

GZ: A14 - 098876/2019/0043

Bearbeiter: DI Thomas Wagner-Bornik

05.37.0 Bebauungsplan

„Feldgasse - Amselgasse - Payer-Weyprecht-Straße -
Adalbert-Stifter-Gasse - Weißenhofgasse - Kapellenstraße“
V. Bez., KG 63105 Gries

Graz, 24. März 2022

Dok: Bebauungsplanung/05.37.0

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Das Stadtplanungsamt Graz hat für das bebauungsplanpflichtige Gebiet in der „Feldgasse – Amselgasse – Payer-Weyprecht-Straße – Adalbert-Stifter-Gasse – Weißenhofgasse – Kapellenstraße“ einen Bebauungsplan erstellt.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Nr.:

Südliches Lazarettfeld:

1327/20, 1327/23, 1327/21, 1327/18, 1327/24, 1327/25, 1327/19, 1327/1, 1327/26, 1327/27, 1327/17, 1327/15, 1327/36, 1327/16, 1327/37, 1327/38, 1327/39, 1327/34, 1327/10, 1327/35, 1327/40, 1327/7, 1327/31, 1327/32, 1327/33, 1327/8, 1327/5, 1327/22, 1327/6, 1327/11, 1327/12, 1327/13, 1327/28, 1327/14

Feldgasse:

1327/30, 2238/1, 2238/2, 2238/3, 1275/29, 1275/51

Adalbert-Stifter-Gasse:

1275/6, 1275/85, 1275/7, 1275/86, 1275/8, 1275/87, 1275/9, 1275/88, 1275/10, 1275/89, 1275/11, 1275/90, 1275/91, 1275/13, 1275/92, 1275/14, 1275/93, 1275/15, 1275/94, 1275/16, 1275/95, 1275/17, 1275/96, 1275/18, 1275/97, 1275/19, 1275/98, 1275/20, 1275/99, 1275/21, 1275/100, 1275/22, 1275/101, 1275/23, 1275/102, 1275/24, 1275/103, 1275/25, 1275/104, 1275/26, 1275/105, 1275/27, 1275/106, 1275/28, 1275/107, 1275/50, 1275/131, 1275/49, 1275/48, 1275/129, 1275/47, 1275/128, 1275/46, 1275/127, 1275/45, 1275/126, 1275/44, 1275/125, 1275/43, 1275/124, 1275/42, 1275/122, 1275/123, 1275/194, 1275/41, 1275/121, 1275/40, 1275/120, 1275/39, 1275/119, 1275/38, 1275/118, 1275/37, 1275/117, 1275/36, 1275/116, 1275/35, 1275/115, 1275/34, 1275/114, 1275/33, 1275/113, 1275/32, 1275/112, 1275/31, 1275/111, 1275/30, 1275/110, 1275/109, 2343

Payer-Weyprecht-Straße:

1275/132, 1275/52, 1275/133, 1275/53, 1275/134, 1275/54, 1275/135, 1275/55, 1275/136, 1275/56, 1275/137, 1275/57, 1275/138, 1275/58, 1275/139, 1275/59, 1275/140, 1275/141, 1275/60, 1275/142, 1275/61, 1275/143, 1275/63, 1275/64, 1275/144, 1275/65, 1275/81, 1275/163, 1275/80, 1275/162, 1275/161, 1275/159, 1275/77, 1275/158, 1275/76, 1275/157, 1275/165, 1275/155, 1275/156, 1275/75, 1275/154, 1275/74, 1275/152, 1275/164, 1275/73, 1275/72, 1275/151, 1275/71, 1275/150, 1275/70, 1275/149, 1275/69, 1275/148, 1275/68, 1275/147, 1275/67, 1275/146, 1275/66, 1275/145, 2248

Amselgasse:

1277/2, 1277/26, 1277/6, 1277/27, 1277/7, 1277/28, 1277/8, 1277/29, 1277/9, 1277/30, 1277/10, 1277/31, 1277/11, 1277/32, 1277/12, 1277/13, 1277/34, 1277/14, 1277/35, 1277/15, 1277/36, 1277/37, 1277/53, 1277/38, 1277/17, 1277/39, 1277/18, 1277/40, 1277/52, 1277/20, 1277/50, 1277/21, 1277/43, 1277/54, 1277/48, 1278/44, 1278/23, 1278/43, 1278/22, 1278/42, 1278/21, 1278/41, 1278/20, 1278/40, 1278/19, 1278/39, 1278/18, 1278/38, 1278/3, 1278/37, 1278/2, 1278/17, 1278/15, 1278/34, 1278/14, 1278/33, 1278/13, 1278/32, 1278/12, 1278/31, 1278/11, 1278/30, 1278/10, 1278/29, 1278/9, 1278/28, 1278/8, 1278/27, 1278/7, 1278/26, 1278/6, 1278/25, 2240

Kapellenstraße:

1278/24, 1277/24, 1277/45, 1277/49, 1277/23, 1277/46, 1277/22, 1277/47, 1275/83, 1275/166

Weißenhofgasse:

2344, 1275/5, 2345 alle KG 63105 Gries.

Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 150.884 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** idgF der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Reines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 0,4 ausgewiesen.

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

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Vorplanungen vor:

- 05.01 Bebauungsleitlinie Entwurf „Amselgasse – Adalbert-Stifter-Gasse“
Verfasser: Arch. Dipl.-Ing. Eva Gyüre

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

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

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

- Wohngebiet geringer Dichte gem. §15 STEK 4.0

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 15. Jänner 2020 über die beabsichtigte Auflage des 05.37.0 Bebauungsplan "Feldgasse – Amselgasse – Payer-Weyprecht-Straße – Adalbert-Stifter-Gasse – Weißenhofgasse – Kapellenstraße" Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 22. Juli 2020.

AUFLAGE, 1. ENTWURF

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 11 Wochen, in der Zeit vom 23. Juli 2020 bis zum 08. Oktober 2020 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010)

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit gemäß der damals gültigen COVID-19 Bestimmungen.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 16. September 2020 im Raiffeisen Sportpark, Hüttenbrennergasse 31 gemäß der damals gültigen COVID-19 Bestimmungen durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 23. Juli 2020 bis 08. Oktober 2020 langten 20 Einwendungen und 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.37.0 Bebauungsplan „Feldgasse – Amselgasse – Payer-Weyprecht-Straße – Adalbert-Stifter-Gasse – Weißenhofgasse – Kapellenstraße“ in folgenden Punkten geändert.

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

VERORDNUNG

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Für die Liegenschaften 1327/15, 1327/36 (Südliches Lazarettfeld 26), 1327/37, 1327/38 (Südliches Lazarettfeld 28), 1327/34 (Südliches Lazarettfeld 30), 1327/35 (Südliches Lazarettfeld 32), 1275/109 (Adalbert-Stifter-Gasse 1), 1275/6, 1275/85 (Adalbert-Stifter-Gasse 2), 1275/30, 1275/110 (Adalbert-Stifter-Gasse 3), 1275/7, 1275/86 (Adalbert-Stifter-Gasse 4), 1275/31, 1275/111 (Adalbert-Stifter-Gasse 5), 1275/8, 1275/87 (Adalbert-Stifter-Gasse 6), 1275/32, 1275/112 (Adalbert-Stifter-Gasse 7), 1275/9, 1275/88 (Adalbert-Stifter-Gasse 8), 1275/33, 1275/113 (Adalbert-Stifter-Gasse 9), 1275/10, 1275/89 (Adalbert-Stifter-Gasse 10), 1275/34, 1275/114 (Adalbert-Stifter-Gasse 11), 1275/11, 1275/90 (Adalbert-Stifter-Gasse 12), 1275/35, 1275/115 (Adalbert-Stifter-Gasse 13), 1275/91 (Adalbert-Stifter-Gasse 14), 1275/36, 1275/116 (Adalbert-Stifter-Gasse 15), 1275/13, 1275/92 (Adalbert-Stifter-Gasse 16), 1275/37, 1275/117 (Adalbert-Stifter-Gasse 17), 1275/14, 1275/93 (Adalbert-Stifter-Gasse 18), 1275/38, 1275/118 (Adalbert-Stifter-Gasse 19), 1275/15, 1275/94 (Adalbert-Stifter-Gasse 20), 1275/39, 1275/119

(Adalbert-Stifter-Gasse 21), 1275/16, 1275/95 (Adalbert-Stifter-Gasse 22), 1275/40, 1275/120 (Adalbert-Stifter-Gasse 23), 1275/17, 1275/96 (Adalbert-Stifter-Gasse 24), 1277/26 (Amselgasse 2), 1278/7, 1278/26 (Amselgasse 3), 1277/6, 1277/27 (Amselgasse 4), 1278/8, 1278/27 (Amselgasse 5), 1277/7, 1277/28 (Amselgasse 6), 1278/9, 1278/28 (Amselgasse 7), 1277/8, 1277/29 (Amselgasse 8), 1278/10, 1278/29 (Amselgasse 9), 1277/9, 1277/30 (Amselgasse 10), 1278/11, 1278/30 (Amselgasse 11), 1277/10, 1277/31 (Amselgasse 12), 1278/12, 1278/31 (Amselgasse 13), 1277/11, 1277/32 (Amselgasse 14), 1278/13, 1278/32 (Amselgasse 15), 1277/12 (Amselgasse 16), 1278/14, 1278/33 (Amselgasse 17), 1277/13, 1277/34 (Amselgasse 18), ~~1278/15, 1278/34 (Amselgasse 19)~~, 1277/14, 1277/35 (Amselgasse 20), 1277/15, 1277/36 (Amselgasse 22), ~~1278/2, 1278/3, 1278/37 (Amselgasse 25), 1278/18, 1278/38 (Amselgasse 27), 1278/19, 1278/39 (Amselgasse 29 und 29a), 1278/20, 1278/40 (Amselgasse 31), 1278/21, 1278/41 (Amselgasse 33), 1278/22, 1278/42 (Amselgasse 35), 1278/23, 1278/43 (Amselgasse 37)~~, 1278/44 (Amselgasse 39) gilt die gekuppelte Bauweise.

Für die Liegenschaft 1278/6, 1278/25 (Amselgasse 1), 1278/15, 1278/34 (Amselgasse 19), 1277/37 (Amselgasse 24 bzw. Weißenhofgasse 30), 1278/3, 1278/37 (Amselgasse 25), 1278/18, 1278/38 (Amselgasse 27), 1278/21, 1278/41 (Amselgasse 33), 1278/22, 1278/42 (Amselgasse 35), 1278/23, 1278/43 (Amselgasse 37) gilt die offene bzw. gekuppelte straßenseitig die gekuppelte und gartenseitig die offene Bauweise, ansonsten gilt die offene Bebauung.

- (3) Die maximale Bauplatzgröße wird mit 2.000 m² festgelegt.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, ABSTÄNDE

- (5) Außenliegende Bauteile (Stiegenhäuser, Erker, Loggien, Balkone u. dgl.) dürfen die Gebäude- und Grenzabstände gemäß Steiermärkisches Baugesetz nicht unterschreiten.
- (6) Es darf pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 4,0 x 4,0 m/ 16 m² und ein Carport errichtet werden. Die Anordnung von Nebengebäuden in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m ist ausgeschlossen.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhe und Gesamthöhe.

Geschoßanzahl:	Traufseitige Gebäudehöhe:	Gesamthöhe bei Steildachausführung:	Gesamthöhe bei Flachdachausführung:
1 G	max. 4,00 m	max. 8,00 m <u>8,50m</u>	max. 4,00 m
2 G	max. 7,50 m	max. 10,00 m	max. 7,50 m

- (2) Als Höhenbezugspunkt gilt das ~~jeweilig angrenzende Straßenniveau~~ angrenzende natürliche Geländeniveau.
- (4) ~~Als Dachform sind Sattel-, Walm- oder Flachdächer zulässig.~~
- (5) ~~Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 50° zulässig.~~

(6) Festlegungen Dachformen:

Adalbert-Stifter-Gasse Nr. 1 – 24:

Straßenseitig sind traufständige Walmdächer mit einer Dachneigung von $20^\circ - 50^\circ 55'$ (wie Bestand) zulässig. Kleinere Bauteile wie Quergiebel, Gaupen und dgl. sowie untergeordnete Zubauten sind von dieser Festlegung ausgenommen. Gartenseitig werden bei 1- und 2-geschossigen Zu- und Neubauten als Dachform Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° festgelegt.

Adalbert-Stifter-Gasse Nr. 25 – 46:

Straßenseitig sind giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung von $30^\circ - 50^\circ 55'$ zulässig. Kleinere Bauteile wie Quergiebel, Gaupen und dgl. sowie untergeordnete Zubauten sind von dieser Festlegung ausgenommen. Gartenseitig werden bei 1- und 2-geschossigen Zu- und Neubauten als Dachform Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° festgelegt.

Payer-Weyprecht-Straße Nr. 1 – 31:

Straßenseitig sind giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung von $30^\circ - 50^\circ 55'$ zulässig. Kleinere Bauteile wie Quergiebel, Gaupen und dgl. sowie untergeordnete Zubauten sind von dieser Festlegung ausgenommen. Gartenseitig werden bei 1- und 2-geschossigen Zu- und Neubauten als Dachform Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° festgelegt. ~~Davon ausgenommen sind die Liegenschaften 1275/63 (Payer-Weyprecht-Straße 26) und 1275/64, 1275/144 (Payer-Weyprecht-Straße 30), bei denen Sattel- und Flachdächer mit einer Dachneigung von $0^\circ - 50^\circ$ zulässig sind.~~

Amselgasse Nr. 1 – 39:

Straßenseitig sind giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung von $20^\circ - 45^\circ 55'$ zulässig. Kleinere Bauteile wie Quergiebel, Gaupen und dgl. sowie untergeordnete Zubauten sind von dieser Festlegung ausgenommen. Gartenseitig werden bei 1- und 2-geschossigen Zu- und Neubauten als Dachform Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° festgelegt.

Feldgasse:

~~Alle Dachformen mit einer Dachneigung von $0^\circ - 45^\circ$ sind zulässig.~~

Trauf- und giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung von $20^\circ - 55^\circ$ zulässig.

Weißenhofgasse:

~~Alle Dachformen mit einer Dachneigung von $0^\circ - 45^\circ$ sind zulässig.~~

Trauf- und giebelständige Satteldächer sowie Walmdächer mit einer Dachneigung von $20^\circ - 55^\circ$ zulässig.

Kapellenstraße Nr. 10 und 20 – 28:

Straßenseitig sind trauf- und giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung von $20^\circ - 45^\circ 55'$ sind zulässig. Gartenseitig werden bei 1- und 2-geschossigen Zu- und Neubauten als Dachform Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° festgelegt.

(7) Dachflächen über einem Niveau von ~~7,50 m~~ 5,00 m dürfen nicht als Dachterrassen genutzt werden.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (2) PKW-Abstellflächen in freier Aufstellung, gebäudeintegriert und in Hochgaragen sind ausgehend von der Straßenfluchtlinie bis zu einer max. Grundstücktiefe von 25,0 m zulässig. Bei den eigenständig bebaubaren Bereichen in 2. Reihe sind PKW-Abstellplätze gebäudeintegriert erlaubt. Die Anordnung von PKW-Abstellplätzen in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstücktiefe von 4,00 m ist ausgeschlossen.
- (4) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder gebäudeintegriert herzustellen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Gehwege und Terrassen in einer vertraglichen Relation zur Gebäudegröße.
- (2) ~~Der Versiegelungsgrad wird mit maximal 40% begrenzt.~~

Pflanzungen, Bäume

- (5) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat bei versiegeltem und/oder teilversiegeltem Umfeld mind. 9,0 m² zu betragen. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk und allfälligen baulichen Auskragungen (z.B. Mauervorsprung, Balkon) hat
- | | |
|--|--------------|
| bei Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) | mind. 10,0 m |
| bei Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig) | mind. 6,0 m |
| bei Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) | mind. 3,0 m |
- zu betragen.
- ~~Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.~~
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich der Baumscheiben und des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.
- (8) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Für die Grundstücke Nr. 1275/51 (Feldgasse 33), 1275/29 (Feldgasse 35), 1275/30 (Adalbert-Stifter-Gasse 3), 1275/31 (Adalbert-Stifter-Gasse 5), 1275/32 (Adalbert-Stifter-Gasse 7), 1275/33 (Adalbert-Stifter-Gasse 9), 1275/34 (Adalbert-Stifter-Gasse 11), 1275/52 (Payer-Weyprecht-Straße 6), 1275/53 (Payer-Weyprecht-Straße 8), 1275/54 (Payer-Weyprecht-Straße 10), 1275/55 (Payer-Weyprecht-Straße 12), 1275/56 (Payer-Weyprecht-Straße 14), 1275/57 (Payer-Weyprecht-Straße 16), 1275/58 (Payer-Weyprecht-Straße 18), 1275/59 (Payer-Weyprecht-Straße 20), 1275/76 (Payer-Weyprecht-Straße 21), 1275/60 (Payer-Weyprecht-Straße 22), 1275/77, 1275/158 (Payer-Weyprecht-Straße 23), 1275/61 (Payer-Weyprecht-Straße 24), 1275/159 (Payer-Weyprecht-Straße 25), 1275/63 (Payer-Weyprecht-Straße 26), 1275/161 (Payer-Weyprecht-Straße 27), 1275/80, 1275/162 (Payer-Weyprecht-Straße 29), 1275/81 (Payer-Weyprecht-Straße 31) sind im Bereich der bestehenden Geländekanten Stützmauer mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

Geländeänderungen

(13) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption des Gartenniveaus im Ausmaß von max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

Davon ausgenommen sind die unter § 8 (8) angeführten Liegenschaften, wo Geländeänderungen bis zu einem Ausmaß von 2,0 m zulässig sind.

PLANWERK

Im Planwerk wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Südliches Lazarettfeld:

Im Bereich des Südlichen Lazarettfeldes wurden teils die Baugrenzlinie adaptiert und somit die bebaubaren Flächen geringfügig vergrößert.

- Adalbert-Stifter-Gasse:

Entlang dem westlichen Bereich der Adalbert-Stifter-Gasse sowie beidseits südlich der Weißenhofgasse wurden teils die Baugrenzlinien adaptiert sowie die bebaubaren Flächen gartenseitig in ihrer Tiefe um 1,0 m erweitert.

Im nordöstlichen Bereich der Adalbert-Stifter-Gasse wurden teils die Baugrenzlinien adaptiert sowie die bebaubaren Flächen in 2. Reihe gartenseitig um 2,0 m erweitert.

- Payer-Weyprecht-Straße:

Im nördlichen Bereich der Payer-Weyprecht-Straße wurden teils die Baugrenzlinien adaptiert sowie die bebaubaren Flächen gartenseitig in ihrer Tiefe um 1,0 m erweitert.

Im südöstlichen Bereich der Payer-Weyprecht-Straße wurden gartenseitig die bebaubaren Flächen in ihrer Tiefe signifikant vergrößert.

Auf den Liegenschaften Payer-Weyprecht-Straße 26 (Gst. Nr. 1275/63) und Payer-Weyprecht-Straße 30 (Gst. Nr. 1275/144 und 1275/64) wurden die Bauflucht- und Baugrenzlinien sowie die bebaubaren Flächen geändert. Bezugnehmend auf die gegenüberliegenden Bestandgebäude wurden straßenseitig die Geschoßanzahl als auch die zulässige Dachform und Dachneigung angepasst.

- Amselgasse:

Im nördlichen Bereich der Amselgasse wurden westseitig die Abstände zwischen den bebaubaren Flächen in Ostwest-Richtung vergrößert. Für die Bebauung in 2. Reihe wurden die bebaubaren Flächen gartenseitig in ihrer Tiefe um 2,0 m erweitert.

Im südliche Bereich der Amselgasse ab der Weißenhofgasse wurden straßenseitig die Bauflucht- und Baugrenzlinien an den Bestand angepasst. Im südöstlichen Abschnitt der Amselgasse ist gartenseitig nunmehr eine offene Bauweise möglich. Entlang des südwestlichen Abschnittes wurden die bebaubaren Flächen merklich vergrößert, umso mehr Bebauungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

AUFLAGE, 2. ENTWURF

Aufgrund dieser Änderungen wurden die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke ein weiteres Mal angehört und der Bebauungsplan, 2. Entwurf über 9 Wochen, in der Zeit vom 08. April 2021 bis zum 10. Juni 2021 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010)

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit gemäß der gültigen COVID-19 Bestimmungen.

In Anbetracht des geltenden Verbotes von Präsenzveranstaltungen (im Zusammenhang mit COVID-19) wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung am 18. Mai 2021 im Live-Video-Format durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 08. April 2021 bis 10. Juni 2021 langten 8 Einwendungen, 3 Stellungnahmen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.37.0 Bebauungsplan „Feldgasse – Amselgasse – Payer-Weyprecht-Straße – Adalbert-Stifter-Gasse – Weißenhofgasse – Kapellenstraße“ in folgenden Punkten geändert.

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

VERORDNUNG

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Für die Liegenschaften 1327/15, 1327/36 (Südliches Lazarettfeld 26), 1327/37, 1327/38 (Südliches Lazarettfeld 28), 1327/34 (Südliches Lazarettfeld 30), 1327/35 (Südliches Lazarettfeld 32), 1275/109 (Adalbert-Stifter-Gasse 1), 1275/6, 1275/85 (Adalbert-Stifter-Gasse 2), 1275/30, 1275/110 (Adalbert-Stifter-Gasse 3), 1275/7, 1275/86 (Adalbert-Stifter-Gasse 4), 1275/31, 1275/111 (Adalbert-Stifter-Gasse 5), 1275/8, 1275/87 (Adalbert-Stifter-Gasse 6), 1275/32, 1275/112 (Adalbert-Stifter-Gasse 7), 1275/9, 1275/88 (Adalbert-Stifter-Gasse 8), 1275/33, 1275/113 (Adalbert-Stifter-Gasse 9), 1275/10, 1275/89 (Adalbert-Stifter-Gasse 10), 1275/34, 1275/114 (Adalbert-Stifter-Gasse 11), 1275/11, 1275/90 (Adalbert-Stifter-Gasse 12), 1275/35, 1275/115 (Adalbert-Stifter-Gasse 13), 1275/91 (Adalbert-Stifter-Gasse 14), 1275/36, 1275/116 (Adalbert-Stifter-Gasse 15), 1275/13, 1275/92 (Adalbert-Stifter-Gasse 16), 1275/37, 1275/117 (Adalbert-Stifter-Gasse 17), 1275/14, 1275/93 (Adalbert-Stifter-Gasse 18), 1275/38, 1275/118 (Adalbert-Stifter-Gasse 19), 1275/15, 1275/94 (Adalbert-Stifter-Gasse 20), 1275/39, 1275/119 (Adalbert-Stifter-Gasse 21), 1275/16, 1275/95 (Adalbert-Stifter-Gasse 22), 1275/40, 1275/120 (Adalbert-Stifter-Gasse 23), 1275/17, 1275/96 (Adalbert-Stifter-Gasse 24), 1277/26 (Amselgasse 2), 1278/7, 1278/26 (Amselgasse 3), 1277/6, 1277/27 (Amselgasse 4), 1278/8, 1278/27 (Amselgasse 5), 1277/7, 1277/28 (Amselgasse 6), 1278/9, 1278/28 (Amselgasse 7), 1277/8, 1277/29 (Amselgasse 8), 1278/10, 1278/29 (Amselgasse 9), 1277/9, 1277/30 (Amselgasse 10), 1278/11, 1278/30 (Amselgasse 11), 1277/10, 1277/31 (Amselgasse 12), ~~1278/12, 1278/31 (Amselgasse 13)~~, 1277/11, 1277/32 (Amselgasse 14), ~~1278/13, 1278/32 (Amselgasse 15)~~, 1277/12 (Amselgasse 16), ~~1278/14, 1278/33 (Amselgasse 17)~~, 1277/13, 1277/34 (Amselgasse

18), 1277/14, 1277/35 (Amselgasse 20), 1277/15, 1277/36 (Amselgasse 22), 1278/44 (Amselgasse 39) gilt die gekuppelte Bauweise.

Für die Liegenschaft 1278/12, 1278/31 (Amselgasse 13), 1278/13, 1278/32 (Amselgasse 15), 1278/14, 1278/33 (Amselgasse 17), 1278/15, 1278/34 (Amselgasse 19) gilt die offene und gekuppelte Bauweise, wobei für das Grundstück Nr. 1278/12 bei einer Bebauung in 2. Reihe die gekuppelte Bauungsweise zum Grundstück Nr. 1278/11 festgelegt wird.

Für die Liegenschaft 1278/6, 1278/25 (Amselgasse 1), ~~1278/15, 1278/34 (Amselgasse 19)~~, 1277/37 (Amselgasse 24 bzw. Weißenhofgasse 30), 1278/3, 1278/37 (Amselgasse 25), 1278/18, 1278/38 (Amselgasse 27), 1278/21, 1278/41 (Amselgasse 33), 1278/22, 1278/42 (Amselgasse 35), 1278/23, 1278/43 (Amselgasse 37) gilt straßenseitig die gekuppelte und gartenseitig die offene Bauweise, ansonsten gilt die offene Bebauung.

PLANWERK

Im Planwerk wurden die bebaubaren Bereiche für die Grundstücke Nr. 1278/12, 1278/31 (Amselgasse 13), 1278/13, 1278/32 (Amselgasse 15), 1278/14, 1278/33 (Amselgasse 17), 1278/15, 1278/34 (Amselgasse 19) durch Änderungen der Bauflucht- und Baugrenzl原因en sowie der Höhenzonierungslinien neu festgelegt.

1. ANHÖRUNG

Aufgrund dieser Änderungen wurde eine erneute Anhörung der Grundeigentümer:innen der Liegenschaften 1278/30, 1278/11, 1278/31, 1278/12, 1278/32, 1278/13, 1278/33, 1278/14, 1278/34, 1278/15 (Amselgasse 11, 13, 15, 17 und 19) mit einer Einwendungsfrist bis 10. September 2021 durchgeführt. Innerhalb dieser Frist sind keine weiteren Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingelangt.

Es erfolgten keine Änderungen im Planwerk oder in der Verordnung.

2. ANHÖRUNG

Infolge einer Korrektur in der Plandarstellung wurde eine weitere Anhörung der Grundeigentümer:innen der Liegenschaften 1275/57, 1275/138 (Payer-Weyprecht-Straße 16) mit einer Einwendungsfrist bis 11. März 2022 durchgeführt. Innerhalb dieser Frist sind keine weiteren Einwendungen eingelangt.

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

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Gries. Das Gebiet ist im Norden von der Feldgasse, im Osten von den Grundstücken entlang der Amselgasse, im Süden von der Kapellenstraße sowie im Westen von der ÖBB Trasse „Bruck/Mur – Graz – Spielfeld“ umgeben.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 150.884 m² brutto auf.



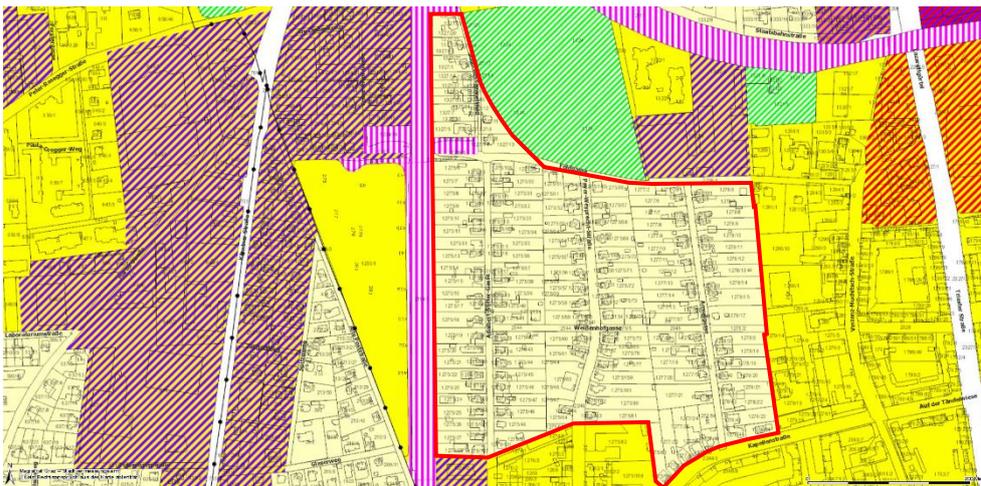
Luftbild 1 (2019):
Auszug aus dem
Geo-Daten-Graz
© Stadtvermessung
Graz.

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

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



Auszug aus dem
Entwicklungsplan
des 4.0
Stadtentwicklungs-
konzeptes (idgF).

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

§ 15 WOHNEN: Wohngebiet geringer Dichte (Signatur „Wohnen“ - hellgelb)

- (1) Gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung.
- (2) Festlegung einer Mindestbebauungsdichte von 0,3 im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel.
- (3) Intensive Durchgrünung und Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen.
- (4) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (5) 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.

Kategorie 1 „Innerstädtische Bedienqualität“

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

Das Planungsgebiet liegt im 1.000 m Einzugsbereich der Eisenbahn (S-Bahnhaltestelle Don Bosco).

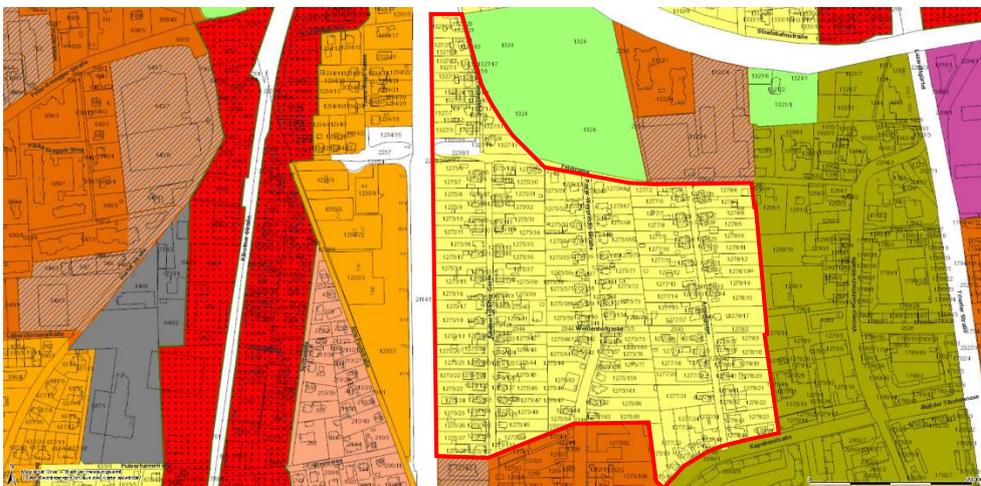


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

1.0 Räumliches Leitbild (Beschluss)

„Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels“ im Teilraum Nr. 10 (Puntigam Nord – Karlau)



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild (Beschluss).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Charakteristik: kleinteilige Bebauung geringer Höhe in offener, gekuppelter oder geschlossener Bauweise mit vorwiegend privaten Freiräumen und hohem Durchgrünungsgrad.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes

- Rahmen der Geschözzahl: max. 1G – 3G
- Bauweise: offen, vorzugsweise gekuppelt oder geschlossen
- Lage zur Straße: Abgerückt, straßenbegleitend
- Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: allenfalls Erhalt bestehender zusammenhängender Grünflächen; Einfriedungen max. 1,50m – 1,80m hoch und überwiegend blickdurchlässig, Ausschluss von abschottenden flächigen Elementen

- Zulässige Form der Parkierung: Ins Gebäude integriert, in freier Aufstellung im Nahbereich der Straße allenfalls unter Beachtung der charakteristischen Vorgartenzone
- Sonstige Festlegungen: Erhalt des durchgrüneten Charakters; allenfalls Aufnahme von Gebäudefluchten; Ausschluss von offenen Erschließungen
- Ergänzende Festlegungen: Erhalt zusammenhängender bauplatzübergreifender Grünflächen im Siedlungsgebiet

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Reinen Wohngebiet“ Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 bis 0,4.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

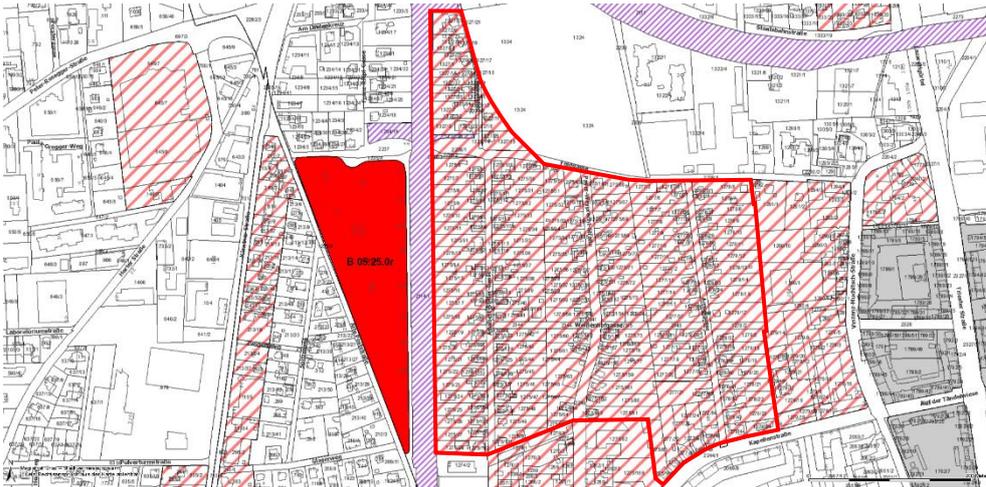
- (1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.
- (2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel ($L_{A, eq}$) 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 $L_{A, eq}$		
	Tag	Abend	Nacht
Reine Wohngebiete	50	45	40

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF):

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Bebauungsplan erforderlich



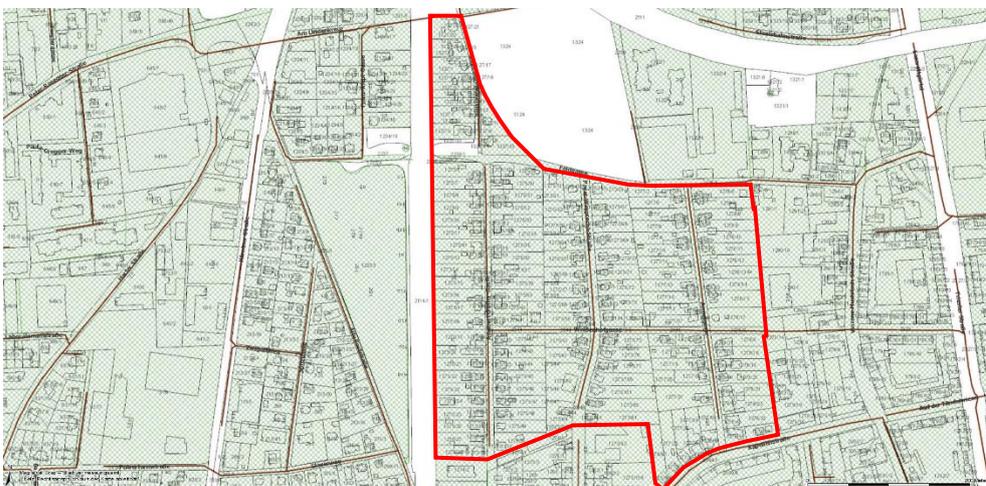
Auszug aus dem Deckplan 1 Baulandzonierungsplan des 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3):
Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Gefahrenzonen.

Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

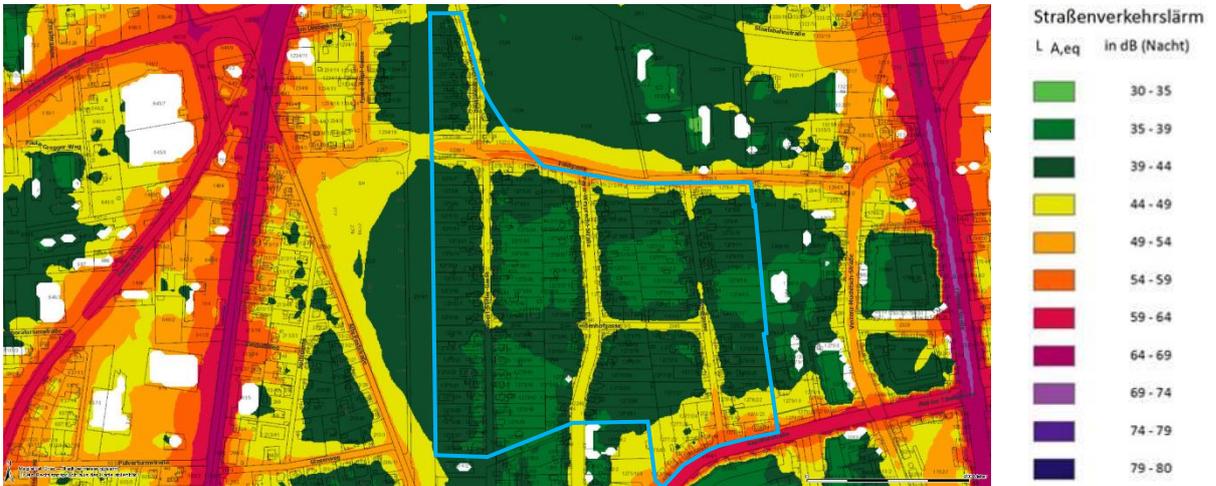
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



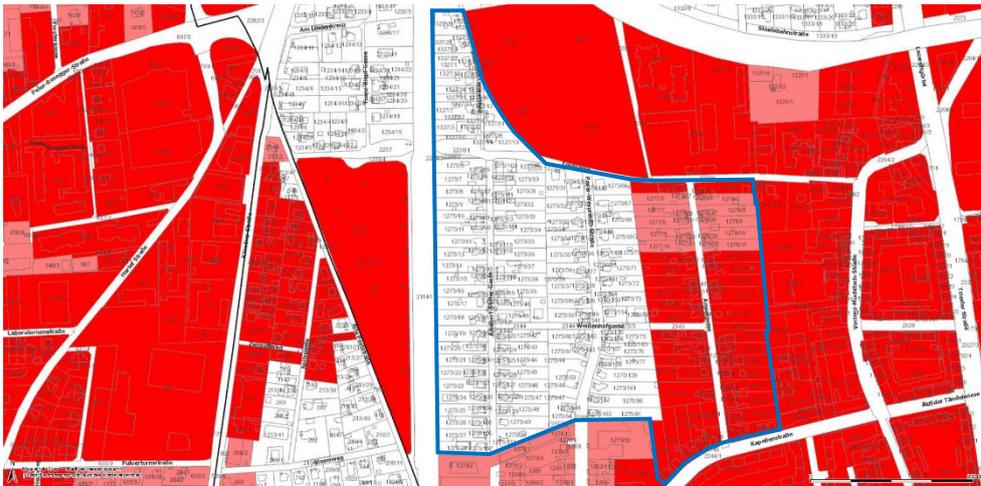
Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).
Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- Verkehrslärmkataster (Karte 2B):



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

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017:



- Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)*
- Kurz- mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025)*

Auszug aus dem Kommunalen Energie Konzept 2017 (KEK).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Gemäß Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet im Bereich entlang der Amselgasse und nördlich der Kapellenstraße innerhalb des aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristigen Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) sowie innerhalb des kurz- und mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025).

Grünes Netz Graz



Auszug aus dem Grünen Netz Graz.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Wie aus dem Grünen Netz Graz (GNG) ersichtlich ist, sollen die Grünverbindungen entlang der Feldgasse und der Amselgasse teilweise aufgewertete bzw. verbessert werden. Im Bereich der Kapellenstraße wird angestrebt die Grünverbindung (Bestand) zu erhalten als auch punktuell zu verbessern.

Stadtklimaanalyse:



Auszug aus der
Klimatopkarte.

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

- Klimatopkarte:
Gartenstadtzonen (West) und Blockbebauungszonen mit mäßiger Überwärmung (Süd)
Klimatische Besonderheiten:
Überwiegende Blockverbauung mit mäßiger Durchlüftung
Planerische Empfehlungen (gem. Stadtklimaanalyse):
Mittlere Bebauung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung (N-S)

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Bezirk Gries, westlich der Triester Straße und südlich des Nahverkehrsknotens Don Bosco, ist von diesem jedoch durch die Bahntrasse Graz-Fehring getrennt. Im Westen grenzt es direkt an die Bahntrasse Bruck a. d. Mur – Graz – Spielfeld.

Im Norden wird ein Teilbereich des Bebauungsplangebiet von dem Südlichen Lazarettfeld, der westlich angrenzenden Bahntrasse Bruck a. d. Mur – Graz – Spielfeld sowie der in Ost-West Richtung verlaufenden Feldgasse umgeben, die in diesem Bereich als Bahnunterführung mit entsprechenden Stützwänden und Rampenbauwerken ausgebildet ist.

Das flächenmäßig größere Gebiet des Bebauungsplanes wird im Norden von der Feldgasse, im Osten von den Grundstücken östlich der Amselgasse, im Süden von den Grundstücken nördlich der Kapellenstraße Hausnummer 10 – 28 und in weiterer Folge von den Liegenschaften in der Payer-Weyprecht-Straße Hausnummer 30 und 31 und in der Adalbert-Stifter-Straße 43 und 46 sowie im Westen vom Gleiskörper der ÖBB – Bruck a. d. Mur – Graz – Spielfeld begrenzt.

In Nord-Süd Richtung wird das Bebauungsplangebiet von Osten beginnend von der Amselgasse, der Payer-Weyprecht-Straße und der Adalbert-Stifter-Gasse durchschnitten. In West-Ost Richtung verbindet die Weißenhofengasse diese Nordsüddurchquerungen und endet im Osten als Sackgasse, ohne Anschluss an die Vinzenz-Muchitsch-Straße.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches wird im Osten entlang der Vinzenz-Muchitsch-Straße durch eine heterogene, von Gewerbenutzungen durchsetzter Abschnitt mit teilweise geschlossenen Bebauungsstrukturen geprägt. Entlang der östlichen Straßenseite der Vinzenz-Muchitsch-Straße ist eine überwiegend geschlossene Blockrandbebauung aus der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts erkennbar.

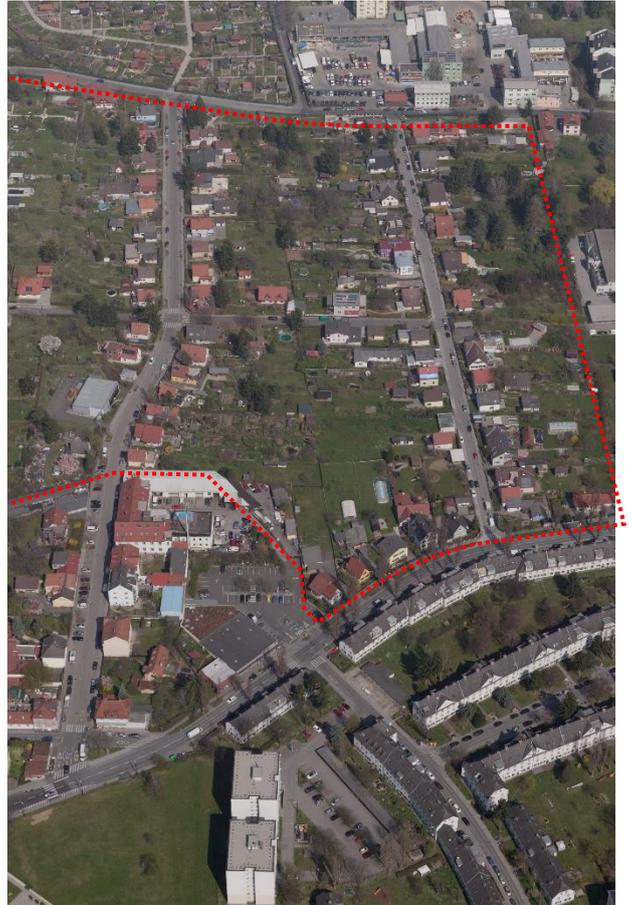
Nördlich der Feldgasse befinden sich ein großflächig gewerblich genutztes Areal mit mehrgeschossigen Bürogebäuden sowie Hallenbauten mit dazwischenliegenden Lager- und Abstellflächen. Daran angrenzend erstreckt sich eine Kleingartenanlage, die bis zum Südlichen Lazarettfeld reicht.

Im südlich angrenzenden Gebietsbereich, nördlich der Kapellenstraße findet sich eine durchwegs inhomogene Bebauungsstruktur wieder. Neben gewerblich genutzten Hallenbauten mit teils großflächig versiegelten Abstellflächen sind auch mehrgeschossige Wohngebäude in offener und gekuppelte Bauweise sowie vereinzelt eingeschossige Einfamilienhäuser mit Nebengebäuden erkennbar. Die Baumassen sind sowohl straßenraumbildend als auch deutlich abgerückt zur Straße angeordnet und verstärken damit den uneinheitlichen Gebietscharakter.

Südlich der Kapellenstraße befinden sich ausgedehnte Grünflächen mit großzügigen Parkierungsflächen. Es handelt sich dabei um das Areal des Urnenfriedhofs. Die Straße wird in diesem Bereich von kleineren Baumgruppen und einzelnen Laubbäumen begleitet. Weiter östlichen sind zwei punktförmige Geschoßwohnbauten mit ausgedehnten Parkierungsflächen sowie eine weitläufige Wohnanlage, die sogenannte „Denggenhofsiedlung“ erkennbar, die sich entlang der Kapellenstraße als geschlossene straßenbegleitende Bebauung präsentiert. Die zweigeschossigen Baukörper mit ausgebautem Satteldach folgen dem gekrümmten Straßenverlauf, der in diesem Abschnitt von einer beidseitigen Allee aus Laubbäumen und begrünten Vorgartenzonen geprägt wird.

Westlich im Bereich der Alte Poststraße ist die Bahnunterführung der Kapellenstraße mit entsprechenden Stützwänden und Rampenbauwerken erkennbar.

Das Bebauungsplanareal liegt in einem Gebiet, welches durch seine Nahelage zu Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Geschäfte für den täglichen Bedarf gut ausgestattet ist. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) im südlichen und westlichen sowie im zentralen Bereich des Planungsgebietes ist als sehr gut anzusehen.



Luftbild 1 und 2 (2019): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz © Stadtvermessung Graz.
Blick in Richtung Norden.
Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Nördlich der Feldgasse – eine weitläufige Kleingartenanlage sowie mehrgeschossige Bürogebäude als auch 1- bis 2-geschossige Hallenbauten in offener bzw. gekuppelter Bebauung mit weiträumigen Lagerflächen und versiegelten PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung. Östlich angrenzend sind 3- bis 6-geschossige Wohnanlagen mit begrünten Freibereichen erkennbar.



Abbildung 1:
Blick von der Feldgasse Höhe Hausnummer 33 in Richtung Nordosten



Abbildung 2:
Blick vom Kreuzungsbereich Feldgasse/Amselgasse in Richtung Osten

Im Süden:

Südlich der Kapellenstraße – 2- bis 3-geschossige Wohngebäude als geschlossene, straßenbegleitende Bebauung sowie das weitläufige Areal des Urnenfriedhofes.

Nördlich der Kapellenstraße – 1-geschossige, gewerblich genutzte Hallenbauten sowie 2- bis 3-geschossige Wohngebäude in offener und gekuppelter Bebauung



Abbildung 3:
Blick vom Kreuzungsbereich Kapellenstraße/
Siebenundvierzigergasse in Richtung Nordosten



Abbildung 4:
Blick vom Kreuzungsbereich Kapellenstraße/
Alte Poststraße in Richtung Südosten

Im Osten:

Östlich der Amselgasse bzw. westlich der Vinzenz-Muchitsch-Straße – mehrgeschossige, teils straßenraumbildende, geschlossene Wohn- und Bürogebäude sowie 1- bis 2-geschossige Bebauungsstrukturen mit Gewerbenutzung als offene und gekuppelte Bebauung. Zwischen den teils hallenartigen Baukörpern erstrecken sich großflächig versiegelte Freibereiche, die als Lager- oder PKW-Abstellflächen genutzt werden.



Abbildung 5:
Blick vom Kreuzungsbereich Feldgasse/Vinzenz-
Muchitsch-Straße in Richtung Südwesten



Abbildung 6:
Blick vom Kreuzungsbereich Vinzenz-Muchitsch-Straße/
Weißenhofgasse in Richtung Südwesten

Im Westen

Gleiskörper mit begleitenden Lärmschutzwänden von der ÖBB-Trasse Bruck a. d. Mur – Graz – Spielfeld.

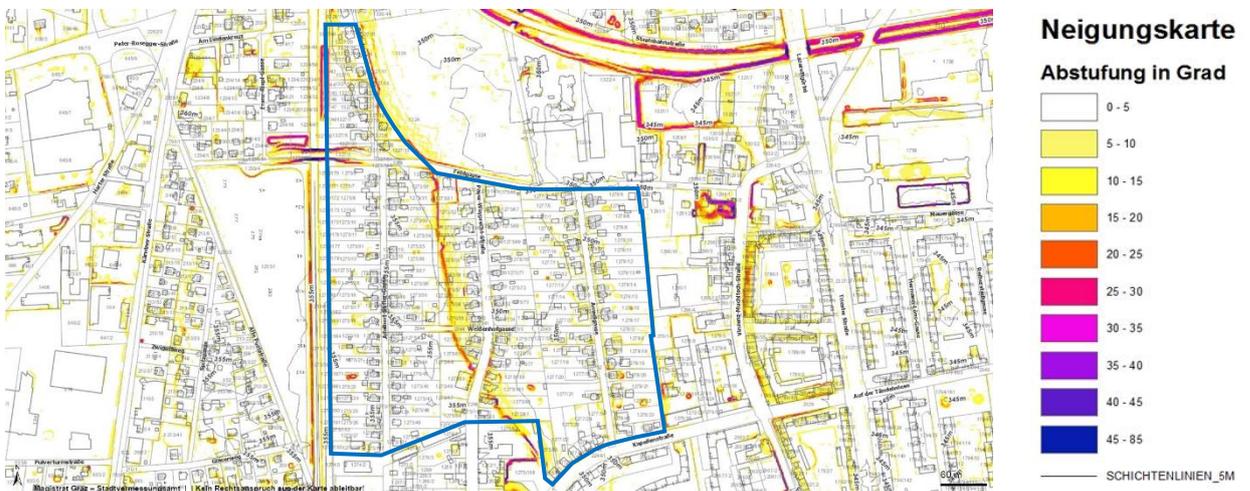


Abbildung 7:
Blick vom Kreuzungsbereich Kapellenstraße/
Alte Poststraße in Richtung Südwesten



Abbildung 8:
Blick vom Südlichen Lazarettfeld Höhe Hausnummer 20
in Richtung Nordwesten

- **Topographie**



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

Das Planungsgebiet weist zwischen den Liegenschaften westlich der Payer-Weyprecht-Straße und östlich der Adalbert-Stifter-Gasse eine in Nordsüd-Richtung verlaufende Geländekante auf, die sich ab der Weißenhofgasse in südöstlicher Richtung fortsetzt. Der Höhenunterschied zwischen dem östlichen – und westlichen Bereichen des Planungsgebietes beträgt im Mittel 5,0 m.

- **Baumbestand**

Es weist eine mäßige Bestockung mit Laub- und Nadelbäumen auf. In den Innenbereich des Bebauungsplangebietes sind vermehrt Baumgruppen auf den zusammenhängenden, bauplatzübergreifenden Grünflächen vorhanden.

Gemäß den Erhebungen des erhaltenswerten Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 18. Februar 2020 sind folgende Bestandsbäume erhaltenswert bzw. besonders erhaltenswert:



Erhaltenswerter Baumbestand gemäß den Erhebungen vom 18. Februar 2020.
Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

• Gebäudebestand

Im Bebauungsplangebiet ist überwiegend eine kleingliedrige Bebauungsstruktur bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern vorhanden, die in folgende Gebäudetypologien zusammengefasst werden können.

- Einfamilienhäuser in offener Bebauung im südlichen Teil der Adalbert-Stifter-Straße, in der Payer-Weyprecht-Straße und im südlichen Teil der Amselgasse.
In diesen Teilbereichen des Planungsgebietes besteht noch vermehrt die Bebauungsstruktur von Einfamilienhäusern in offener Bebauung mit straßenseitigen Giebelwänden, die nach einem erkennbaren einheitlichen Konzept errichtet wurden. Bei der vorherrschenden straßenbegleitenden Bebauung sind die Baukörper in Nord-Süd Richtung orientiert und stehen die auf gleichmäßig parzellierten, lang gestreckten Grundstücken. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt knapp über 1000 m² mit einem Seitenverhältnis von ca. 15 - 20 m zu 50-65 m.



Abbildung 9:
Blick entlang der Adalbert-Stifter-Gasse Höhe Hausnummer 39 in Richtung Nordosten



Abbildung 10:
Blick entlang der Payer-Weyprecht-Straße Höhe Hausnummer 12 in Richtung Südwesten

- Zweifamilienhäuser als Doppelhäuser im nördlichen Teil der Adalbert-Stifter-Gasse. Nördlich des Kreuzungsbereiches Weißenhofgasse/Adalbert-Stifter-Gasse ist eine Bebauungsstruktur in Form von Doppelhäusern als gekuppelte, traufständige Bebauung gegeben. Teilweise sind noch die ursprünglichen eingeschossigen Wohngebäude mit ausgebautem Walmdach und straßenseitigen Schlepptgauben erkennbar, teilweise erfolgten bereits straßen- als auch gartenseitig Zu- und Umbauten, die den Bestandsbaukörper zumeist stark überformen. Bei einigen Liegenschaften wurden die Bestandsgebäude bzw. –hälften komplett abgebrochen und durch Neubauten ersetzt, die dem vormals einheitlichen Straßenbild nun ein durchwegs heterogenes Erscheinungsbild verleihen. Die Doppelhaushälften stehen auf gleichmäßig parzellierten, lang gestreckten Grundstücken. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt knapp unter 1000 m² mit einem Seitenverhältnis von ca. 15 m zu 65 m.



Abbildung 11:
Blick entlang der Adalbert-Stifter-Gasse Höhe
Hausnummer 22 in Richtung Nordwesten



Abbildung 12:
Blick entlang der Adalbert-Stifter-Gasse Höhe
Hausnummer 1 in Richtung Südosten

- Zweifamilienhäuser als Doppelhäuser im nördlichen Teil der Amselgasse. Nördlich des Kreuzungsbereiches Weißenhofgasse/Amselgasse ist eine Bebauungsstruktur in Form von Doppelhäusern als gekuppelte, giebelständige Bebauung gegeben. Die ursprüngliche Gebäudeform von eingeschossigen Wohnbauten mit ausgebautem Satteldach und abgeschleppten seitlichen Zubauten sind nur mehr vereinzelt erkennbar. Vielmehr erfolgten bereits auf einigen Liegenschaften Zu- und Umbauten, die den Bestandsbaukörper nur mehr erahnen lassen. Vereinzelt wurden Bestandsgebäudehälften schon durch Neubauten ersetzt. Die Doppelhaushälften stehen auf gleichmäßig parzellierten, lang gestreckten Grundstücken. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 1000 m² mit einem Seitenverhältnis von ca. 15 m zu 70-75 m.



Abbildung 13:
Blick entlang der Amselgasse Höhe Hausnummer 2 in
Richtung Südosten



Abbildung 14:
Blick entlang der Amselgasse Höhe Hausnummer 20 in
Richtung Nordwesten

- Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes entlang dem Südlichen Lazarettfeldes besteht eine eingeschossige Bebauungsstruktur in Form von Einfamilienhäusern in offener und vereinzelt gekuppelter Bebauung. Die Wohngebäude mit ausgebauten Satteldächern sind straßenbegleitend, zumeist traufständig angeordnet.



Abbildung 15:
Blick entlang des Südlichen Lazarettfeldes Höhe
Hausnummer 34 in Richtung Nordwesten



Abbildung 16:
Blick entlang des Südlichen Lazarettfeldes Höhe
Hausnummer 20 in Richtung Südosten

- Entlang der Weißenhofgasse ist eine durchwegs uneinheitliche ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausstruktur in offener Bebauung unterschiedlichen Datums erkennbar. Eine Sonderform stellt der eingeschossige Flachbau in der Payer-Weyprecht-Straße 26 dar, dessen hallenartige Baukörper gewerblich genutzt wird und der im rückwärtigen Teil der Liegenschaft einen großflächig versiegelten Freibereich aufweist, der als Abstell- und Rangierfläche verwendet wird.



Abbildung 17:
Blick vom Kreuzungsbereich Payer-Weyprecht-Straße/
Weißenhofgasse in Richtung Nordosten



Abbildung 18:
Blick vom Kreuzungsbereich Adalbert-Stifter-Gasse/
Weißenhofgasse in Richtung Nordosten

- **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 relativ gut erschlossen.

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- GiP Kindergarten und Kinderkrippe, Vinzenz-Muchitsch-Straße 9, Entfernung ca. 400 m
- Gip Kindergarten und Kinderkrippe, Triester Straße 40, Entfernung ca. 420 m
- Städt. Kindergarten Triester Straße, Triester Straße 50a, Entfernung ca. 410 m
- Städt. Kindergarten Sechszwanziger-Schützen-Gasse, Sechszwanziger-Schützen-Gasse 25, Entfernung ca. 400 m
- Pfarrkindergarten Don Bosco, Südbahnstraße 100, Entfernung ca. 640 m
- Gip Kinderkrippe Wiesenauergasse, Wiesenauergasse 3, Entfernung ca. 680 m
- Städt. Kindergarten und Kinderkrippe Dornschneidergasse, Dornschneidergasse 45, Entfernung ca. 740 m

Schulen und Horte:

- Volksschule Graz-Triester, Reiherstadlgasse 48, Entfernung ca. 750 m
- Volksschule De La Tour Schule OK Graz, Pehamweg 4, Entfernung ca. 870 m
- Volksschule Graz-Neuhart, Kapellenstraße 100, Entfernung ca. 1000 m
- Allgemeine Sonderschule Triestersiedlung, Reiherstadlgasse 50, Entfernung ca. 900 m
- Städt. Hort Dornschneidergasse, Dornschneidergasse 39, Entfernung ca. 830 m
- Polytechnische Schule Graz-Herrgottwies, Herrgottwiesgasse 162a, Entfernung ca. 1.150 m
- BG/BRG/NMS Graz Klusemannstraße, Klusemannstraße 25, Entfernung ca. 1.250 m

Sozialeinrichtungen:

- SeneCura AIS Pflegeheim, Peter-Rosegger-Straße 9, Entfernung ca. 720 m
- Pflegewohnheim Peter Rosegger, Maria-Pachleitner-Straße 30, Entfernung ca. 1.100 m
- Ressorf Caritas, Herrgottwiesgasse 67, Entfernung ca. 830 m
- Jugendamt Graz-Südwest, Dornschneidergasse 41, Entfernung ca. 780 m
- Bibliothek kunstGarten, Payer-Weyprecht-Straße 27, Entfernung ca. 100 m

Dienstleistung und Handel:

- Paracelsus-Apotheke, Triester Straße 87a, Entfernung ca. 520 m
- SPAR Supermarkt, Kapellenstraße 28a, Entfernung ca. 230 m
- PENNY Markt, Kapellenstraße 45, Entfernung ca. 340 m
- BILLA AG, Kapellenstraße 1, Entfernung ca. 360 m
- Hofer KG, Karlauergürtel 4, Entfernung ca. 630 m
- VinziMarkt, Herrgottwiesgasse 51, Entfernung ca. 780 m
- Postfiliale, Herrgottwiesgasse 76, Entfernung ca. 780 m

- **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Feldgasse, im Osten von der Amselgasse, im Süden von der Kapellenstraße und im Westen von der Adalbert-Stifter-Gasse 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.

- Buslinie 39, Haltestelle Payer-Weyprecht-Straße und Vinzenz-Muchitsch-Straße in der Kapellenstraße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 50 und 67, Haltestelle Auf der Tändelwiese in der Triester Straße, ca. 10 - 15 Minuten Takt,

Das Planungsgebiet liegt im 1.000 m Einzugsbereich der Eisenbahn (S-Bahnhaltestelle Don Bosco).

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßen, welche wiederum durch die Kapellenstraße bzw. die Triester Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden sind.

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind meist entlang einer Straßenseite innerhalb des Planungsgebietes vorhanden, mit Ausnahme des Südlichen Lazarettfeldes, wo kein Fußgängerweg gegeben ist.

- Feldgasse: Gehsteig, einseitig, Breite ca. 1,50 m entlang der nördlichen Straßenseite
- Adalbert-Stifter-Gasse: Gehsteig, einseitig, Breite ca. 1,50 m entlang der östlichen Straßenseite
- Payer-Weyprecht-Straße: Gehsteige, beidseitig, Breiten ca. 1,50 m bzw. 2,00 m
- Weißenhofgasse: Gehsteig, einseitig, Breite ca. 1,50m teilweise entlang der nördlichen Straßenseite
- Amselgasse: Gehsteig, einseitig, Breite ca. 1,50 m entlang der östlichen Straßenseite
- Kapellenstraße: Gehsteige, beidseitig, Breiten ca. 1,50 m bzw. 2,00 m

Über die Feldgasse und die Kapellenstraße besteht ein sehr guter Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz. In der Feldgasse verläuft die Hauptradroute 11 von Straßgang kommend Richtung Innenstadt bzw. mündete diese dann in die Hauptradroute 8. Des Weiteren verläuft die Hauptradroute 9 westlich des Bebauungsplangebiets von Puntigam kommend Richtung Hauptbahnhof.

• **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

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

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Gestaltungskonzept:

In dem gegenständlichen Planungsgebiet entlang dem Südlichen Lazarettfeld, der Adalbert-Stifter-Gasse, Payer-Weyprecht-Straße und Amselgasse herrscht überwiegend eine Grundstückstypologie mit schmalen, langgestrecktem Zuschnitt vor, bei dem eine gebietstypische Nachverdichtung nur erschwert umzusetzen ist. Die vorhandenen Bebauungsstrukturen in Form von kleinstrukturierten Einheiten (vorwiegend Einfamilienhäuser) sind durch ihre Einheitlichkeit im Grunde erhaltenswert, sodass Veränderungen dahingehend formuliert werden, dass bei optimaler Ausnutzung der Grundstücke trotzdem die vorhandene Wohnqualität erhalten bleiben soll. In diesem Sinne verfolgt die konsequente Weiterführung der bestehenden kleinteiligen offenen und gekuppelten Bebauungsstruktur das grundlegende Ordnungsprinzip des gegenständlichen Siedlungsraumes.

Es ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren und die vorhandenen, innenliegenden Grünbereiche („Grüne Mitte“) zu erhalten. Diese zusammenhängenden bauplatzübergreifenden Grünflächen werden abhängig von der Tiefe der jeweiligen Liegenschaften von jeglicher neuen Bebauung freigehalten, ein Abbruch der bestehenden Einbauten wird angestrebt. Langfristig soll die hochwertigen Grünbereiche erhalten und noch weiter aufgewertet werden.

Eine Verdichtung in den Randbereichen wird städtebaulich angestrebt, um zusätzlichen Wohnraum in teils gut infrastrukturell versorgten Gebieten zu ermöglichen. Die Bauflucht- und Baugrenzlinien entlang den Straßenzügen definieren eine klare Vorgartenzone in der Breite von 3,0 – 4,0m.

Zu §2 Bebauungsweisen, Nutzungen

Für die Liegenschaften 1327/15, 1327/36 (Südliches Lazarettfeld 26), 1327/37, 1327/38 (Südliches Lazarettfeld 28), 1327/34 (Südliches Lazarettfeld 30), 1327/35 (Südliches Lazarettfeld 32), 1275/109 (Adalbert-Stifter-Gasse 1), 1275/6, 1275/85 (Adalbert-Stifter-Gasse 2), 1275/30, 1275/110 (Adalbert-Stifter-Gasse 3), 1275/7, 1275/86 (Adalbert-Stifter-Gasse 4), 1275/31, 1275/111 (Adalbert-Stifter-Gasse 5), 1275/8, 1275/87 (Adalbert-Stifter-Gasse 6), 1275/32, 1275/112 (Adalbert-Stifter-Gasse 7), 1275/9, 1275/88 (Adalbert-Stifter-Gasse 8), 1275/33, 1275/113 (Adalbert-Stifter-Gasse 9), 1275/10, 1275/89 (Adalbert-Stifter-Gasse 10), 1275/34, 1275/114 (Adalbert-Stifter-Gasse 11), 1275/11, 1275/90 (Adalbert-Stifter-Gasse 12), 1275/35, 1275/115 (Adalbert-Stifter-Gasse 13), 1275/91 (Adalbert-Stifter-Gasse 14), 1275/36, 1275/116 (Adalbert-Stifter-Gasse 15), 1275/13, 1275/92 (Adalbert-Stifter-Gasse 16), 1275/37, 1275/117 (Adalbert-Stifter-Gasse 17), 1275/14, 1275/93 (Adalbert-Stifter-Gasse 18), 1275/38, 1275/118 (Adalbert-Stifter-Gasse 19), 1275/15, 1275/94 (Adalbert-Stifter-Gasse 20), 1275/39, 1275/119 (Adalbert-Stifter-Gasse 21), 1275/16, 1275/95 (Adalbert-Stifter-Gasse 22), 1275/40, 1275/120 (Adalbert-Stifter-Gasse 23), 1275/17, 1275/96

(Adalbert-Stifter-Gasse 24), 1277/26 (Amselgasse 2), 1278/7, 1278/26 (Amselgasse 3), 1277/6, 1277/27 (Amselgasse 4), 1278/8, 1278/27 (Amselgasse 5), 1277/7, 1277/28 (Amselgasse 6), 1278/9, 1278/28 (Amselgasse 7), 1277/8, 1277/29 (Amselgasse 8), 1278/10, 1278/29 (Amselgasse 9), 1277/9, 1277/30 (Amselgasse 10), 1278/11, 1278/30 (Amselgasse 11), 1277/10, 1277/31 (Amselgasse 12), 1277/11, 1277/32 (Amselgasse 14), 1277/12 (Amselgasse 16), 1277/13, 1277/34 (Amselgasse 18), 1277/14, 1277/35 (Amselgasse 20), 1277/15, 1277/36 (Amselgasse 22), 1278/44 (Amselgasse 39) gilt die gekuppelte Bauweise.

Für die Liegenschaft 1278/12, 1278/31 (Amselgasse 13), 1278/13, 1278/32 (Amselgasse 15), 1278/14, 1278/33 (Amselgasse 17), 1278/15, 1278/34 (Amselgasse 19) gilt die offene und gekuppelte Bauweise, wobei für das Grundstück Nr. 1278/12 bei einer Bebauung in 2. Reihe die gekuppelte Bauungsweise zum Grundstück Nr. 1278/11 festgelegt wird.

Für die Liegenschaft 1278/6, 1278/25 (Amselgasse 1), 1277/37 (Amselgasse 24 bzw. Weißenhofgasse 30), 1278/3, 1278/37 (Amselgasse 25), 1278/18, 1278/38 (Amselgasse 27), 1278/21, 1278/41 (Amselgasse 33), 1278/22, 1278/42 (Amselgasse 35), 1278/23, 1278/43 (Amselgasse 37) gilt straßenseitig die gekuppelte und gartenseitig die offene Bauweise, ansonsten gilt die offene Bebauung.

Um die Charakteristik der kleingliedrigen Bestandsbebauung beizubehalten, dürfen pro Bauplatz höchstens 4 Wohneinheiten errichtet werden und die maximale Bauplatzgröße wird mit 2.000 m² 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.

Mit der Festlegung des Bebauungsgrades von 0,4 (je Bauplatz) werden ausreichend Zwischenräume im Sinne einer großzügigen Frei- u. Grünflächengestaltung gesichert. Es werden großzügige, zusammenhängende und gut nutzbare Freiräume erzeugt.

Zur Berechnung werden nur die oberirdischen Gebäude und Bauteile herangezogen. Die unterirdischen Bauteile (Tiefgaragen, Kellerräume, etc.) bleiben in der Berechnung unberücksichtigt.

Die Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten.

Zu §4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Abstände

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt.

Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Auch für die zukünftige Bebauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen etc. berücksichtigt werden. Um die Charakteristik der bestehenden Bebauungsstruktur zu erhalten bzw. fortzusetzen, wurden entsprechend niedrige Höhenzonen entlang der im Bebauungsplangebiet liegenden Straßenzüge festgelegt, die einer straßenseitigen Überformung der Baumassen in Bezug auf den schmalen Grundstückszuschnitt entgegenwirken sollen.

Als ein wesentliches Paradigma verfolgt der Bebauungsplan den straßenseitigen Erhalt der ursprünglichen Charakteristik der Bestandsbebauung sowie ein Fortbestehen der historisch wertvollen Stadtrandsiedlung trotz Veränderungen und Nachverdichtung. Die Überlegung von Aufstockungen der straßenseitigen 1-geschossigen Baustruktur als auch die Errichtung von 2-geschossigen Neubauten entlang der jeweiligen Straßenzüge des Planungsgebietes würde das zum Teil noch einheitlich vorhandene Erscheinungsbild der Siedlung weiter paralysieren und ist daher aus baukulturellen Überlegungen abzulehnen.

Im Hinblick auf die bereits im Bestand vorherrschenden Doppelhäuser in den nördlichen Abschnitten der Adalbert-Stifter-Gasse und der Amselgasse verfolgt das Fortführen der gekuppelten Bauweise in 2. Reihe den Ansatz eines effizienten Ausnutzens der in der Breite von durchschnittlich nur ca. 15 m ohnehin äußerst schmalen Liegenschaften sowie die Weiterentwicklung des vorhandenen gebietspezifischen Ordnungsprinzips.

Die versetzte Anordnung der gartenseitigen Doppelhäuser gewährleistet für die straßenseitigen Bestandsgebäude weiterhin eine strukturelle Anbindung zu den bauplatzübergreifenden Grünflächen als auch eine ausgewogene Baumassenverteilung auf den schmalen langgestreckten Parzellen. Schon die Anordnung der bereits vorhandenen Nebengebäude und Garagen unmittelbar oder im Nahbereich der nördlichen- bzw. südlichen Grundgrenzen dokumentiert das Bestreben, bauliche Maßnahmen möglichst kompakt entlang der Grundgrenzen zu situieren, um den Gartenbereich nicht durch mittig positionierte Gebäude unnötig zu segmentieren.

In Anbetracht der Nutzbarkeit der rückwärtigen Gartenflächen soll einerseits eine kompakte Baustruktur in 2. Reihe generiert werden, die auf den längsrechteckigen Parzellen im Zusammenspiel mit den straßenseitigen Doppelhäusern eine aufgelockerte Ensemblebildung ermöglicht und andererseits die siedlungsräumlichen Qualitäten der homogenen Einfamilienhaus­siedlung der Zwischenkriegszeit fortführt. Insofern stellt eine gekuppelte Bauweise eine angemessene Nachverdichtung von ineffizient bebauten Teilbereichen innerhalb des Bauungsplangebietes dar, die eine Konzentration der gartenseitigen Baumassen entlang einer gemeinsamen Grundgrenze zulässt.

Hinsichtlich eines sparsamen Flächenverbrauches ist weiterhin auf einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu achten und entsprechend in zukünftigen Planungen zu berücksichtigen. Durch diese Festlegungen kann die jeweilige „grüne Mitte“ zwischen den einzelnen Straßenzügen weitestgehend von Bebauung freigehalten und eine grundsätzliche Durchgrünung bewahrt und gesichert werden.

Balkone und Loggien dürfen maximal 1,50m über die Baugrenzen auskragen. Außenliegende Bauteile (Erker, Loggien, Balkone u.dgl.) dürfen die Gebäude- und Grenzabstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz nicht unterschreiten.

Um einer „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenzuwirken, ist pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 4,0 x 4,0 m und einer bebauten Fläche von max. 16,0 m² sowie ein Carport zulässig. Zur Sicherung der Grünraumausstattung in der Vorgartenzone ist die Anordnung von Nebengebäuden bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m ausgeschlossen.

Unabhängig von den Baugrenzen gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Zu §5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschossanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Traufseitige Gebäudehöhe:	Gesamthöhe bei Steildachausführungen:	Gesamthöhe bei Flachdachausführung:
1 G	max. 4,00 m	max. 8,50 m	max. 4,00 m
2 G	max. 7,50 m	max. 10,00 m	max. 7,50 m

Als Höhenbezugspunkt gilt das angrenzende Geländeniveau.

Festlegungen Dachformen:

Südliches Lazarettfeld:

Straßenseitig sind trauf- und giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° – 45° zulässig.

Adalbert-Stifter-Gasse Nr. 1 – 24:

Straßenseitig sind traufständige Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° – 55° (wie Bestand) zulässig. Kleinere Bauteile wie Zwerchhäuser, Quergiebel, Gaupen und dgl. sowie untergeordnete Zubauten sind von dieser Festlegung ausgenommen. Gartenseitig werden bei 1- und 2-geschossigen Zu- und Neubauten als Dachform Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° festgelegt.

Adalbert-Stifter-Gasse Nr. 25 – 46:

Straßenseitig sind giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – 55° zulässig. Kleinere Bauteile wie Quergiebel, Gaupen und dgl. sowie untergeordnete Zubauten sind von dieser Festlegung ausgenommen. Gartenseitig werden bei 1- und 2-geschossigen Zu- und Neubauten als Dachform Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° festgelegt.

Payer-Weyprecht-Straße Nr. 1 – 31:

Straßenseitig sind giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° – 55° zulässig. Kleinere Bauteile wie Quergiebel, Gaupen und dgl. sowie untergeordnete Zubauten sind von dieser Festlegung ausgenommen. Gartenseitig werden bei 1- und 2-geschossigen Zu- und Neubauten als Dachform Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° festgelegt.

Amselgasse Nr. 1 – 39:

Straßenseitig sind giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° – 55° zulässig. Kleinere Bauteile wie Quergiebel, Gaupen und dgl. sowie untergeordnete Zubauten sind von dieser Festlegung ausgenommen. Gartenseitig werden bei 1- und 2-geschossigen Zu- und Neubauten als Dachform Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° festgelegt.

Feldgasse:

Trauf- und giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° – 55° zulässig.

Weißenhofgasse:

Trauf- und giebelständige Satteldächer sowie Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° – 55° zulässig.

Kapellenstraße Nr. 10 und 20 – 28:

Straßenseitig sind trauf- und giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° – 55° sind zulässig. Gartenseitig werden bei 1- und 2-geschossigen Zu- und Neubauten als Dachform Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° festgelegt.

Zur Sicherung der typischen architektonischen Qualitäten werden Dachformen und Dachneigungen in Abstimmung auf die bestehende und überwiegend einheitliche Bebauungsstruktur entlang der jeweiligen Straßenzüge innerhalb des Planungsgebietes festgelegt.

In Anbetracht der Bestandshöhen ist bei 2-geschossigen Gebäuden mit Flachdächern ein Penthouse-Geschoss ausgeschlossen. Dachflächen über einem Niveau von 5,00 m dürfen nicht als Dachterrassen genutzt werden. Aufgrund der vorherrschenden Kleinteiligkeit der Grundstücke und der daraus resultierenden Nähe zu den Nachbargrundstücken sowie aus Ortsbildgründen ist die Nutzung als Dachterrasse nur bei 1-geschossigen Gebäuden möglich.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden.

Ziele dieser Begrenzung sind - in Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungskonzept - 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, nutzungsbedingt Haustechnikanlagen gem. § 5 (7) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

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.

Offene Erschließungen und straßenseitige Balkone sind nicht zulässig.

Bei Liegenschaften entlang 2 Straßenzügen (Eckgrundstücke) sind Balkone straßenseitig entlang einer Straße möglich, jedoch muss der Balkon innerhalb der Baugrenzlinien liegen, ein Übertreten der Baugrenzlinie ist nicht zulässig.

Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

Die Verkehrsflächen wurden gemäß der Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegt.

Zu § 7 (1-5) PKW-Abstellplätze

Die Unterbringung der PKW-Stellplätze ist in Tief- und Hochgaragen, gebäudeintegriert und in freier Aufstellung möglich. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen oder in die Hauptgebäude zu integrieren. Die PKW-Stellplätze in freier Aufstellung, gebäudeintegriert und in Hochgaragen sind straßennahe bis zu einer Tiefe von max. 25,0 m ausgehend von der Straßenfluchtlinie zulässig.

Bei den eigenständig bebaubaren Bereichen in 2. Reihe sind PKW-Abstellplätze gebäudeintegriert erlaubt, um in diesem Bereich ein Parkieren mit einer Nutzungsüberlagerung zu ermöglichen.

Zur Sicherung und dem Erhalt eines grünen Vorfeldes entlang der jeweiligen Straßenzüge ist die Anordnung von PKW-Abstellplätzen in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m ausgeschlossen.

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 in Tief- und Hochgaragen, im Gebäude integriert oder in freier Aufstellung zu erfolgen. 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.

Je 70 bis 85 m² Wohnnutzfläche ist ein PKW-Abstellplatz vorzusehen. 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.

Zu § 7 (6-8) Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 40 m² Wohnnutzfläche für Wohnen entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen, ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstalhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Die festgelegte, überwiegend gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

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 (3) auf Grund der Bauplatzgröße oder des Zuschnitts des Bauplatzes 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.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 und § 9 der VO)

Zu § 8 (1)

Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße.

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Durch plangraphische Festlegung der Baugrenzl原因en werden die Baumassen möglichst straßennahe angeordnet, um die vorhandenen, innenliegenden Grünbereiche („Grüne Mitten“) zu erhalten.

Um eine intensive Begrünung der Freiflächen und eine grundsätzliche Durchgrünung des Planungsbereiches zu gewährleisten, wurde festgelegt nicht bebaute Flächen weitestgehend zu begrünen, mit Ausnahme von Zufahrten, Gehwegen und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäude- und Bauplatzgröße. Ein besonderes Augenmerk wird auch auf die Sicherung und Revitalisierung der Vorgartenzonen mit entsprechenden Begrünungsmaßnahmen gelegt. 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).

Der Versiegelungsgrad ist im Bauverfahren wie folgt nachzuweisen:

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

Zu § 8 (2-6) Baumpflanzungen

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrünten Freiräume ist bei Neubauten je 250 m² ungebauter Fläche ein Laubbaum zu setzen.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Pflanz- bzw. Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Größe“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Zu § 8 (7-9) Stützmauern

Allenfalls notwendige Stützbauwerke dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten und sind mit winterharten, immergrünen Pflanzen zu begrünen. Für die Grundstücke Nr. 1275/51 (Feldgasse 33), 1275/29 (Feldgasse 35), 1275/30 (Adalbert-Stifter-Gasse 3), 1275/31 (Adalbert-Stifter-Gasse 5), 1275/32 (Adalbert-Stifter-Gasse 7), 1275/33 (Adalbert-Stifter-Gasse 9), 1275/34 (Adalbert-Stifter-Gasse 11), 1275/52 (Payer-Weyprecht-Straße 6), 1275/53 (Payer-Weyprecht-Straße 8), 1275/54 (Payer-Weyprecht-Straße 10), 1275/55 (Payer-Weyprecht-Straße 12), 1275/56 (Payer-Weyprecht-Straße 14), 1275/57 (Payer-Weyprecht-Straße 16), 1275/58 (Payer-Weyprecht-Straße 18), 1275/59 (Payer-Weyprecht-Straße 20), 1275/76 (Payer-Weyprecht-Straße 21), 1275/60 (Payer-Weyprecht-Straße 22), 1275/77, 1275/158 (Payer-Weyprecht-Straße 23), 1275/61 (Payer-Weyprecht-Straße 24), 1275/159 (Payer-Weyprecht-Straße 25), 1275/63 (Payer-Weyprecht-Straße 26), 1275/161 (Payer-Weyprecht-Straße 27), 1275/80, 1275/162 (Payer-Weyprecht-Straße 29), 1275/81 (Payer-Weyprecht-Straße 31) sind im Bereich der bestehenden Geländekanten Stützmauer mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

Zu § 8 (10) Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen

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. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken. Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,5 m zulässig.

Zu § 8 (11) Baumpflanzungen bei PKW- Abstellplätzen

Bei den erforderlichen Laubbäumen (1 je 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung) ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW- Abstell- und Manipulationsflächen möglichst überdecken sollen. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Zu § 8 (12) Geländeänderungen

Ein angemessener Umgang mit dem Gelände und eine intensive Auseinandersetzung mit der Topographie im Zuge der Planung dient vor allem der besseren gestalterischen Einfügung von Gebäuden in das vorhandene Straßen- und Ortsbild. Ein dem Gelände angepasste Bebauung mindert auch mögliche Auswirkungen von Geländeänderungen auf angrenzende Nachbargrundstücke.

Zur geringfügigen Adaption des bestehenden Niveaus wird daher die maximal zulässige Höhe der Geländeänderungen mit max. 0,5 m festgelegt, wobei punktuelle Ausnahmen im Bereich von Kinderspielflächen und Baumpflanzungen zulässig sind. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

Davon ausgenommen sind die unter § 8 (7) angeführten Liegenschaften, wo aufgrund der topographischen Verhältnisse Geländeänderungen im Bereich der bestehenden Geländekante bis zu einem Ausmaß von 2,0 m zulässig sind.

Zu § 8 (13) Außenanlagenplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan

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

Zu § 9 Sonstiges

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 den räumlichen Wirkungen sichern.

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.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 05.37.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1000 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)