Franzens-Universität im Bezirk Geidorf. Das Geviert, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, ist im Nordwesten von der Schubertstraße, im Südwesten von dem Geidorfgürtel, im Südosten von der Leechgasse sowie im Nordwesten von den Grundstücken Nr. 2617 und 2619, beide KG Geidorf umgeben.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches ist einerseits durch die (überwiegend) geschlossene Blockrandbebauung mit Elementen aus der Gründerzeit und begrünten Innenhöfen und andererseits durch freistehende Baukörper (Universitäts- und Bürogebäude, aber auch Villenbebauung) in einem gut durchgrüneten Umfeld geprägt.

Die Liegenschaft liegt in einem Gebiet, welches durch seine Nahelage zu Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Universität, Geschäfte für den täglichen Bedarf gut ausgestattet ist. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.



Luftbild 2 (2019):  
Auszug aus dem  
Geo-Daten-Graz  
© Stadtvermessung  
Graz.

Blick in Richtung  
Norden.

Die rote Umrandung  
markiert das  
Bebauungsplan-  
gebiet.

### Kleinräumige Umgebung:

Im Nordwesten:

Nördlich der Schubertstraße – Im Kreuzungsbereich Schubertstraße/Geidorfgürtel befindet sich ein 3-geschossiges gründerzeitliche Eckbebauung mit Satteldach, die straßenseitig eine begrünte Vorgartenzone mit Heckbepflanzungen aufweist. Im Anschluss daran ist ein 2-geschossiges Wohngebäude aus derselben Epoche mit Satteldach erkennbar. Im Kreuzungsbereich Schubertstraße/Liebiggasse ist wiederum ein 3-geschossiges Eckgebäude mit Satteldach gegeben, das mit den beiden vorhin beschriebenen Gebäuden einen zusammengehörenden Baukomplex mit einheitlicher Fassadengestaltung den sogenannten „Knaffl-Hof“ bildet und unter Denkmalschutz steht.

Im weiteren Straßenverlauf sind mehrere 2-geschossige Villenbebauungen in offener Bauweise mit teils parkartigen Grünflächen und teils PKW-Stellplätzen in Garagen und in freier Aufstellung gegeben. Die Gebäude stehen vermehrt abgerückt von der Straße und weisen eine dementsprechend tiefe Vorgartenzone auf.



Abbildung 1:  
Kreuzung Schubertstraße/Geidorfgürtel  
Blick Richtung Nordwesten



Abbildung 2:  
Kreuzung Schubertstraße/Liebiggasse  
Blick Richtung Südwesten



Abbildung 3:  
Kreuzung Schubertstraße/Liebiggasse  
Blick Richtung Nordwesten



Abbildung 4:  
Blick auf die Bebauung Schubertstraße 29  
in Richtung Nordosten

Im Südwesten:

Südlich des Geidorfgürtels – im Kreuzungsbereich mit der Schubertstraße ist ein 2-geschossiges, langgestrecktes Wohn- und Geschäftsgebäude mit flachgeneigten Walmdach gegeben, das ursprünglich als Stallgebäude errichtet wurde und mit der dahinterliegenden, 2-geschossigen Villa ein Ensemble bildet, welches unter Denkmalschutz steht. Der Bereich zwischen den beiden Gebäuden wird von ausgedehnten, geschotterten Flächen bestimmt, die zum Parkieren genutzt werden. Entlang dem Geidorfgürtel ist ein großkroniger Baumbestand vorhanden, der die Villenbebauung deutlich in den Hintergrund treten lässt und ein begrüntes Straßenbild generiert.



Abbildung 5:  
Kreuzung Schubertstraße/Geidorfgürtel  
Blick Richtung Süden



Abbildung 6:  
Blick auf die Bebauung Geidorfgürtel 21  
in Richtung Südosten



Abbildung 7:  
Kreuzung Schubertstraße/Geidorfgürtel  
Blick Richtung Südwesten



Abbildung 8:  
Südwestliche Straßenseite des Geidorfgürtels  
Blick Richtung Nordwesten

Im Südosten:

Südöstlich der Leechgasse – im Kreuzungsbereich mit der Strassoldogasse 4 befindet sich eine 3-geschossige, nach 3 Seiten freistehende Villa mit ausgebautem Satteldach, die als Studentenhaus der katholischen Hochschulgemeinde genutzt wird. Im weiteren Verlauf der Leechgasse in nordöstlicher Richtung ist eine 2-geschossige Villa als kubischer Baukörper mit flachgeneigtem Walmdach erkennbar, an den ein 4-geschossiger, L-förmiger Baukörper jüngeren Datums anschließt. Straßenseitig wird diese Wohnanlage von einer offenen Laubgangerschließung definiert. Entlang der Leechgasse steht in weiterer Folge ein 2- bis 3-geschossiges, villenartiges Bauwerk mit Walmdach, das straßenseitig die Grundstücksbreite bis auf eine Einfahrtszone ausfüllt und eine begrünte Vorgartenzone aufweist. Hinter dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude erstreckt sich eine weitläufige Gartenanlage mit dichtem Baumbestand. Südöstlich davon, deutlich abgerückt von der Leechgasse befindet sich ein freistehendes, 5-geschossiges Büro- und Forschungsgebäude mit Flachdach und zurückspringendem Haustechnikanlage.

Daran angrenzend ist eine 3- bis 6-geschossige Wohnanlage jüngerer Datums mit teils begrünten flachgeneigtem Dach und Flachdächern erkennbar. Straßenseitig ist ein langgestreckter Baukörper gegeben, der in seiner Höhenentwicklung von 4 Geschossen im Nordosten auf insgesamt 6 Geschosse in südwestlicher Richtung ansteigt. Im Bereich des Gartens ist ein 3-geschossiges, U-förmiges Gebäude situiert, das den räumlichen Abschluss zu dem südlich verlaufenden Kroisbach bildet.

Nordöstlich davon befindet sich die 2,5-geschossige, denkmalgeschützte Villenanlage Hartenau, die entlang der Leechgasse und der Hartenauasse von einem beachtlichen Baumbestand eingesäumt wird.



Abbildung 9:  
Kreuzung Leechgasse/Strassoldogasse  
Blick Richtung Südwesten



Abbildung 10:  
Kreuzung Geidorfgürtel/Leechgasse  
Blick Richtung Nordosten



Abbildung 11:  
Blick auf die Bebauung Leechgasse 34  
in Richtung Nordosten



Abbildung 12:  
Blick auf die Bebauung Leechgasse 46  
in Richtung Südwesten

#### Im Nordosten

Nordöstlich des Bebauungsplangebietes auf dem Gst. Nr. 2619 befindet sich eine freistehende gründerzeitliche Villa in einer parkartigen Grünfläche. Im nordöstlichen Teil des 2-geschossigen Baukörpers ist ein markanter, seitlich vorspringender Turm mit Zeltdach erkennbar, der mit seinen 4 Geschossen das Hauptdach überragt. Nordwestlich der Villa erfolgte ein Zubau in Form eines 3-geschossigen, länglichen Baukörpers mit begrüntem Flachdach, der über ein Gelenk mit dem Altbestand verbunden ist.

Auf dem nordwestlich angrenzenden Gst. Nr. 2617 steht eine 2-geschossige, freistehende Spätbiedermeier-Villa mit Nebengebäuden, die direkt entlang der Schubertstraße situiert ist und unter Denkmalschutz steht. Gartenseitig wird die Liegenschaft von parkähnlichen Grünflächen mit dichtem Baumbestand geprägt.



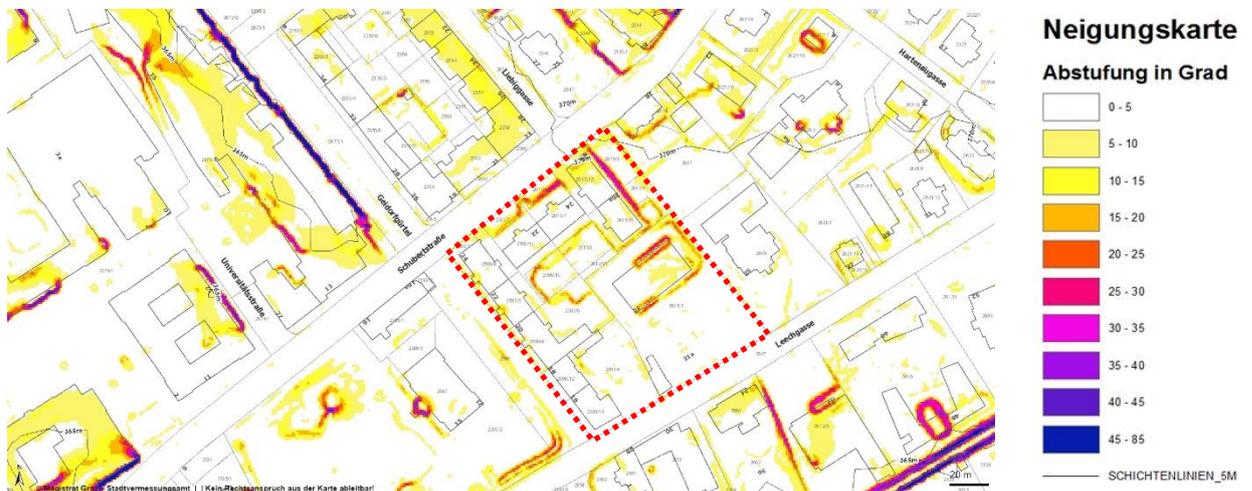
Abbildung 13:  
Blick auf die Bebauung Leechgasse 25  
in Richtung Nordwesten



Abbildung 14:  
Blick auf die Bebauung Schubertstraße 28  
in Richtung Südosten

- **Topographie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.



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

- **Baumbestand**

Das Bebauungsplangebiet weist eine dichte Bestockung mit Laub- und Nadelbäumen auf. Entlang der Schubertstraße und der Leechgasse bestehen für den Straßenraum charakteristische Baumreihen, die zwingend zu erhalten sind. In dem mittigen (Gst. Nr. 2590/10 und 2615/6) sowie dem südlichen und östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes sind teils Bäume und Baumgruppen vorhanden, die einen erhaltenswerten Baumbestand darstellen.

- **Gebäudebestand**

Im Geviert Schubertstraße – Geidorfgürtel – Leechgasse sind sowohl die Blockrand- bzw. Straßenrandbebauung mit fünfgeschossigen Wohngebäuden als auch fünf- bis sechsgeschossige Wohnhausanlagen in offener Bauweise vorhanden.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich an der Schubertstraße zwei langgestreckter Baukörper mit ausgebautem Walmdach, die das Bauensemble einer streng gegliederten Wohnhausanlage aus den 1930er Jahren bilden. Parallel zum Verlauf der Schubertstraße sind die Baukörper tieferliegend situiert und werden über Außentreppen und Rampenbauwerke erschlossen. Hinter einem begrünten Vorbereich sind in dem Sockelgeschoss teilweise Garagen untergebracht.



Abbildung 15:  
Blick vom Kreuzungsbereich Schubertstraße/  
Liebiggasse in Richtung Südosten



Abbildung 16:  
Blick entlang der Schubertstraße Höhe  
Hausnummer 26 in Richtung Südwesten



Abbildung 17:  
Blick von der Schubertstraße Höhe Hausnummer 24  
auf die Innenhofsituation in Richtung Südosten



Abbildung 18:  
Blick von der Schubertstraße Höhe Hausnummer 22  
auf die Innenhofsituation in Richtung Südosten

Ausgehend vom Kreuzungsbereich Schubertstraße/Geidorfgürtel erstreckt sich eine fünfgeschossige, geschlossene Bebauungsstruktur mit ausgebauten Sattel- bzw. Walmdächern. Diese drei Wohngebäude wurden ebenfalls in den 1930er Jahren errichtet und nach Zerstörungen Ende 1940 wiederaufgebaut. In der strengen Fassadengliederung ähneln diese der Wohnhausanlage in der Schubertstraße. Die Innenhofbereiche werden teils von weitläufig versiegelten Parkierungsflächen und teils von hochgewachsenen Baumbeständen bestimmt. Bei dem Wohngebäude Geidorfgürtel Hausnummer 20 ist hofseitig auch ein zweigeschossiger Zubau mit Flachdach erkennbar.



Abbildung 19:  
Blick vom Kreuzungsbereich Schubertstraße/  
Geidorfgürtel in Richtung Osten



Abbildung 20:  
Blick entlang dem Geidorfgürtel Höhe  
Hausnummer 24 in Richtung Südosten



Abbildung 21:  
Blick vom Kreuzungsbereich Geidorfgürtel/  
Leechgasse in Richtung Nordosten



Abbildung 22:  
Blick von der Leechgasse Höhe Hausnummer 30  
auf die Innenhofsituation in Richtung Nordwesten

Daran anschließend ist eine fünfgeschossige Eckbebauung mit einem geschoßübergreifenden Erker gegeben, die den baulichen Abschluss zur Leechgasse bildet. Der in den 1940er Jahren errichtete Geschosswohnbau weist mit den nördlich angrenzenden Gebäuden eine durchgehende Trauflinie mit gleich geneigten Satteldächern auf. Die nordöstliche Straßenseite des Geidorfgürtels wird von einer zum Teil etwas tiefer liegenden Vorgartenzone mit Heckbepflanzungen geprägt.

Im Bereich der Kreuzung Geidorfgürtel und Leechgasse erstreckt sich eine unbebaute Grünfläche mit großkronigem Baumbeständen. Daran anschließend ist ein freistehendes, fünfgeschossiges Firmengebäude erkennbar, das deutlich abgerückt von der Straße steht und dessen vorgelagerte Freiflächen zum überwiegenden Teil als versiegelte PKW-Abstellflächen genutzt werden. Das in den 1970er Jahren errichtete Bauwerk mit Flachdach und zurückspringender Haustechnikzentral wird von charakteristischen Brüstungsträgern und durchgehenden Fensterbändern definiert. Neben den erhaltenswerten Baumgruppen südöstlich des Gebäudes ist entlang der Leechgasse ein Grünstreifen mit einer für den Straßenraum bedeutsamen großkronigen Baumreihe vorhanden.



Abbildung 23:  
Blick von der Leechgasse Höhe Hausnummer 34  
in Richtung Nordwesten



Abbildung 24:  
Blick von der Leechgasse Höhe Hausnummer 42  
in Richtung Norden

Im Bebauungsplangebiet sind im Bereich der Schubertstraße und dem Geidorfgürtel vermehrt traufständige Sattel- bzw. Walmdächer gegeben. Lediglich das Gebäude Leechgasse Hausnummer 21 weist ein Flachdach mit aufgeständerten Photovoltaik-Modulen auf.

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände:

(Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbildauswertung der Stadtvermessung 2021, Höhenbezug straßenseitig).

#### Schubertstraße 26

4- bis 5-geschoßiges Wohngebäude mit Walmdach, Dachgauben und Dachflächenfenster

Gebäudehöhe: 12,90 – 15,20 m

Gesamthöhe: 18,90 – 21,20 m

#### Schubertstraße 26a

5-geschoßiges Wohngebäude mit Walmdach, Dachgauben und Dachflächenfenster

Gebäudehöhe: 15,20 m

Gesamthöhe: 21,20 m

#### Schubertstraße 24

6-geschoßiges Wohngebäude mit Walmdach, Dachgauben, Dacheinschnitten und Dachflächenfenster

Gebäudehöhe: 19,00 m

Gesamthöhe: 24,20 m

#### Schubertstraße 22

6-geschoßiges Wohngebäude mit Walmdach, Dachgauben, Dacheinschnitten und Dachflächenfenster

Gebäudehöhe: 19,00 m

Gesamthöhe: 24,50 m

#### Geidorfgürtel 24

5-geschoßiges Wohngebäude mit Walmdach, Dachgauben und Dachflächenfenster

Gebäudehöhe: 15,70 m

Gesamthöhe: 21,20 m

#### Geidorfgürtel 22

5-geschoßiges Wohngebäude mit Satteldach, Dachgauben und Dachflächenfenster

Gebäudehöhe: 15,80 m

Gesamthöhe: 21,30 m

#### Geidorfgürtel 20

5-geschoßiges Wohngebäude mit Satteldach, Dachgauben und Dachflächenfenster

Gebäudehöhe: 16,00 m

Gesamthöhe: 21,60 m

2-geschossiges Gebäude mit Flachdach (hofseitig)

Gebäudehöhe: 6,10 m

Gesamthöhe: 6,10 m

#### Geidorfgürtel 18

5-geschoßiges Wohngebäude mit Satteldach, Dachgaube und Dachflächenfenster

Gebäudehöhe: 16,10 m

Gesamthöhe: 22,30 m

1-geschossiges Garagengebäude mit Flachdach (hofseitig)

Gebäudehöhe: 2,50 m

Gesamthöhe: 2,50 m

#### Geidorfgürtel 16

5-geschoßiges Wohngebäude mit Satteldach, Dachgaube und Dachflächenfenster Gebäudehöhe:

16,20 m

Gesamthöhe: 22,40 m

### Leechgasse 21

5-geschoßiges Büro- und Laborgebäude mit Flachdach

Gebäudehöhe: 19,20 m

Gesamthöhe: 22,20 m

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

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

- **Infrastruktur**

Der Gebietsbereich ist durch die infrastrukturellen Einrichtungen der näheren Umgebung sehr gut erschlossen.

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- GiP Kinderkrippe E-MiniCampus, Leechgasse 30, Entfernung ca. 100 m
- Kindergarten der Ursulinen, Leonhardstraße 62-64, Entfernung ca. 430 m
- WIKI Kinderkrippe und Kindergarten Gaudeamus, Rosenberggürtel 12, Entfernung ca. 550 m
- Kindergarten der Kinderfreunde Graz Leonhard, Pappenheimgasse 8, Entfernung ca. 570 m
- WIKI Uni Kinderkrippe, Heinrichstraße 11, Entfernung ca. 620 m
- GiP Kinderkrippe, Leonhardstraße 114 u. 116, Entfernung ca. 650 m
- Projektkindergarten, Schillerstraße 31a, Entfernung ca. 770 m

Schulen und Horte:

- Volks- und Neue Mittelschule Graz-St. Leonhard, Elisabethstraße 56, Entfernung ca. 310 m
- Private Volks- und Mittelschule, Privatgymnasium Ursulinen, Leonhardstraße 62, Entfernung ca. 420 m
- Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium Lichtenfels, Lichtenfelsgasse 3-5, Entfernung ca. 430 m
- Bundesgymnasium und Bundesrealgymnasium Seebacher, Seebachergasse 11, Entfernung ca. 480 m
- Volksschule Graz-Rosenberg, Rosenberggürtel 12, Entfernung ca. 550 m
- Hort der Kinderfreunde St. Leonhard, Pappenheimgasse 8, Entfernung ca. 570 m
- Städt. Hort Rosenhain, Rosenhain 6, Entfernung ca. 810 m

Fachhochschulen/Universitäten:

- Karl-Franzens-Universität, Universitätsplatz 3, Entfernung ca. 350 m
- Universität für Musik und darstellende Kunst Graz, Leonhardstraße 15, Entfernung ca. 500 m

Sozialeinrichtungen/Privatkliniken:

- SBZ Verein Sozial- und Begegnungszentrum, Leechgasse 30, Entfernung ca. 90 m
- Rettet das Kind, Merangasse 12, Entfernung ca. 320 m
- Rotes Kreuz, Zentrale für Mobile Dienste, Merangasse 26, Entfernung ca. 420 m
- Pflegewohnheim Aigner-Rollett am Rosenhain, Aigner-Rollett-Allee 16a, Entfernung ca. 540 m
- Privatklinik Leech GmbH, Hugo-Wolf-Gasse 2-4, Entfernung ca. 400 m
- Sanatorium St. Leonhard, Schanzelgasse 42, Entfernung ca. 600 m

Dienstleistung und Handel:

- SPAR Markt, Zinzendorfsgasse 34, Entfernung ca. 330 m
- SPAR Supermarkt, Leonhardstraße 95, Entfernung ca. 440 m
- Glacis-Apotheke, Glacisstraße 31, Entfernung ca. 630 m
- Biofeld Biomarkt, Elisabethstraße 84-88, Entfernung ca. 680 m
- Apotheke „Zur göttlichen Vorsehung“, Heinrichstraße 3, Entfernung ca. 690 m
- Billa Supermarkt, Körblergasse 27, Entfernung ca. 820 m
- Postfiliale, Humboldtstraße 18, Entfernung ca. 920 m

- **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet wird im Nordwesten von der Schubertstraße, im Südwesten von dem Geidorfgürtel und im Südosten von der Leechgasse begrenzt.

Öffentlicher Verkehr:

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300 m Radius gegeben.

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Kategorie 3 (300m Radius-Luftlinie):

„Städtische Bedienqualität“

Intervalle von 10 – 20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

- Straßenbahnlinie 1, Haltestelle Lenaugasse in der Leechgasse, , ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 31, Haltestelle UNI/RESOWI am Geidorfgürtel, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 41, Haltestelle Geidorfgürtel in der Schubertstraße bzw. Leechgasse, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen (Schubertstraße, Geidorfgürtel, Leechgasse).

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind entlang der Bebauung vorhanden. Über die Schubertstraße besteht ein sehr guter Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz („Radroute in Tempo 30-Straßen“).

- **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 und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Im Zuge etwaiger Bauverfahren 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>

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet innerhalb des aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristigen Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025).

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

(siehe dazu §§ 2-6, 9-10 der VO)

##### Zu §2 Bauungsweisen, Nutzungen

Die Bebauungsplanpflicht im gegenständlichen Planungsgebiet ergibt sich aus den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes zum Schutz und zur Revitalisierung der Innenhöfe und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung einer partiell geschlossenen Bebauung, sodass in diesem Sinne weitestgehend ein Bewahren bzw. Fortführung der in Teilbereichen bestehenden Blockrandstruktur erfolgt. Während entlang des Geidorfgürtels eine 5-geschossige Blockrandstruktur mit einheitlich durchgängiger Trauflinie abzulesen ist, weisen die in offener bzw. gekuppelter Bauweise errichteten Bestandsgebäude in der Schubertstraße und Leechgasse unterschiedliche Höhenentwicklungen zwischen vier und fünf Geschossen auf.

Entlang der Schubertstraße ist mit den beiden vier- bis fünfgeschossigen Bestandsgebäuden Schubertstraße 26 und 26a, die in gekuppelter Bauungsweise tief in den Innenhof hineinragen die Entwicklung einer Blockrandstruktur langfristig nur schwer möglich. Ebenso verhält es sich bei den beiden Geschosswohnbauten Schubertstraße 22 und 24, die als gekuppelte Bebauung offen an den Grundgrenzen stehen. In diesen Bereichen bildet der Bebauungsplan die Bestandssituation ab und sieht die Entsigelung der Innenhöfe vor. Diese Gebäude weisen rd. 40° geneigte Satteldächer mit Walm auf, bei denen bereits Dachgeschossausbauten mittels Walmauben mit First sowie Dacheinschnitten und Dachflächenfenster erfolgten.

Ausgehend vom Kreuzungsbereich mit der Schubertstraße ist entlang des Geidorfgürtel eine 5-geschossige, geschlossene Bebauung vorhanden, die den städtebaulichen Rahmen vorgibt. Analog zu der Bebauung in der Schubertstraße wurden auch hier die Bestandsdächer der Gebäude Geidorfgürtel 20, 22 und 24 gleichermaßen mit Gauben und Dachflächenfenstern ausgebaut. Im weiteren Verlauf des Geidorfgürtels findet sich eine 5-geschossige Wohnbebauung wieder, die als Endglied mit ihrem L-förmigen Appendix den Abschluss der Blockrandstruktur bildet.

Die Festlegung der straßenseitigen Bauflucht- und der hofseitigen Baugrenzl原因 erfolgt in Abstimmung auf die bestehenden Gebäudetiefen.

Hofseitig sieht der Bebauungsplan in diesem Bereich den Abbruch der bestehenden Einbauten (2-geschossiger Zubau auf der Liegenschaft Geidorfgürtel 20 Grundstück Nr. 2590/9, KG Geidorf und der Garagen auf der Liegenschaft Geidorfgürtel 16 und 18, Grundstück Nr. 2590/4, KG Geidorf) sowie den Entfall der bestehenden PKW-Stellplätze und die Entsiegelung der Innenhöfe vor.

Auf der Liegenschaft Leechgasse 21 (Grundstück Nr. 2615/2, KG Geidorf), die den Übergang zu den teils großvolumigen Villenbauten entlang der Leechgasse bildet, ist neben dem 5-geschossigen, freistehenden Bestandsobjekt mit Flachdach ein gleichartiger 4-geschossiger Baukörper mit zurückspringenden Penthouse-Geschoss vorgesehen. In Anlehnung an die Bestandsstruktur ist eine punktuelle Bebauung in offener Bauungsweise mit annähernd quadratischen bis leicht rechteckigen (max. 2:3) Proportionen möglich, die deutlich abgerückt von der Straße in den Hintergrund tritt bzw. vom Grünraum gerahmt wird.

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß GAEG 2008 zur Gänze in der Altstadtschutzzone III - dementsprechend wurden im Planungsgebiet bereits Ausbauvorhaben durch die Altstadt-Sachverständigenkommission beurteilt. Neben der Festlegung der schutzwürdigen Gebäude durch die Grazer-Altstadtsachverständigenkommission (ASVK) wurde der vorliegende Bebauungsplan unter Bedachtnahme 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-Altstadtsachverständigenkommission abgestimmt.

#### Hinweis zur Altstadtschutzzone 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.

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

Um ein ausgewogenes Konglomerat an unterschiedlichen Wohnungstypen und -größen zu generieren, wurde eine Mindestwohnungsgröße von 30,0 m<sup>2</sup> festgelegt.

#### Zu §3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden. Auch Teile baulicher Anlagen (im Bestand) wie überdachte KFZ-Abstellflächen/Schutzdächer werden zu dessen Berechnung herangezogen.

Bei Grundstücken die eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzl原因 aufweisen, wird ein Bebauungsgrad festgelegt um bei Ausschöpfung des Bebauungsgrades im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen einen Rückbau von Hofgebäuden zu erwirken. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die Hoffreihaltung.

Die Überschreitungsmöglichkeit des Bebauungsdichtehöchstwerts soll Dachgeschoßausbauten in den Bestandsgebäuden ermöglichen.

Davon ausgenommen sind die offenen Bebauungsmöglichkeiten für die Liegenschaft Leechgasse 21 und 21a (Grundstück Nr. 2615/2, KG Geidorf), wo unter Berücksichtigung des Bestandsgebäudes bei einer Neubebauung der im Flächenwidmungsplan festgelegte Höchstwert der Bebauungsdichte einzuhalten ist.

Nachverdichtung bzw. Ausnutzung von ausgewiesenen Bebauungsdichten laut Flächenwidmungsplan und größere Nutzungsvielfalt im Sinne einer gelebten Urbanität (Thema Stadt der kurzen Wege, Klimaanpassungsstrategien etc.) sind neben vielen anderen Faktoren in der Beurteilung von Projekten zu berücksichtigen.

#### Zu §4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt. Die roten Bauflucht- und Baugrenzlinien dienen den oberirdischen Gebäuden, die blau strichlierten Linien stellen das maximal mögliche Ausmaß für Tiefgaragen dar.

Die Gebäude- bzw. Grenzabstände sind teilweise bereits im Bestand unterschritten. Die bestehenden Gebäude wurden im Bebauungsplan gesichert und durch Bauflucht- und Baugrenzlinien beschrieben. Die Blockrandbebauung verfügt als kompakte straßenraumbildende Bebauung über ein klares Ordnungsprinzip. Sie zeichnet sich im Regelfall durch eine vorwiegend einheitliche Traufhöhe, eine durchgehende straßenseitige Bauflucht und einen grünen bauplatzübergreifenden Innenhof aus. Daher wurde auch im Bereich der Schubertstraße und dem Geidorfgürtel eine weitestgehend einheitliche Gebäude- und Gesamthöhe festgelegt.

Es wird auch darauf geachtet, dass innerhalb der Baugrenzlinien eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit wirtschaftlichen Grundrissen sowie adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände sind, wenn überhaupt denkbar, durch die Festlegung der Baugrenzlinien und Gebäude- bzw. Gesamthöhen bestimmt.

Zu den Grenzlinien für Tiefgaragen wird festgehalten, dass die Anordnung von technischen Einbauten (Be- und Entlüftung, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen u. dgl.) sowie Maßnahmen zur Baugrubensicherung bis zu 1,50 m außerhalb der unterirdischen Grenzlinien zulässig sind. Davon ausgenommen ist die Baugrubensicherung zur Errichtung von notwendigen Schächten.

#### Zu §5 Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

Der Bestand wird durch Gebäudehöhen und Gesamthöhen beschrieben.

Möglich sind klassische Satteldächer und Walmdächer mit einer gebietstypischen Dachneigung von 35 Grad bis maximal 45 Grad mit Ziegeldeckung sowie begrünte Flachdächer und begrünte flach geneigte Dächer bis 10 Grad. Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer gem. §5 (7) zu begrünen. Für extensive Begrünung ist eine Substrathöhe von mind. 12 cm vorzusehen. Das gilt auch bei Einschichtaufbau (Vegetationstragschicht mit Drainfunktion).

Davon ausgenommen sind befestigte Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Flachdächer bei denen eine technisch erforderliche Ausbildung von Gründächern nicht möglich ist. Ziele dieser Begrenzung sind - in Übereinstimmung mit dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern, sowie der Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum gem. §5 (8), wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

### 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. Straßenseitige Laubengänge, Balkone oder Erker sind entlang der Schubertstraße, dem Geidorfgürtel und der Leechgasse nicht gegeben. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von straßenseitigen, offenen Laubengängen und über die Bauflucht vortretende Balkone und Erker daher nicht zulässig.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich:

- werden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen, festgelegt.
- dürfen Balkone hofseitig maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.
- sind auskragenden Balkone und Terrassen über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen nicht zulässig.
- werden Mindestabstände von eingeschnittenen Dachterrassen und Dachgauben zu Traufe, First und Ortgang sowie Maximallängen von Gauben festgelegt.
- werden bei zurückspringenden Obergeschossen im Dachbereich Mindestabstandsregelungen für Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge definiert.

Durch die Festlegung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe und der zulässigen maximalen Gesamthöhe im Planwerk besteht - bei Ausnutzung der angegebenen Höhen - sowohl die Möglichkeit Satteldächern als auch zurückversetzte Geschosse (Penthouse) im Dachbereich auszuführen.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich sind diese Geschosse gem. §6 (6) mit Mindestabständen zur jeweiligen darunterliegenden Hauptfassade auszuführen.

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

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

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

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

Bezogen auf die Materialität der Fassade wird darauf hingewiesen, dass Compositbaustoffe ebenso klimaschädlich sind wie erdölgenerierte Produkte. Im Sinne eines umweltbewussten Bauens wird an die Verantwortung aller appelliert ökologisch einwandfreie Lösungen zu realisieren. Compositbaustoffe und erdölgenerierte Produkte sollen vermieden werden.

#### Zu §9 Sonstiges

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschoße zulässig. Davon ausgenommen ist ein freistehender Werbepylon mit einer Höhe von max. 2,0 m auf dem Grst. Nr. 2615/2.

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Die Vorgaben wurden aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild der Stadt Graz abgeleitet.

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.

Müllsammelstellen sind in Haupt- oder Nebengebäuden zu integrieren um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Innenhöfe entgegenzuwirken, da ein Ziel dieses Bebauungsplans die Hofentkernung und die Hoffreihaltung ist.

Unterflur-Müllsysteme sind auf Grund des großen Flächenbedarfs und den damit einhergehenden versiegelten Flächen nicht zulässig.

#### Zu § 10 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten - unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage zu verstehen. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die zukünftige Hoffreihaltung.

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

(siehe dazu § 7 der Verordnung)

Das Planungsgebiet wird von den Gemeindestraßen Schubertstraße, Geidorfgürtel und Leechgasse begrenzt. Die Zufahrt zu den Bauplätzen erfolgt von diesen angrenzenden Straßen aus und wird in den nachfolgenden Individualverfahren geregelt.

#### Zu § 7 (1-8) PKW-Abstellplätze (Ruhender Verkehr)

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 oder im Gebäude integriert zu erfolgen. Mit Ausnahme von dem Grst. Nr. 2615/2, KG Geidorf sind Abstellplätze in den Höfen nicht zulässig. Der Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Er wurde von vergleichbaren Bebauungsplänen aus letzter Zeit abgeleitet und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen. Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen PKW-Abstellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der PKW-Abstellplätze in Sammelgaragen begrüßt.

Bei der Errichtung von Neubauten mit Wohnnutzung sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 70 - 85 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche) ebenso wie bei der Errichtung von Neubauten für Gewerbe- und Handelsbetriebe (je Dienstnehmer:in bzw. Besucher:innen-Gruppe zwischen 0,04 und 0,24 PKW-Stellplätze), für Dienstleistungsbetriebe (Büro- und Verwaltungsgebäude, je Dienstnehmer:in bzw. Besucher:innen-Gruppe zwischen 0,07 und 0,25 PKW-Stellplätze) und öffentliche Bauten (Universitäten, Hochschulen, Höhere Lehranstalten, je Dienstnehmer:in zwischen 0,04 und 0,24 PKW-Stellplätze bzw. für Student:in zwischen 0,01 und 0,05 PKW-Stellplätze) in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert unterzubringen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher:innen als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

#### 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.

Können die notwendigen Pflichtabstellplätze gem. § 7 (4) und § 7 (5) auf Grund der Bauplatzgröße, des Zuschnitts des Bauplatzes oder der Baumbestände nicht am Bauplatz hergestellt werden sind Ausnahmen nach § 89 (4) Stmk. Baugesetz zulässig. Eine Reduktion bzw. ein Entfall der Abstellplätze ist somit in begründeten Fällen möglich.

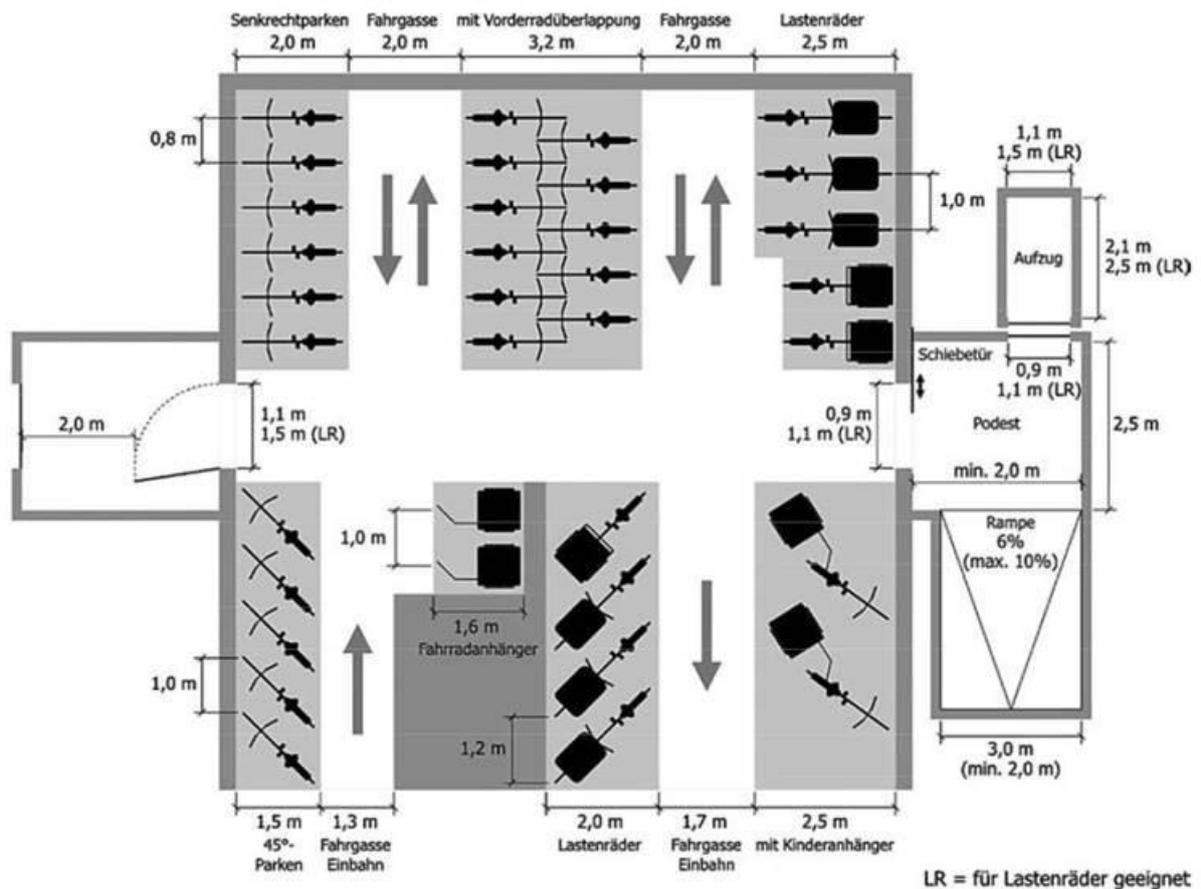
#### Zu § 7 (9-10) Fahrradabstellplätze

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 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderen Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für Besucher:innen 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.

Die festgelegte, überwiegend gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruches. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.



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

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, ...“

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

(siehe dazu § 8 der VO)

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrünten Freiräume ist bei Neubauten je angefangener 150 m<sup>2</sup> Hofffläche ein kleinkroniger Laubbaum und je 250 m<sup>2</sup> Hofffläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Die Innenbereiche der Anlage werden für allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt werden. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Hinsichtlich der Freihaltungen von Hofbereichen vor Unterbauungen wird auf die Bestimmung im Stadtentwicklungskonzept verwiesen.

### Zu § 8 (2) Grad der Bodenversiegelung

Für das gesamte Bebauungsplangebiet wurde unter Berücksichtigung der geplanten Freiraumnutzungen eine entsprechende Festlegung zum Grad der Bodenversiegelung (Verhältnis der versiegelten Oberflächen zum Ausmaß der Freiflächen; vgl. § 4 Z 18a Stmk. BauG) getroffen.

Der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung wird mit 40% der Bauplatzfläche begrenzt, wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden. Davon ausgenommen sind die Liegenschaften Geidorfgürtel 22 (Gst. Nr. 2590/5, EZ 1500) und Geidorfgürtel 24 (Gst. Nr. 2590/8, 2590/3, EZ 1499), wo aufgrund der Bestandsituation ein höherer Grad der Bodenversiegelung von max. 60% festgelegt ist.

Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient neben grünräumlicher Aspekte dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit), wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden.

Der Grad der Bodenversiegelung ist im Bauverfahren wie folgt nachzuweisen:

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

#### Zu §8 (3-5) Erhaltenswerter Baumbestand

Grundsätzlich stellen Bäume einen hohen Wert für ein Wohnumfeld dar. Sie sorgen für ein angenehmes Stadtklima und bieten darüber hinaus einen visuellen Filter z.B. zu lärmbelasteten Straßen. Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind Bestandsbäume daher zu schützen und zu erhalten.

Sämtliche Bestandsbäume im Bebauungsplangebiet sind mit der wahren Kronentraufe lagerichtig einzutragen. Ebenso sind alle Bestandsbäume auf angrenzenden Nachbargrundstücken des Bebauungsplangebietes, deren Wurzel- oder Kronenbereich in das Bebauungsplangebiet ragen, lagerrichtig und maßstabsgetreu mit der wahren Kronentraufe planlich darzustellen.

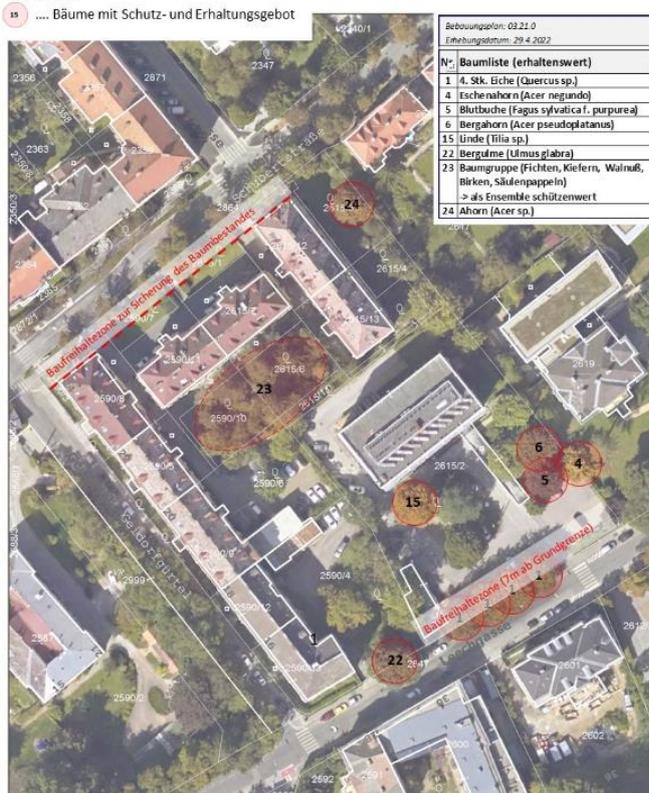
Laut ÖNORM B1121 ist der Schutzbereich der Bestandsbäume der Kronenradius + 1,5m – dieser ist im Einreichplan als Puffer miteinzutragen. Die geplanten Baumaßnahmen inkl. dem dazugehörigen Arbeitsraum müssen außerhalb dieses Schutzbereiches liegen. Dem Erhaltungsgebot entsprechend ist dieser Schutzbereich ebenso einbauten- und leitungsfrei zu halten. Eine Unterschreitung des Schutzbereiches ist nur in Abstimmung mit der A10/5 möglich.

Die Baumaufnahme der aus landschaftsplanerischer Sicht jedenfalls schützenswerten Bestandsbäume inkl. Vorgaben zum Schutzbereich (Bäume mit der Schutz- und Erhaltungsgebot) wurde von der A10/5 für den gegenständlichen Bebauungsplan erfasst und ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Nr.	Struktur	Baumart	Anmerkung	Beurteilung	Schutzbereich
1	Baumreihe 4 Einzelbäume straßenbegleitend	Eiche (Quercus sp.)	Die Baumreihe weist einen entsprechend guten Allgemein-zustand auf und ist aus stadttökologischen und gestalterischen Aspekten jedenfalls zu erhalten.	unbedingt erhaltenswerter Baum	7m ab Grundgrenze
4	Einzelbaum	Eschenahorn (Acer negundo)	Der Baum weist einen entsprechend guten Allgemeinzustand auf und ist aus stadttökologischen und gestalterischen Aspekten jedenfalls zu erhalten.	unbedingt erhaltenswerter Baum	Kronenradius plus 1,50m
5	Einzelbaum	Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)	Der Baum weist einen entsprechend guten Allgemeinzustand auf und ist aus stadttökologischen und gestalterischen Aspekten jedenfalls zu erhalten.	unbedingt erhaltenswerter Baum	Kronenradius plus 1,50m
6	Einzelbaum	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Der Baum weist einen entsprechend guten Allgemeinzustand auf und ist aus stadttökologischen und gestalterischen Aspekten jedenfalls zu erhalten.	unbedingt erhaltenswerter Baum	Kronenradius plus 1,50m
15	Einzelbaum	Linde (Tilia sp.)	Der Baum weist einen entsprechend guten Allgemeinzustand auf und ist aus stadttökologischen und gestalterischen Aspekten jedenfalls zu erhalten.	unbedingt erhaltenswerter Baum	Kronenradius plus 1,50m
22	Einzelbaum	Bergulme (Ulmus glabra)	Der Baum weist einen entsprechend guten Allgemeinzustand auf und ist aus stadttökologischen und gestalterischen Aspekten jedenfalls zu erhalten.	unbedingt erhaltenswerter Baum	Kronenradius plus 1,50m
23	Einzelbäume	Baumgruppe (Fichten, Kiefern, Walnuss, Birken, Säulenpappeln) -> als Ensemble schützenwert	Die Baumgruppe weist einen entsprechend guten Allgemeinzustand auf und ist in erster Linie aus stadttökologischen und klimarelevanten Aspekten jedenfalls zu erhalten.	unbedingt erhaltenswerte Baumgruppe	Kronentraufe des Baum- clusters plus 1,5m
24	Einzelbaum	Ahorn (Acer sp.)	Der Baum weist einen entsprechend guten Allgemeinzustand auf und ist aus stadttökologischen und gestalterischen Aspekten jedenfalls zu erhalten.	unbedingt erhaltenswerter Baum	Kronenradius plus 1,50m

Die Lage des erhaltens- und schützenswerten Baumbestandes ist in der folgenden Abbildung dargestellt.

Legende:



Gem. Abstimmungs- und Abwägungsprozess im Vorfeld der Erstellung des Bebauungsplanes kann unter Einhaltung folgender Auflagen die Linde am Grst.-Nr. 2651/2, KG Geidorf (Baum- Nr. 15 gem. o. g. Tabelle und Abbildung) entfallen:

- Reduktion der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß durch Entsiegelung der aufgelassenen Stellflächen rund um das Bestandsgebäude Leechgasse 21
- Eichenreihe Leechgasse 21 (siehe Bäume-Nr.1 der Tabelle Anhang 1): Einhaltung eines Abstandes der Baumachsen bis zum aufgehenden Mauerwerk inkl. Auskragungen sowie darunterliegender Tiefgeschosse von mindestens 10,0m zur Sicherung der gebietstypischen und straßenraumwirksamen Bestandsbäume.
- Weiterführung/Neuaufbau und dauerhafte Sicherstellung der Eichenreihe (siehe Bäume-Nr.1 der o. g. Tabelle) entlang der Leechgasse durch mindestens drei zusätzliche großkronige Baumstandorte am Grst.-Nr. 2651/2, KG Geidorf.
- Dauerhafte Sicherstellung des Baumbestandes entlang der nordöstlichen Grundgrenze (Schutzgebot) zur Stärkung der gebietstypischen Durchgrünung (Grünverbindung zwischen Schubertstraße und Leechgasse)
- Im Bauverfahren ist ein Baustelleinrichtungsplan der A10/5 vorzulegen und abzustimmen.

Für Grabungsarbeiten im Kronentraufbereich oder Baumfällungen ist entsprechend der Grazer Baumschutzverordnung beim Referat für Baumschutz ein Baumschutzansuchen zu stellen. Für Bestandsbäume sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen, siehe auch Informationsblatt „Umgang mit Bäumen bei Bauverfahren“. Der Wurzel- und Kronenbereich vom erhaltenswerten Baumbestand ist bebauungs-, einbauten- und leitungsfrei zu halten.

#### Zu §8 (6-12) Baumpflanzungen

Um eine intensive Begrünung der Liegenschaften zu erzielen, sind im Zuge der nachgereihten Bauverfahren bei Neubauten je angefangener 150 m<sup>2</sup> unbebauter Bauplatzfläche ein kleinkroniger Laubbaum und je 250 m<sup>2</sup> unbebauter Bauplatzfläche ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Baumpflanzungen ist zumindest jeder vierte Baum als ein großkroniger Laubbaum umzusetzen. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände gem. §8 (11) so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist.

Für neu zu pflanzende Grünstrukturen gelten die freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz. Sämtliche Leitungen und Einbauten sind lagerichtig darzustellen, der Abstand zu unterirdischen Einbauten von mind. 2,5 m lt. ÖNORM B2533 idgF ist einzuhalten, eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur mit technischen Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig.

Der Mindestabstand von Baumachse (Stamm) zu Außenflächen von unterirdischen Mauerteilen (Untergeschoße, Tiefgaragen) beträgt 4,5m. Ausgenommen von dieser Mindestabstandsregelung ist die Baumreihe entlang der Leechgasse, hier gilt ein Mindestabstand von 10,0 m.

Die Verwendung von Pflanztrögen und Betonringen bei Baumpflanzungen ist unzulässig. Entwässerungsmulden und -gräben sind von Baumstandorten, Baumreihen/-gruppen und sonstigen Gehölzpflanzungen nach Möglichkeit räumlich zu trennen. Es sind stadtklimaresistente und standortgerechte Baumarten zu wählen.

#### Zu § 8 (13) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen und punktuell zu erhöhen. Bei Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,50 m Höhe zu erhöhen. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Beton-Körben oder -Ringern kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig.

Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m<sup>3</sup> pro Baum ist anzustreben. Kugelformen sind unzulässig.

#### Zu § 8 (15) Sonstiges

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:

- Abgrenzung des Baufeldes
- Bebaute Flächen, befestigte Flächen, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Flächen (z.B. Tiefgaragengrenzen, Wegführungen, Zufahrten, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, Müllplatz)
- Darstellung der Feuerwehrezufahrt bzw. FF-Abstellfläche
- Höhe der Tiefgaragenüberdeckung
- Art und Umfang der Dachbegrünung
- Art und Umfang der Vertikalbegrünung
- Nutzungs- und Leistungsangaben der Freiflächen, Spielflächen, Kinderspielplatz inkl. der Größenangabe

- Darstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Darstellung von Entwässerungsmulden und -gräben, Retentionsbecken
- Alle gem. Grazer Baumschutzverordnung zu erhaltenen Bäume inkl. Darstellung der erforderlichen Schutzmaßnahmen bei Baumaßnahmen (ÖNORM B1121 und L1122)
- Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen in realistischer Größendarstellung inkl. Angabe der Art und Pflanzqualität

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

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung Grünraum und Gewässer immer hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

## **7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 03.21.0 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 mehrfarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter und blauer Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger  
(elektronisch unterschrieben)