

GZ: A 14 – 070642/2021/0014

Bearbeiter:  
DI Thomas Wagner-Bornik

## **14.38.0 Bebauungsplan**

„Königshoferstraße - Gaswerkstraße - Bauernfeldstraße  
Karl-Morre-Straße“  
XIV. Bez., KG Baierdorf

Graz, 15. Dezember 2022  
Dok: Bebauungsplanung/14.38.0

### **Beschluss**

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Mit dem Schreiben vom 29. Mai 2020 hat die IMVEA Immobilien GmbH, außerbüchliche Eigentümerin der Liegenschaften Karl-Morre-Straße 69/Königshoferstraße 37a, Gst. Nr. .457, 318/16, EZ 1361, KG 63109 Baierdorf und Karl-Morre-Straße 71, Gst. Nr. .458, 318/22, EZ 853, KG 63109 Baierdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Im Planungsgebiet befinden sich noch folgende Liegenschaften: .457, 318/16, 316/23, .262, 322/4, 323/33, .320, .331, .332, 324/21, .333, 324/20, .392, 323/30, .261, 322/6, 321/5, 316/2, 316/31, 318/24, 318/23, 316/16, .458, 318/22, alle KG 63109 Baierdorf.

Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 14.924 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 - 1,2 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor.

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 STEK 4.0

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 22. Juni 2022 über die beabsichtigte Auflage des 14.38.0 Bebauungsplan "Königshoferstraße - Gaswerkstraße - Bauernfeldstraße - Karl-Morre-Straße" 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 06. Juli 2022.

### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 12 Wochen, in der Zeit vom 07. Juli 2022 bis zum 29. September 2022 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 11. Juli 2022, im Hotel Europa, Bahnhofgürtel 89 stattgefunden.

Während der Auflagefrist vom 07. Juli 2022 bis 29. September 2022 langten 6 Einwendungen, 2 Stellungnahmen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

### Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.38.0 Bebauungsplan „Königshoferstraße – Gaswerkstraße – Bauernfeldstraße – Karl-Morre-Straße“ in folgenden Punkten geändert:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

### VERORDNUNG:

#### § 2 BEBAUUNGSWEISE

(3) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zu betragen.

#### § 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

(2) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Gst.Nr. .458 und 318/22; EZ 853

max. Bebauungsgrad: 0,47 ~~0,42~~

Gst.Nr. .457 und 318/16; EZ 1361

max. Bebauungsgrad: 0,65 ~~0,60~~

#### § 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

(3) Die ~~Geschosshöhe~~ Höhe der Erdgeschosszonen hat in Bezug auf die Oberkante des Fußbodens im 1. Obergeschoss mindestens 3,80 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen.

(4) Zulässige Dachformen: Ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 45 Grad, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad.

## § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten. Für das Grundstück Nr. 318/22, KG Baierdorf ist ein Anbauen von Balkonen an die bestehende Brandwand möglich.
- (8) Bei Neubauten und Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 40 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 80 nicht überschritten werden.
- (9) Bei Neubauten und Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

## § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (5) Ab einer un bebauten Bauplatzfläche von 250m<sup>2</sup> ist ~~zumindest~~ ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## PLANWERK

Die Eckabschrägungen wurden gemäß den Vorgaben der A10/8 Abteilung für Verkehrsplanung für folgende Kreuzungsbereiche geändert:

- Kreuzungsbereich Königshoferstraße - Gaswerkstraße: Eckabschrägung von 3,0 x 3,0 m
- Kreuzungsbereich Karl-Morre-Straße – Königshoferstraße: Eckabschrägung von 3,0 x 3,0 m
- Kreuzungsbereich Gaswerkstraße – Bauernfeldstraße: Eckabschrägung von 3,0 x 3,0 m

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

## 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Eggenberg. Das Gebiet ist im Norden von der Königshoferstraße, im Osten von der Gaswerkstraße, im Süden von der Bauernfeldstraße sowie im Westen von der Karl-Morre-Straße umgeben. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 14.924 m<sup>2</sup> brutto auf.



Luftbild 1 (2021):  
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 hoher Dichte“.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

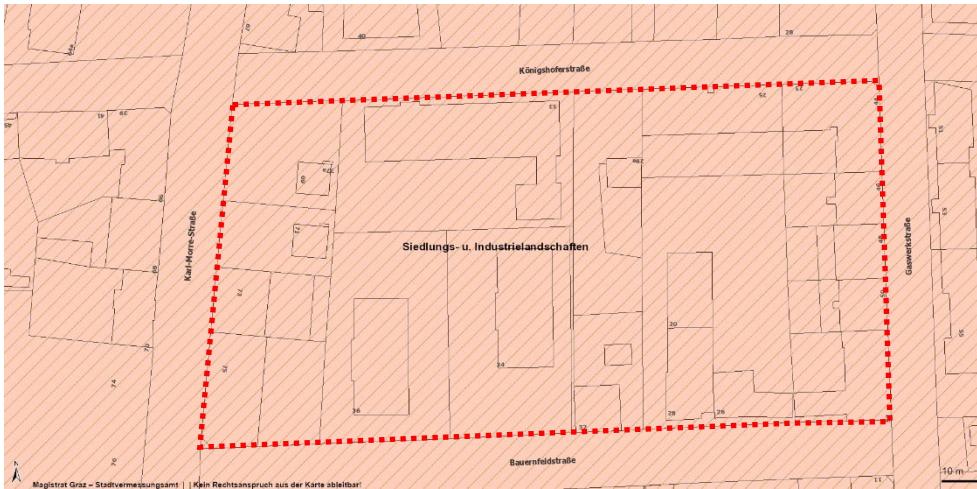
Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

#### § 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 BewohnerInnen 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 Bebauungsplan-gebiet.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes 2 und teilweise innerhalb der Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof.

- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.



Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie):

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Das Planungsgebiet liegt im 1.000 m Einzugsbereich der Eisenbahn (S-Bahnhaltestelle Graz Köflacherbahnhof).

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch die Buslinie 62 und 65 in der Karl-Morre-Straße und Gaswerkstraße (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

### 1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

Bereichstyp: „Blockrandbebauung“

Teilraum Nr. 12: Wetzelsdorf Reininghaus



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Charakteristik:

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 Bebauungsplänen 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

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



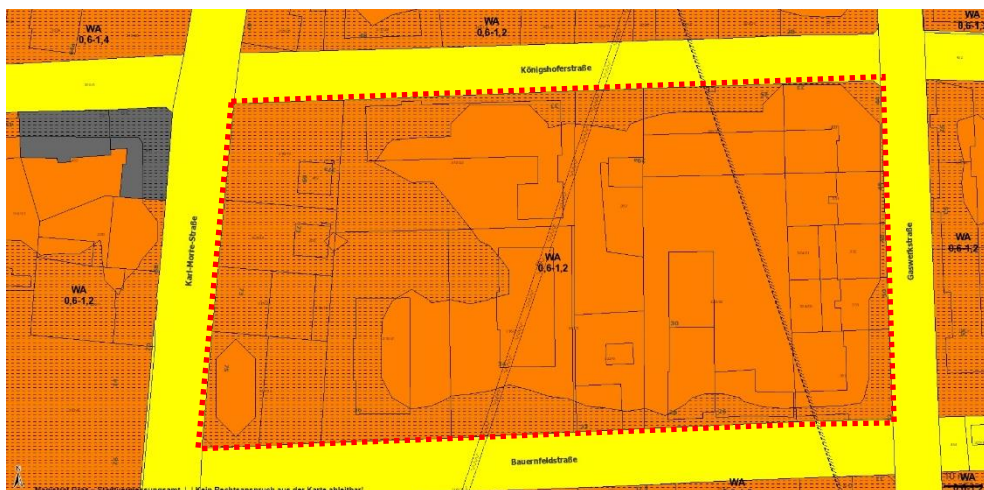
Auszug aus dem Kommunalen Energie Konzept 2017 (KEK).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

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“ und teilweise im „Sanierungsgebiet Lärm“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

## Hinweis:

Für das Planungsgebiet ist der Verlauf einer Richtfunkstrecke ausgewiesen.

## § 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 LGBI Nr 45/2022 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 Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):  
Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser festgelegt, „*dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen als Sanierungsgebiet - Hochwasser (HW) gelten; [...]*“

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwasser.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

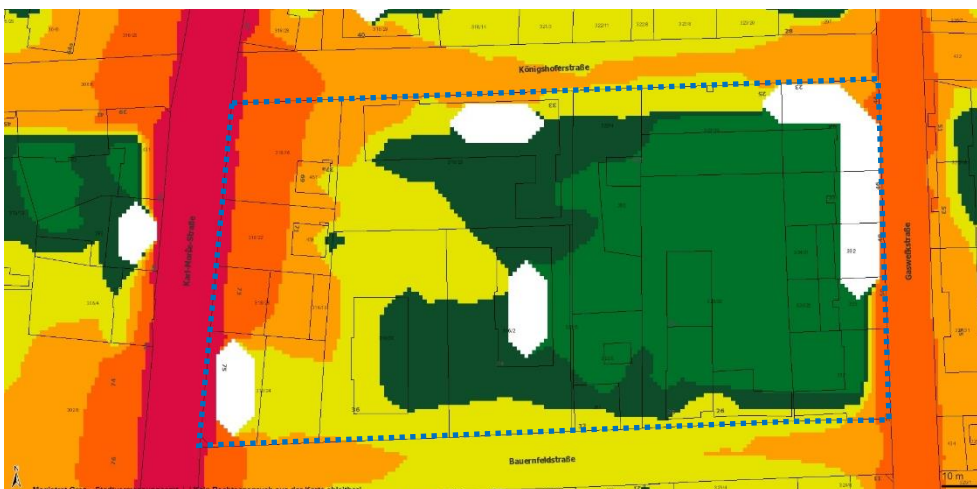
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.



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

Die rote Umrandung markiert das Baugebungsplan-gebiet.

- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):



Straßenverkehrslärm	
L <sub>A,eq</sub>	in dB (Nacht)
30 - 35	30 - 35
35 - 39	35 - 39
39 - 44	39 - 44
44 - 49	44 - 49
49 - 54	49 - 54
54 - 59	54 - 59
59 - 64	59 - 64
64 - 69	64 - 69
69 - 74	69 - 74
74 - 79	74 - 79
79 - 80	79 - 80

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

- Verkehrslärmkataster – Flug/Bahn (Karte 2B):



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

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes Nr. 2 und teilweise innerhalb der Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof.  
Für das Bebauungsplangebiet ist der Verlauf einer Richtfunkstrecke 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, besteht im nördlichen Bereich entlang der Königshoferstraße eine erhaltenswerte Baumreihe.

## Stadtklimaanalyse:



Auszug aus der Klimatopkarte.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Klimatopkarte:  
Heterogene Blockbebauung im NM mit Rotoreffekt und Luftstagnation im Inneren der Zone
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:  
Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad beachten, Gebäudeausrichtung (NW, SE)

### • **Situierung und Umgebung**

#### Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Straßganger Straße im Westen und der Alten Poststraße im Osten, nördlich der Reininghausstraße. Das Geviert, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, ist im Norden von der Königshoferstraße, im Süden von der Bauernfeldstraße, im Osten von der Gaswerkstraße sowie im Westen von der Karl-Morre-Straße umgeben.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches wird durch das annähernd orthogonal angeordnete Straßennetz mit Elementen aus der Gründerzeit geprägt. Die einzelnen Gevierte weisen straßenbegleitend angefangene Blockrandbebauungen, als auch offene Bebauungen mit mehrgeschossigen Wohnbauten und kleinteilig strukturierte Wohnhäuser auf. Vereinzelt finden sich noch ein- bis zweigeschossige, gewerblich genutzte Bauten vor.

Die Liegenschaft 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) 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 Norden:

Nördlich der Königshoferstraße – Im Kreuzungsbereich Karl-Morre-Straße/Königshoferstraße befindet sich ein 2-geschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Satteldach, dessen Erdgeschoss gewerblich genutzt wird. Im Anschluss daran ist eine 4-geschossige Wohnanlage jüngerer Datums mit teils zurückspringendem Penthouse-Geschoss erkennbar. Im weiteren Straßenverlauf sind mehrere 1- bis 2-geschossige Einfamilienwohnhäuser in offener Bebauung mit PKW-Stellplätzen in Garagen und in freier Aufstellung gegeben. Die Gebäude stehen weit abgerückt von der Straße und weisen südseitig eine dementsprechend tiefe Vorgartenzone auf. Im Kreuzungsbereich Königshoferstraße/Gaswerkstraße bildet eine L-förmige, 4-geschossige Eckbebauung mit ausgebautem Satteldach den Abschluss der bestehenden Blockrandbebauung.



Abbildung 1:  
Kreuzung Königshoferstraße/Karl-Morre-Straße  
Blick Richtung Nordosten



Abbildung 2:  
Kreuzung Königshoferstraße/Gaswerkstraße  
Blick Richtung Nordosten

Im Süden:

Südlich der Bauernfeldstraße – Im Kreuzungsbereich mit der Karl-Morre-Straße ist ein 6-geschossige Wohngebäude mit Flachdach gegeben, das den Abschluss der in südliche Richtung reichenden Blockrandbebauung bildet. Im weiteren Verlauf der Bauernfeldstraße stehen drei zueinander versetzte Geschosswohnbauten in offener Bebauung, zwischen denen sich weitläufig versiegelte Flächen für PKW-Stellplätze erstrecken.

Daran anschließend befinden sich zwei 4- bis 6-geschossige Wohnbauten in gekuppelter Bebauung unterschiedlichen Datums, die den Ansatz einer straßenraumbildenden Blockrandstruktur darstellen. Im Kreuzungsbereich mit der Gaswerkstraße finden sich abermals 2- bis 3-geschossige, straßenraumbildende Wohngebäude in geschlossener Bebauungsweise wieder.



Abbildung 3:  
Kreuzung Bauernfeldstraße/Karl-Morre-Straße  
Blick Richtung Südosten



Abbildung 4:  
Kreuzung Bauernfeldstraße/Gaswerkstraße  
Blick Richtung Südwesten

Im Osten:

Östlich der Gaswerkstraße – 4-geschossige, straßenraumbildende Wohnbebauung mit teils begrünten Flachdächern. Nordöstlich des Kreuzungsbereiches Gaswerkstraße/ Bauernfeldstraße ist eine L-förmige, 4- bis 5-geschossige Wohnanlage jüngerer Datums erkennbar, deren langgestreckter Gebäudeteil im Süden tief in das Geviert hineinragt.



Abbildung 5:  
Kreuzung Gaswerkstraße/Königshoferstraße  
Blick Richtung Südosten



Abbildung 6:  
Kreuzung Gaswerkstraße/Bauernfeldstraße  
Blick Richtung Nordosten

Im Westen

Westlich der Karl-Morre-Straße – Im Kreuzungsbereich mit der Königshoferstraße steht ein L-förmiges, denkmalgeschütztes Eckgebäude mit 4 Geschossen und ausgebautem Satteldach. Im Anschluss daran befindet sich eine 5-geschossige Wohnbebauung mit Satteldach aus der Gründerzeit sowie ein 3-geschossiges Wohngebäude aus der Nachkriegszeit. Entlang der Karl-Morre-Straße erstreckt sich in weiterer Folge bis zum Kreuzungsbereich mit der Bauernfeldstraße ein unbebauter Straßenabschnitt, auf dem zukünftig eine 6-geschossige Wohngebäude mit zurückspringenden Penthouse-Geschossen in geschlossener Bebauungsweise errichtet wird.





Abbildung 7:  
Kreuzung Karl-Morre-Straße/Königshoferstraße  
Blick Richtung Nordwesten



Abbildung 8:  
Kreuzung Karl-Morre-Straße/Bauernfeldstraße  
Blick Richtung Nordwesten

- **Topographie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.

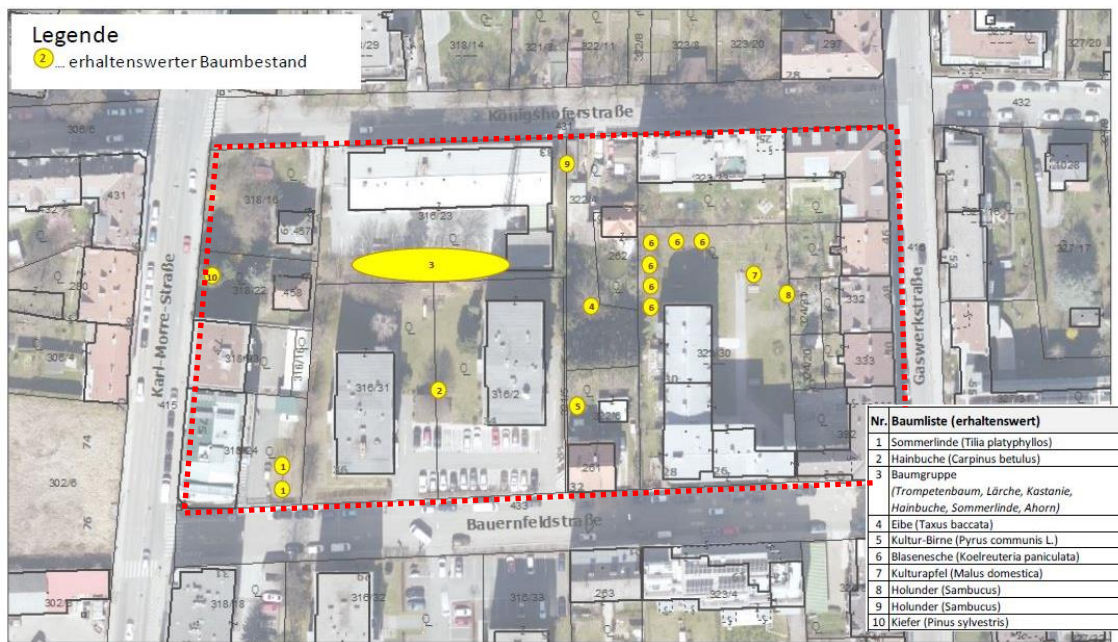


Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz.  
Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- **Baumbestand**

Es weist eine mäßige Bestockung mit Laub- und Nadelbäumen auf. In dem mittigen sowie dem nördlichen, südlichen und östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes sind teils Bäume und Baumgruppen vorhanden.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 22. Juli 2021 sind folgende Bestandsbäume erhaltenswert:



Luftbild mit Kataster © Stadtvermessung Graz.  
Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

### • Gebäudebestand

Im Geviert Königshoferstraße – Gaswerkstraße – Bauernfeldstraße – Karl-Morre-Straße sind sowohl die Blockrand- bzw. Straßenrandbebauung mit zwei- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden als auch Einfamilienwohnhäuser sowie Geschosswohnbauten in offener Bauweise vorhanden.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich an der Königshoferstraße ein 2-geschossiger, langgestreckter Baukörper mit flachgeneigtem Satteldach, der für Dienstleistungszwecke genutzt wird und hofseitig einen hohen Anteil an versiegelten PKW-Abstellflächen aufweist. Daran angrenzend ist ein 1-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Krüppelwalmdach erkennbar, das deutlich abgerückt von der Straße steht und die vorhandene tiefe Vorgartenzone als Lager- und Abstellfläche zweckentfremdet. Östlich davon bildet ein 5-geschossiges Wohnbauwerk jüngeren Datums mit Flachdach und straßenseitiger Erschließungszone den Beginn einer Blockrandbebauung, die sich entlang der Gaswerkstraße fortsetzt.



Abbildung 9:  
Blick vom Kreuzungsbereich Königshoferstraße/  
Karl-Morre-Straße in Richtung Südosten



Abbildung 10:  
Blick entlang der Königshoferstraße Höhe  
Hausnummer 33 in Richtung Osten





Abbildung 11:  
Blick auf die Bebauung Gaswerkstraße 44  
in Richtung Südwesten



Abbildung 12:  
Blick vom Kreuzungsbereich Gaswerkstraße/  
Bauernfeldstraße in Richtung Nordwesten

Bei dem 4-geschossigen, L-förmigen Eckgebäude im Kreuzungsbereich Königshoferstraße und Gaswerkstraße erfolgte bereits ein Dachgeschossausbau in Form von mehreren Schlepptauern und Dachflächenfenster. Im Anschluss daran finden sich drei 4-geschossige Wohngebäude aus den Anfängen des 20igsten Jahrhunderts wieder, die allesamt gleich geneigte Satteldächer mit einer durchgehenden Trauflinie aufweisen.

Im Kreuzungsbereich Gaswerkstraße und Bauernfeldstraße bildet ein 5-geschossiges Wohnbebauung mit Walmdach aus der Nachkriegszeit den Abschluss dieser Blockrandstruktur. Entlang der Bauernfeldstraße schließt in westlicher Richtung ein aufgeständerter und in seiner Baukörpertiefe deutlich schmalerer Gebäudeteil mit Satteldach an, der die Zufahrtssituation für die gebäudeintegrierten als auch im Innenhof offen angeordneten PKW-Stellplätze kennzeichnet. Im Bereich des Gehsteiges ist zudem ein schmaler Grünstreifen mit Heckenbepflanzungen vorhanden. Daran anschließen befindet sich ein 4-geschossiges Wohngebäude jüngeren Datums mit Pultdach, das hofseitig einen langgestreckten, 3-geschossigen Appendix mit ausgebautem Tonnendach aufweist.



Abbildung 13:  
Blick auf die Bebauung Bauernfeldstraße 32  
in Richtung Nordosten



Abbildung 14:  
Blick entlang der Bauernfeldstraße Höhe  
Hausnummer 32 in Richtung Nordosten

Im weiteren Verlauf der Bauernfeldstraße ist ein 2-geschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Satteldach aus der Gründerzeit erkennbar, das in offener Bauweise mit einer Brandwand an der westlichen Grundgrenze steht. Daran anschließend stehen zwei zueinander versetzt angeordnete Geschoßwohnbauten (5 Geschosse) aus den 1970er Jahren, deren Freiflächen entlang der Bauernfeldstraße von großflächig versiegelten PKW-Abstellplätzen definiert werden.



Abbildung 15:  
Blick vom Kreuzungsbereich Bauernfeldstraße/  
Karl-Morre-Straße in Richtung Nordosten



Abbildung 16:  
Blick entlang der Königshoferstraße Höhe  
Hausnummer 25 in Richtung Nordwesten

Im Bereich der Kreuzung Bauernfeldstraße und Karl-Morre-Straße befindet sich ein 3,5-geschossige Wohnbebauung mit zurückversetztem Penthouse-Geschoss, die wiederum als der Beginn einer Blockrandstruktur bestanden werden kann. Nördlich anschließend ist ein 5-geschossiges Wohngebäude mit Flachdach gegeben. Die Innenhofsituation auf diesen beiden Liegenschaften wird zum überwiegenden Teil von versiegelten Flächen bestimmt, die als Zufahrt und zum Parkieren genutzt wird.

Im weiteren Verlauf der Karl-Morre-Straße sind zwei 1-geschossige Einfamilienwohnhäuser mit Walmdach gegeben, die weit abgerückt von der Straße mit dementsprechend tiefer Vorgartenzone stehen und von gut durchgrünten Freiflächen geprägt werden.

Entlang der Königshoferstraße ist nördlich eine großkronige Baumreihe erkennbar, die den Straßenraum als Grünachse entsprechend aufwertet. Die Bebauung wird teils von 1- bis 2-geschossigen, kleinteiligen Wohnbauten sowie einer vergleichsweise kleinen Wohnanlage mit teilweise zurückversetztem Penthouse geprägt.

Im Bebauungsplangebiet sind im Bereich der Gaswerkstraße vermehrt traufständige Satteldächer, als auch flachgeneigte Dächer bis hin zu Flachdächern, Pult- und Tonnendächer gegeben, sowie durchwegs divergierende Bebauungsstrukturen vorhanden, die in ihrer Vielfalt ein durchaus heterogenes Erscheinungsbild des Viertels bewirken.

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände:

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

#### Karl-Morre-Straße 69/Königshoferstraße 37a

1-geschoßiges Gebäude

Gebäudehöhe: 5,00 m

Gesamthöhe: 10,00 m

#### Königshoferstraße 33

2-geschoßiges Gebäude

Gebäudehöhe: 8,40 m

Gesamthöhe: 10,00 m

Königshoferstraße 29a

1-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 4,40 m  
Gesamthöhe: 8,00 m

Königshoferstraße 25

5-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 15,80 m  
Gesamthöhe: 15,80 m

Königshoferstraße 23/Gaswerkstraße 44

4-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 15,30 m  
Gesamthöhe: 19,90 m

Gaswerkstraße 46

4-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 15,40 m  
Gesamthöhe: 20,80 m

Gaswerkstraße 48

4-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 15,40 m  
Gesamthöhe: 20,60 m

Gaswerkstraße 50

4-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 15,40 m  
Gesamthöhe: 20,60 m

Gaswerkstraße 52

5-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 15,40 m  
Gesamthöhe: 20,10 m

Bauernfeldstraße 26 - 28

4-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 13,70 m  
Gesamthöhe: 15,00 m

Bauernfeldstraße 30

3-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 9,80 m  
Gesamthöhe: 13,30 m



Bauernfeldstraße 32

2-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 8,20 m  
Gesamthöhe: 12,50 m

Bauernfeldstraße 34

5-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 17,20 m  
Gesamthöhe: 17,20 m

Bauernfeldstraße 36

5-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 17,20 m  
Gesamthöhe: 17,20 m

Karl-Morre-Straße 75

4,5-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 12,50 m  
Gesamthöhe: 16,10 m

Karl-Morre-Straße 73

5-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 15,80 m  
Gesamthöhe: 15,80 m

Karl-Morre-Straße 71

1-geschoßiges Gebäude  
Gebäudehöhe: 5,10 m  
Gesamthöhe: 10,40 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 gut erschlossen.

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- Kindergarten und Kinderkrippe Sim-Sala-Bim, Handelstraße 4 und 6, Entfernung ca. 340 m
- GiP Kinderkrippe Handelsstraße, Handelstraße 7, Entfernung ca. 370 m
- Pfarrkindergarten Hl. Schutzengel, Hauseggerstraße 70, Entfernung ca. 470 m
- Städt. Kindergarten Gaswerkstraße, Gaswerkstraße 13, Entfernung ca. 400 m
- Städt. Kindergarten Grasbergerstraße, Grasbergerstraße 11, Entfernung ca. 430 m

#### Schulen und Horte:

- Volksschule Graz-Karl Morre, Karl-Morre-Straße 58, Entfernung ca. 210 m
- Neue Mittelschule Graz-Karl Morre, Karl-Morre-Straße 58, Entfernung ca. 210 m
- Städt. Hort Seidenhofstraße, Seidenhofstraße 52, Entfernung ca. 230 m
- Städt. Hort Gaswerkstraße, Gaswerkstraße 15, Entfernung ca. 380 m

#### Fachhochschulen/Universitäten:

- FH Joanneum, Eggenberger Allee/Alte Poststraße, Entfernung ca. 650 m

#### Sozialeinrichtungen:

- Volkshilfe Sozialzentrum, Reininghausstraße 49-51, Entfernung ca. 190 m
- Sanlas, Seniorenresidenz Eggenberg, Eckertstraße 98-98a, Entfernung ca. 630 m
- Miteinander leben, Organisation, Hangweg 29, Entfernung ca. 1.100 m

#### Dienstleistung und Handel:

- Hofer KG, Eckertstraße 54, Entfernung ca. 450 m
- MERKUR Markt, Gaswerkstraße 2, Entfernung ca. 530 m
- SPAR Supermarkt, Eckertstraße 30a, Entfernung ca. 580 m
- SPAR Supermarkt, Wetzelsdorfer Straße 131, Entfernung ca. 720 m
- LIDL Markt, Straßganger Straße 108, Entfernung ca. 810 m
- Postfiliale, Eckertstraße 30g, Entfernung ca. 540 m
- Postfiliale, Burenstraße 85, Entfernung ca. 900 m

#### • **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Königshoferstraße, im Osten von der Gaswerkstraße, im Süden von der Bauernfeldstraße und im Westen von der Karl-Morre-Straße 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 62, Haltestelle Bauernfeldstraße in der Karl-Morre-Straße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 65, Haltestelle Reininghausstraße in der Gaswerkstraße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

Das Bebauungsplangebiet liegt zum überwiegenden Teil im Einzugsbereich Eisenbahn (1000m Radius-Luftlinie zur Bahnhaltestelle).

#### MIV (motorisierter Individualverkehr)

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

(Königshoferstraße, Gaswerkstraße, Bauernfeldstraße, Karl-Morre-Straße).

### Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind entlang der Bebauung vorhanden. Über die Bauernfeldstraße 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.

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>

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 Bebauungsweisen, Nutzungen

Die Bebauungsplanpflicht im gegenständlichen Planungsgebiet ergibt sich aus den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes zum Schutz und zur Freihaltung der Innenhöfe. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der geschlossenen Bebauung, sodass in diesem Sinne weitestgehend eine Fortführung der bestehenden Blockrandstruktur erfolgt. Es ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren, die bestehenden Hofbereiche zu entkernen und langfristig als Grünoase zu revitalisieren.

Eine Verdichtung in den Randbereichen wird städtebaulich angestrebt, um zusätzlichen Wohnraum in gut infrastrukturell versorgten Gebieten zu ermöglichen.

Im Bereich der beiden bestehenden fünfgeschossigen Wohnhäuser in offener Bebauung ist diese Entwicklung langfristig nur schwer möglich. Diese freistehenden Geschosswohnbauten in der Bauernfeldstraße stehen städtebaulich in Verbindung mit den Wohnhäusern im südlichen Nachbargeviert „Bauernfeldstraße - Gaswerkstraße - Reininghausstraße - Karl-Morre-Straße“ und können zukünftig eine „grüne“ Verbindung zwischen den beiden Gevierten herstellen.

Im Kreuzungsbereich Karl-Morre-Straße – Königshoferstraße erfolgt ein Schließen des Hofes, um die Lärmbelastung der Karl-Morre-Straße auf den Freibereich Innenhof zu minimieren. Entlang der Königshoferstraße soll diese geschlossene Bauungsweise bis zu der bereits vorhandenen Brandwand auf der Liegenschaft Königshoferstraße 25 (Grundstück Nr. 323/33, KG Baierdorf) fortgesetzt werden.

Im nordöstlichen bzw. östlichen Teil des Bebauungsplanes entlang der Königshoferstraße sowie in der Gaswerkstraße ist eine bestehende, 4- bzw. 5-geschossige Bebauung aus unterschiedlichen Stil-Epochen der Architektur vorhanden, die den städtebaulichen Rahmen vorgibt. Lediglich bei dem freistehenden, 2-geschossigen Bestandsgebäude auf der Liegenschaft Bauernfeldstraße 32 (Grundstück Nr. .261 und 322/6, KG Baierdorf) besteht die Möglichkeit einer Aufstockung, um mit dem Anheben der Trauf- und Gesamthöhe zwischen den Bestandshöhen der angrenzenden Gebäude zu vermitteln.

Die beiden Geschosswohnbauten in offener Bebauung auf der Liegenschaft Bauernfeldstraße 34 und 36 (Grundstück Nr. 316/2 und 316/31, KG Baierdorf) werden in ihren bestehenden Abmessungen und Höhen eingefroren und bilden mit den ebenfalls freistehenden, südlichen Wohngebäuden eine Gruppierung an gleichartigen Baukörpern, die sich als aufgelockerte Hofbebauung über beide Gevierte verteilt.

Entlang der Karl-Morre-Straße wird durch die im Bestand bereits vorhandenen Ansätze einer geschlossenen Bebauung die Fortführung der Blockrandstruktur angestrebt. Die Festlegung der hofseitigen Baugrenzl原因en erfolgt in Abstimmung mit den bestehenden Feuermauern und Gebäudetiefen.

#### 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/Carports werden zu dessen Berechnung herangezogen.

Bei Grundstücken die eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzl原因en aufweisen, wird ein Bebauungsgrad festgelegt um bei Ausschöpfung des Bebauungsgrades im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen einen Rückbau von Hofgebäuden zu erwirken. Gerade der Schutz und die Revitalisierung der Innenhöfe intendiert, dass zunächst bestehende und die Innenhofsituation störende Baumassen abzubrechen sind bevor ein zusätzliches straßenseitiges Gebäude errichtet werden kann. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die Hoffreihaltung.

Die Überschreitungsmöglichkeit des Bebauungsdichtehöchstwerts soll Dachgeschoßausbauten in den Bestandsgebäuden ermöglichen. Im Bereich der Neubebauung ist die zukünftige Baumasse derart festgelegt, dass Überschreitungen, nur in geringem Ausmaß zu erwarten sind.

#### Zu §4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Höhenzonierungslinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt. Die roten Bauflucht- und Baugrenzlinien sowie Höhenzonierungslinien 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 Karl-Morre-Straße, Königshoferstraße und Gaswerkstraße 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 Gebäudeabstände sind, wenn überhaupt denkbar, durch die Festlegung der Baugrenzlinien und Gebäude- bzw. Gesamthöhen bestimmt.

Entlang der Königshoferstraße ist bei den Grundstücken Nr. 318/16, 316/23 und 322/4 die straßenseitige Baufluchtlinie um 3,00 m zurückversetzt, damit in diesem Straßenabschnitt der Platz für eine zukünftige Baumreihe im öffentlichen Gut geschaffen wird.

Ziel der Festlegung zur Auskragung von Balkonen ist die Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich.

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

Der Bestand wird durch Gebäudehöhen und Gesamthöhen beschrieben.

Unter Berücksichtigung des Verkehrslärmkatasters und der Bestandsgebäude wurde die Höhe der Erdgeschosszonen in Bezug auf die Fußbodenoberkante im 1. Obergeschoss mit mindestens 3,80 m jedoch maximal 5,00 m festgelegt, um beispielsweise Büro- oder Gewerbenutzungen zu ermöglichen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 0,80 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.

Möglich sind begrünte Flachdächer, begrünte flach geneigte Dächer bis 10 Grad und klassische Satteldächer mit einer gebietstypischen Dachneigung von 35 Grad bis maximal 45 Grad und Ziegeldeckung. Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer gem. §5 (7) zu begrünen. 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 Karl-Morre-Straße, der Gaswerkstraße und der Bauernfeldstraße (mit Ausnahme der offenen Eckbebauung Bauernfeldstraße 28) nicht gegeben. Lediglich in der Königshoferstraße findet sich ein straßenseitiges Erschließungssystem (verglaste Laubengänge) wieder, das sich in seiner Anordnung ungünstig auf das vorhandene Straßenbild auswirken. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von straßenseitigen, offenen Laubengängen und über die Bauflucht vortretenden Balkonen und Erkern daher nicht zulässig.

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

- werden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen, festgelegt.
- ein Anbauen von Balkonen an bestehende Brandwände wird ermöglicht, wobei eine weitere Auskragung des Balkons über die Außenkante der Brandwand nicht zulässig ist.
- 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 sowohl die Möglichkeit Satteldächern als auch zurückversetzte Geschosse (Penthaus) 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 ist der Wert, der Lichtmenge die von der Oberfläche reflektiert wird. Gemessen wird dieser Wert in Prozent (100% = weiß, 0% ist schwarz).

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

#### 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.

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 das Hauptgebäude zu integrieren um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Innenhöfe entgegenzuwirken, da ein Ziel dieses Bebauungsplans die Hofentkernung und die Hoffreihaltung ist.

#### 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 Königshoferstraße, Gaswerkstraße, Bauernfeldstraße und Karl-Morre-Straße begrenzt. Die Zufahrt zu den Bauplätzen erfolgt von diesen angrenzenden Straßen aus und wird in den nachfolgenden Individualverfahren geregelt.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Kreuzungsbereich Karl-Morre-Straße – Königshoferstraße: Eckabschrägung von 3,0 x 3,0 m
- Kreuzungsbereich Königshoferstraße – Gaswerkstraße: Eckabschrägung von 3,0 x 3,0 m
- Kreuzungsbereich Gaswerkstraße – Bauernfeldstraße: Eckabschrägung von 3,0 x 3,0 m

#### 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. Abstellplätze in den Höfen sind 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 60 - 80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche) ebenso wie bei der Errichtung von Neubauten mit Büronutzung (je Dienstnehmer bzw. Besucher:innen-Gruppe „intensiv“ zwischen 0,09 und 0,25 PKW-Abstellplätze) herzustellen. Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäft-Nutzung sind je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. Besucher:innen-Gruppe „intensiv“ zwischen 1,6 – 5 PKW-Abstellplätze vorzusehen. Bei Neubauten mit gastgewerblicher Nutzung sind je Sitzplatz 0,1 – 0,4 PKW-Abstellplätze für Kund:innen herzustellen. Bei Neubauten mit Studentenheimnutzung ist je 6 – 25 Betten ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,18 und 1 PKW-Abstellplatz herzustellen. 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.

#### 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 (5) 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.

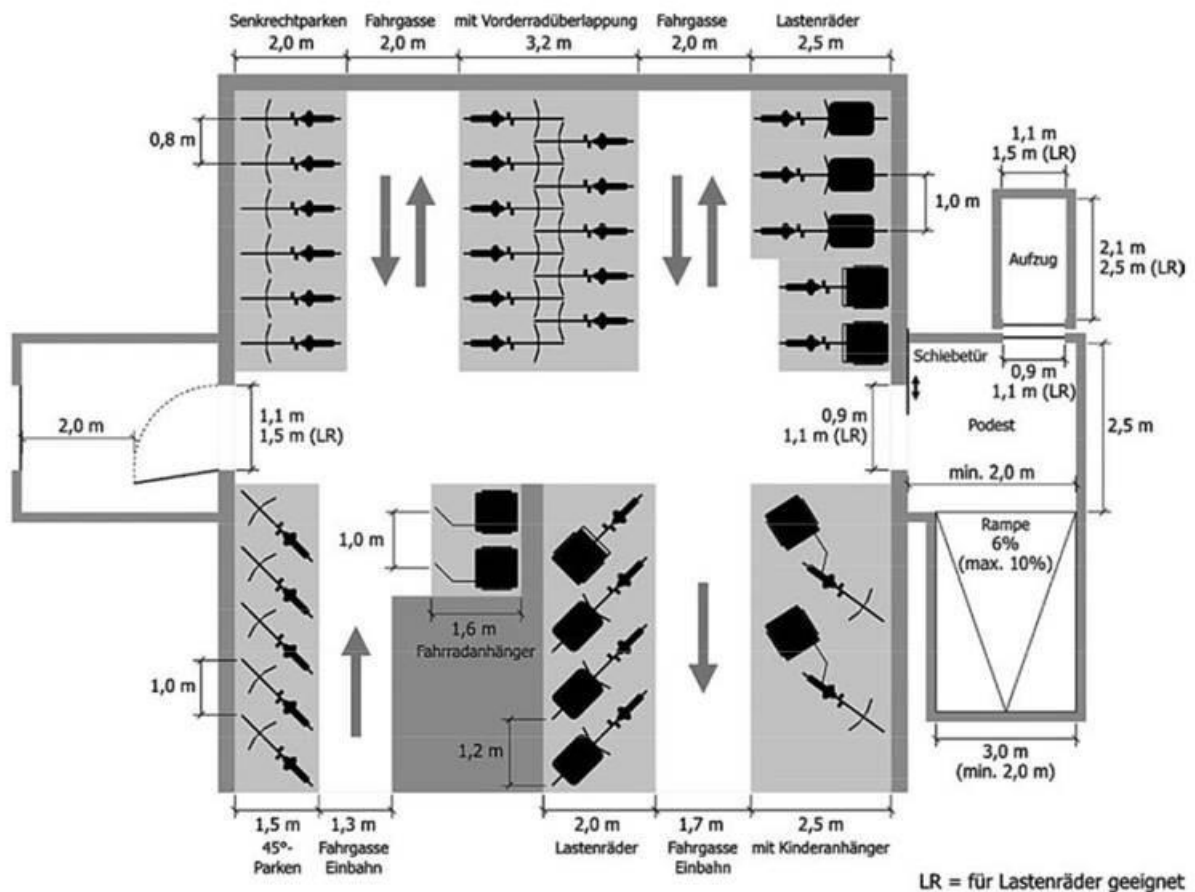
#### Zu § 7 (9-10) Fahrradabstellplätze

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 begrüneten Freiräume ist bei Neubauten je 250 m<sup>2</sup> Hoffläche ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Der Grad der Bodenversiegelung wird auf max. 20% der unbebauten Fläche (Bezugsfläche) beschränkt. Die Innenbereiche der Anlage sollen als 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) 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.

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.

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“

#### Zu §8 (3-9) Baumpflanzungen

Um eine intensive Begrünung der Liegenschaften zu erzielen, sind im Zuge der nachgereihten Bauverfahren Baumpflanzungen (1 Laubbaum je 250 m<sup>2</sup> un bebauter Bauplatzfläche) umzusetzen. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände gem. §8 (8) 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. 2,5m lt. ÖNORM B2533 idgF ist einzuhalten, eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur mit technischen Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

#### Zu § 8 (10) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 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 -Ringen 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 (12) 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 Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen, Kinderspielplatz inkl. der Größenangabe, Darstellung von Entwässerungsmulden und -gräben und Ersichtlichmachung der Leitungsführung (Ver- und Entsorgungsleitungen).

Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich. Für den Außenanlagenplan gelten die Mindestvorgaben der freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz.

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 14.38.0 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:

Für den Abteilungsleiter  
i.V. DI Michael Mayer  
(elektronisch unterschrieben)



