

GZ: A 14-221388/2022/0017

Bearbeiterin: DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

## **04.43.0 Bebauungsplan**

### **„Netzgasse – Lendkai – Keplerstraße - Neubaugasse“**

Graz, 16. November 2023

IV. Bez., KG 63104 Lend

## **Auflage des Entwurfs**

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Für die Liegenschaften im Geviert Netzgasse – Lendkai – Keplerstraße - Neubaugasse, in KG 63104 Lend, erstellt die Stadt Graz einen Bebauungsplan.

Das Planungsgebiet umfasst folgende Grundstücke: 1670, 1668, 1669, 1686/1, 1687/4, 1687/5, 1687/1, 1687/2, 1684/9, 1684/10, 1684/1, 1684/8, 1685, 1684/6, 1684/3, 1684/5, 1684/4, 1684/2, 1682, 1683, 1680, 1679, 1678, 1676, 1677/1, 1675, 1677/2, 1674 und 1672, alle KG Lend.

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgröße von 9.021 m<sup>2</sup>.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz liegt das Planungsgebiet in einer Nutzungsüberlagerung „Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“, Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

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

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

- das Planungsgebiet befindet sich im Funktionsbereich „Stadtzentrum / Bezirks- u. Stadtteilzentrum“ (gemäß §10 und §11 STEK).

### **2. Verfahren**

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 15. Februar 2023 über die beabsichtigte Auflage des 04.43.0 Bebauungsplan „Netzgasse – Lendkai – Keplerstraße - Neubaugasse“

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 01. März 2023.

#### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 02. März bis zum 4. Mai 2023 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde 13. April 2023, Im Rathaus, Trauungssaal, durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 02. März 2023 bis 04. Mai 2023 langten 5 Einwendungen, 2 Stellungnahmen und eine Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein:

**Bezüglich der Einwendungserledigung, Präzisierung und Klarstellungen der Inhalte hat sich der 04.43.0 Bebauungsplan „Netzgasse – Lendkai – Keplerstraße - Neubaugasse “in folgenden Punkten geändert:**

### Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

#### PLANWERK

- Für die Liegenschaften 1684/5, 1684/6, 1684/1, 1684/8, 1684/9 wurden im Planwerk die maximale Gesamthöhe mit 23,00 m festgelegt.
- Die hofseitige Baugrenzlinie der Liegenschaften 1684/8 und 1684/9 wurde auf das aufgehende Mauerwerk im Bestand angepasst um ca. 50 cm nach Süden verschoben.
- In der Legende wurde die Festlegungen des 1.0 Räumliche Leitbild ergänzt.

#### VERORDNUNG

Die rot geschriebenen Worte wurden ergänzt.

#### **§ 3 BAUPLATZ, BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD, BODENVERSIEGELUNG**

- (1) Der Bauplatz A umfasst die Grundstücke 1684/1, 1684/8, 1684/9, 1684/10, 1685, 1686/1, 1687/4 und 1687/5, alle KG Lend mit einer Gesamtfläche von ca. 1974 m<sup>2</sup>.
- (2) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Bauflichtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten der straßenseitig gelegenen Baukörper zulässig.
- (3) Bei Erhalt des Hofgebäudes ist eine Dichteüberschreitung des straßenseitigen Gebäudes nicht zulässig.
- (4) Für den Bauplatz A ist eine straßenseitige Bebauung nur dann möglich, wenn Gebäude bzw. Gebäudeteile im Hofbereich bis spätestens zum Zeitpunkt der Einbringung der Fertigstellungsanzeige des straßenseitigen Gebäudes tatsächlich abgebrochen wurde.

- (5) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Baufeldfläche definiert.
- (6) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:  
Bauplatz A                      max. Bebauungsgrad: 0,4
- (7) **Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.**
- (8) Innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände gemäß den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG zulässig.

Des Weiteren wurden Klarstellungen und Berichtigungen vorgenommen, die jedoch keine Auswirkung auf die inhaltliche Aussage der Verordnung oder dem Erläuterungsbericht haben. Im Erläuterungsbericht wurden auch noch einige Ergänzungen zum besseren Verständnism gemacht.

## **ANHÖRUNG**

Die betroffenen Eigentümer:innen des Planungsgebiet wurden über die vorgenommene Änderung informiert und angehört. **Während der Anhörungsfrist langten keine Einwendungen mehr ein.** Nach dem Anhörungsverfahren wurden keine weiteren Änderungen vorgenommen.

### **3. Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet grenzt direkt an den Lendkai und befindet sich somit westlich der Mur und nordwestlich der Keplerbrücke. Es grenzt ebenso direkt an die Keplerstraße welche in Ost-West Verbindung das nördliche Stadtzentrum mit dem Bahnhof verbindet.

Der Schloßberg erhebt sich in Nahelage des Gebiets und befindet sich somit in Sichtweite östlich der Mur. Das Planungsgebiet befindet sich weiters nordöstlich des Lendplatzes und liegt damit infrastrukturell in einer sehr gut erschlossenen Lage, im Bezirk Lend.

Baulich wird der Gebietsbereich durch eine typische gründerzeitliche Blockrandbebauung, die sich vorwiegend entlang des stark frequentierten Straßenzugs der Keplerstraße und entlang des Lendkai in einer nahezu einheitlichen Viergeschossigkeit zeigt, bestimmt.



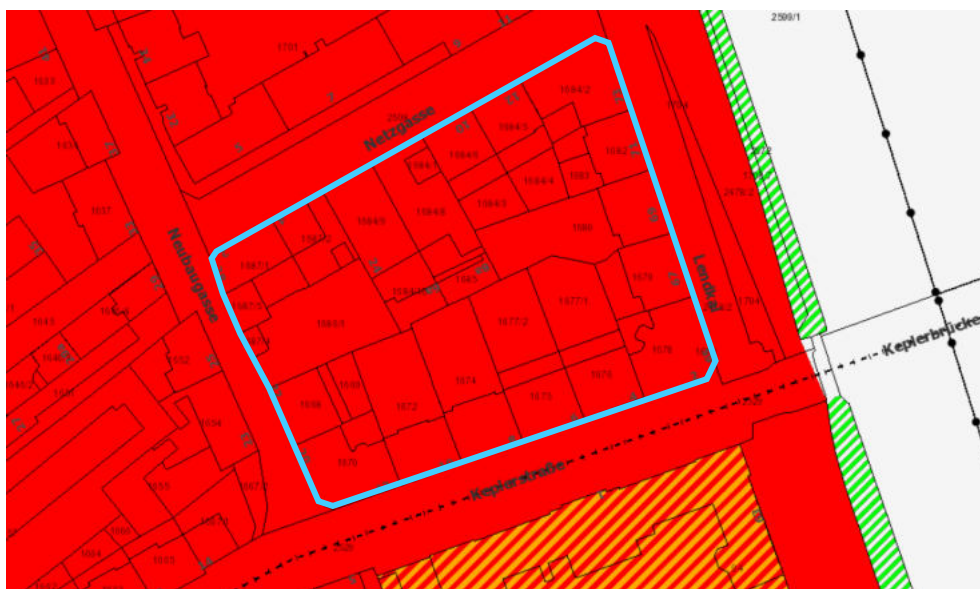
Luftbild 1: Orthofoto (2021), Aufnahme©Stadt Graz. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

#### GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

##### 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept (STEK) liegt das Bebauungsplangebiet im Funktionsbereich „**Stadtzentrum / Bezirks- u. Stadtteilzentrum**“ (gemäß §10 und §11 STEK).



Auszug aus dem  
Entwicklungsplan des  
4.0 Stadtentwicklungs-  
konzept

Der Rahmen  
kennzeichnet das  
Planungsgebiet

#### **§ 10 ZENTRUM: Stadtzentrum**

- (1) Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.

- (3) Erhaltung und Gestaltung der Straßen- und Platzräume sowie der Struktur und Dimension der historischen Bebauung.
- (4) Sicherung eines engmaschigen Geh- und Radwegenetzes.
- (5) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26)

#### **§ 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum**

- (1) Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.
- (2) Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.

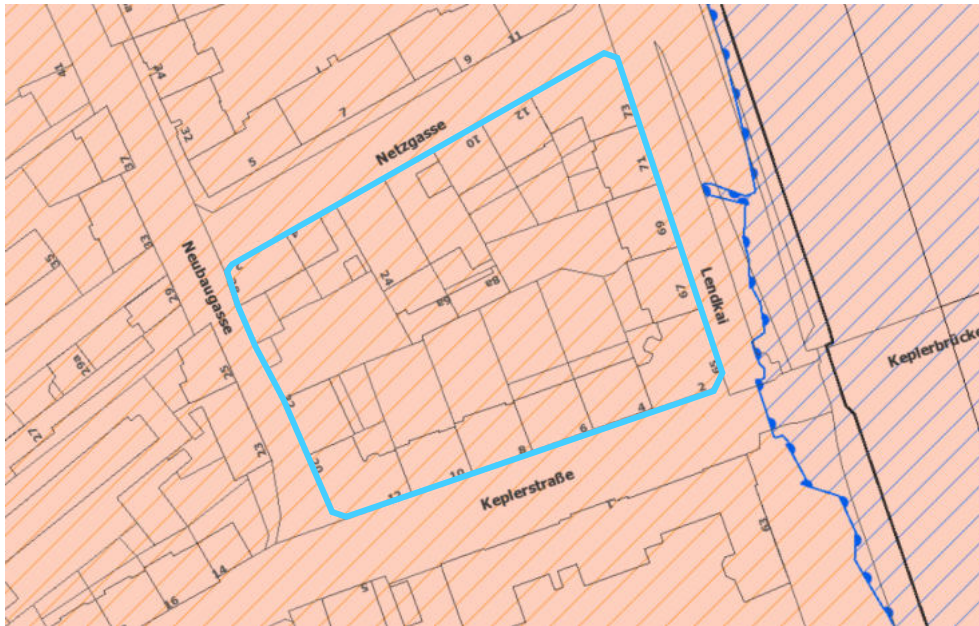
#### **§26 gem. 4.02 STEK (seit 22.03.2018 rechtswirksam) BAULANDDURCHGRÜNUNG**

- (20) Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet.
  - Erhalt und weiterer Aufbau des Baumbestandes unter Berücksichtigung eines ausreichend großen durchwurzelbaren Raumes.
  
- (22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch
  - Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz
  
- (23) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (26) Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen insbesondere durch:
  - Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Die davon betroffenen Gebiete und damit verknüpften Kriterien sind im Flächenwidmungsplan festzulegen.
  - Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen. Bei geeigneten Höfen ist eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.
  - Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.
  - Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht.
  - Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung). Es sind zumindest 30% der jeweils zugeordneten Hoffläche anzustreben.

#### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung Kernstadt sowie im Bereich der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO.



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

Der Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):



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

Der Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich in der Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof.



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungs-konzept (idgF).

Der strichlierte Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt zum Teil innerhalb der Altstadtsschutzzone III gemäß dem GAEG 1980.

- Verkehr (Deckplan 3):



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungs-konzept

Der Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet

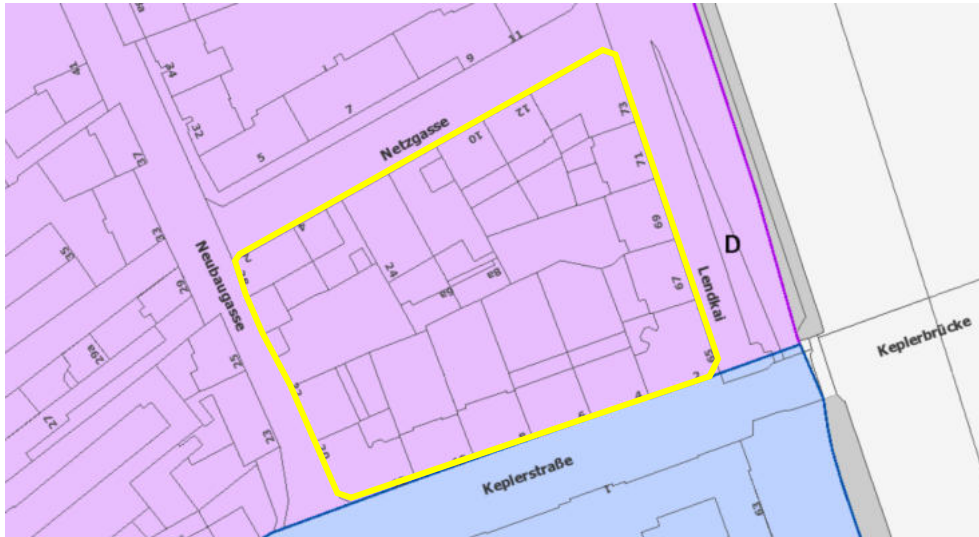
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):  
 „Innerstädtische Bedienqualität“  
 Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln:

- in der Keplerstraße durch die Buslinie Nr. 63 und 58
- in der Wickenburggasse durch die Straßenbahnlinie Nr. 5 und 3
- am Lendplatz durch die Buslinie 40, 53 und 67

Die Bedienqualität durch den öffentlichen Verkehr ist als sehr gut anzusehen.

- Geltungsbereiche Einkaufszentren (Deckplan 5):  
Kategorie D: Keine Einkaufszentren zulässig.



Auszug aus dem Deckplan 5 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Der Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet

### 1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereichstyp **Blockrandbebauung** im Teilraum Nr. 3 Murvorstadt – Gries



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Der Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet

Bereichstyp: § 4 Abs 2: „Blockrandbebauung“

Die Blockrandbebauung verfügt als **kompakte straßenraumbildende Bebauung** über ein klares Ordnungsprinzip. Sie zeichnet sich im Regelfall durch eine vorwiegend einheitliche Traufenhöhe, eine durchgehende straßenseitige Bauflucht und einen **grünen bauplatzübergreifenden Innenhof** aus. Die Ecken sind häufig überhöht ausgebildet. Die Erdgeschoßzonen der Blockrandbebauung sind häufig kommerziellen oder öffentlichen Nutzungen vorbehalten, mit Vorliebe befinden sich Nicht-



Wohnnutzungen oder Versorger in den Eckbereichen des Parterres. Aufgrund großflächiger Unterschützstellung und der Vorteile als Großstadttypologie lauten die Ziele für diesen Bereichstyp die Erhaltung und die qualitative Weiterentwicklung. Die Besonderheiten im Bestand liegen in den **attraktiven Straßenräumen, den durchwegs grün gestalteten Innenhöfen** sowie den straßenbegleitenden Vorgärten. Die gewerbliche Nutzung von Innenhöfen ist ein Relikt früherer Zeiten und eher rückläufig. Die Innenhöfe verfügen im Großteil über hochwertigen Altbaumbestand, dieser sollte weitgehend erhalten werden. Die Versiegelung im Bereich der Vorgärten diente traditionellerweise einzig der Gebäudeerschließung. Große Teile der gründerzeitlichen Blockrandbebauung stehen unter Altstadtschutz.

#### Charakteristik:

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

#### Festlegungen:

- *Geschoßzahl: keine verbindliche Festlegung;*  
Richtwert 3-5G; verträgliche Gebäudehöhe orientiert sich an der Breite des bestehenden Straßenquerschnitts (Breite in m = verträgliche Höhe in m), somit kann auch eine ausreichende Belichtung der Erdgeschoßzone gewährleistet werden.
- *Bebauungsweise: geschlossen*  
Im Bereich von Endgliedern oder traditionellen Solitärbauten (Element der gründerzeitlichen Stadtviertel) sind auch die gekuppelte bzw. die offene Bebauungsweise zulässig.
- *Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend*  
Bereits in der klassischen Gründerzeit bestehen Bereiche mit grüner Vorgartenzone und Bereiche, in welchen die Gebäudeflucht der Straßenflucht entspricht.
- *Funktionsdurchmischung: im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen;*  
*Die Vororte übernehmen traditionell Versorgungsfunktionen für die umliegenden Bereiche. Zur Belebung derselben sind eine funktionierende Nutzungsdurchmischung und attraktive öffentliche Räume unbedingt erforderlich.*
- *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe*  
Begrünte Innenhöfe und Vorgärten tragen wesentlich zur Charakteristik des Bereichstyps bei und sind daher unbedingt zu erhalten, wiederherzustellen bzw. neu zu errichten.
- *Zulässige Formen des Parkierens: Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten;*  
Im Neubaufall ist eine Tiefgarage vorzusehen. Im Falle von Zu- und Umbauten ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob eine Tiefgarage auf dem Bauplatz oder bauplatzübergreifend möglich ist. Das Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche ist erklärtes Ziel der Grazer Stadtentwicklung für Innenhof – und Vorgartenbereiche (vgl. § 26 Abs 26 4.0 STEK idgF). Als Grünflächen gestaltet stellen beide Bereiche ein wesentliches Element des „Ensembles“ Blockrandbebauung dar. Eine Entwertung derselben zur Schaffung von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge ist in jedem Fall abzulehnen. Über das Thema des Ortsbildes hinaus tragen grüne Innenhöfe und Vorgärten zur hohen Lebensqualität im ggst. Bereichstyp bei, verbessern nachhaltig das Kleinklima vor Ort (beispielsweise durch geringere sommerliche Aufheizung im Innenhof) und stellen ein wohnungsnahes Grünangebot im dichten Stadtgebiet dar.

- *Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden;*  
Die straßenseitigen Fassaden des ggst. Bereichstyp zeichnen sich traditionell durch hochwertige, repräsentative und belebte Lochfassaden aus. Dieses wichtige Element des Gebietscharakters ist jedenfalls fortzuführen. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe in keinsten Weise und ist daher auszuschließen.  
Außerhalb der bestehenden Gründerzeitviertel wird ebenso straßenbegleitend eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Sie fasst den Straßenraum und gestaltet ihn maßgeblich mit. Wiederum entspricht die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen dieser Vorgabe nicht und ist daher auszuschließen.  
Der ggst. Bereichstyp ist wie kein anderer geeignet, strukturell den Lärmschutz zu gewährleisten. Eine Lärmschutzwand konterkariert daher sowohl die Charakteristik des Bereichstyps als auch das gebietstypische und angestrebte Straßen- und Ortsbild.

#### Ziele für den Bereichstyp:

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

Teilraumgliederung § 8 Festlegungen zu den Bereichstypen (Teilräume)

Teilraum Nr. 3 Murvorstadt – Gries

Zielbeschreibung

- **Erhalt und Fortführung des eindeutigen städtebaulichen Ordnungsprinzips; geeigneter Bereichstyp ist überwiegend die Blockrandbebauung/hofbildende Bebauung**
- **Möglichst geschlossene Bebauung mit Innenhöfen (Straßenraumfassung, Freiraumsicherung, Immissionsschutz)**
- Nutzung der Konversionspotenziale, schwerpunktmäßig im Bereich abgenutzter oder brachliegender Betriebsgebiete
- Erhöhung des Grünanteils, insbesondere durch Vorschreibung von siedlungsöffentlichen Freiräumen
- Schaffung weiterer öffentlicher Freiräume, Sicherung der hierfür erforderlichen Flächen

### Festlegungen im Teilraum

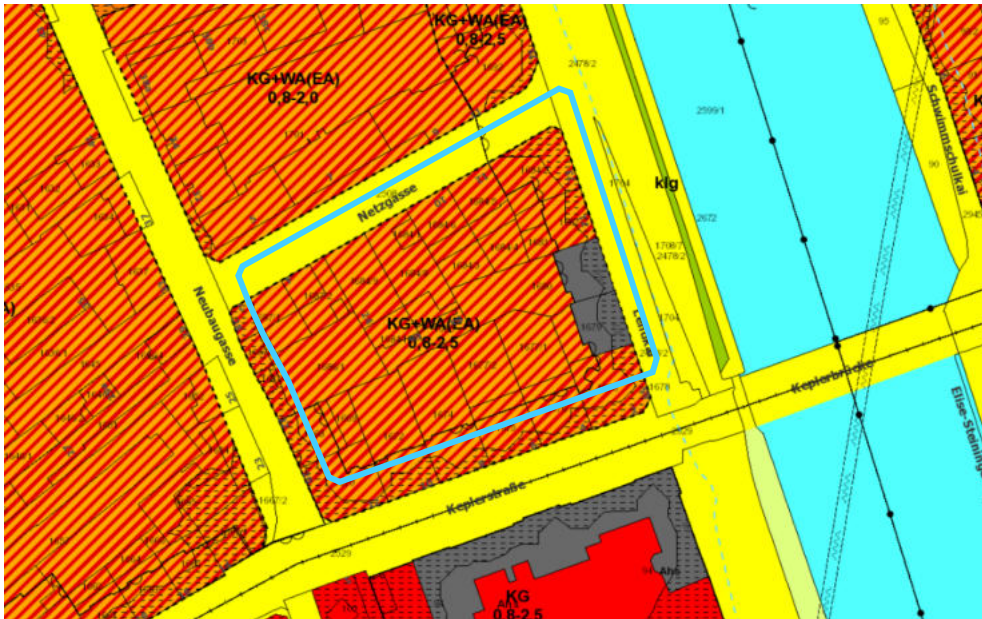
Der Teilraum zeichnet sich durch gründerzeitliche Blockrandstrukturen aus. Die Fassaden waren hier traditionell weniger geschmückt als im bürgerlichen Osten, dennoch prägen belebte Lochfassaden das Straßenbild. Dies soll in weiten Teilen erhalten und im Falle von Neuerrichtungen jedenfalls fortgeführt werden. Eine durchgehende straßenseitige Erschließungsschicht schließt sich damit aus.

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

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im *aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)*

### Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im Bereich einer Nutzungsüberlagerung „**Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss**“, Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von **0,8 bis 2,5**.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Der Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet.

Im östlichen Bereich des Blockrandverbunds befinden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude (Lendkai 67 und 69)

### § 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 Nachtstunden – überschritten wird.

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

| Gebietsbezeichnung<br>Lt. StROG 2010 | Planungsrichtwert<br>dB LA, eq |       |       |
|--------------------------------------|--------------------------------|-------|-------|
|                                      | Tag                            | Abend | Nacht |
| Allgemeine Wohngebiete               | 55                             | 50    | 45    |

Kerngebiete

60

55

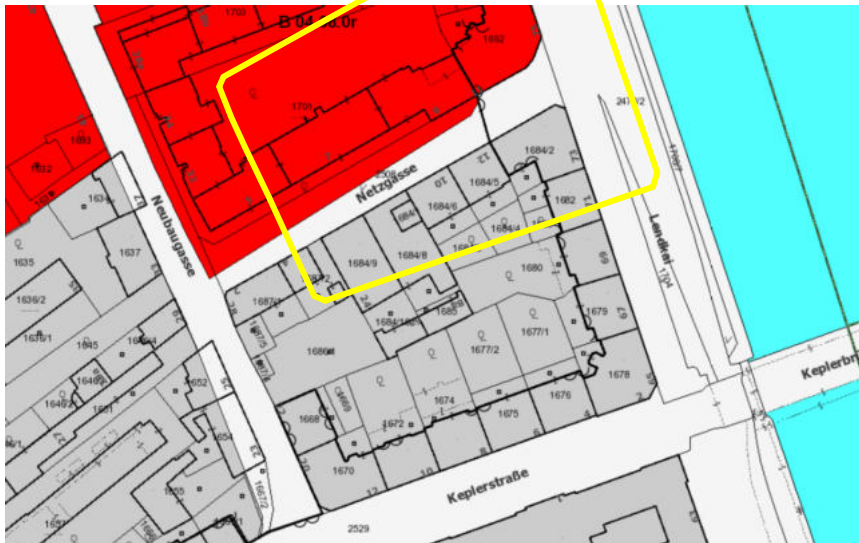
50

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Für das Planungsgebiet gilt 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 4.0  
Flächenwidmungsplan  
Deckplan 1.

Der Rahmen kennzeichnet  
das Planungsgebiet



- Beschränkungszonen 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 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.  
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):  
Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser festgelegt, „*dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen als Sanierungsgebiet - Hochwasser (HW) gelten; [...]*“

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwassers.



Auszug aus dem  
Deckplan 3 zum 4.0  
Flächenwidmungsplan.

Der Rahmen  
kennzeichnet das  
Planungsgebiet

#### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

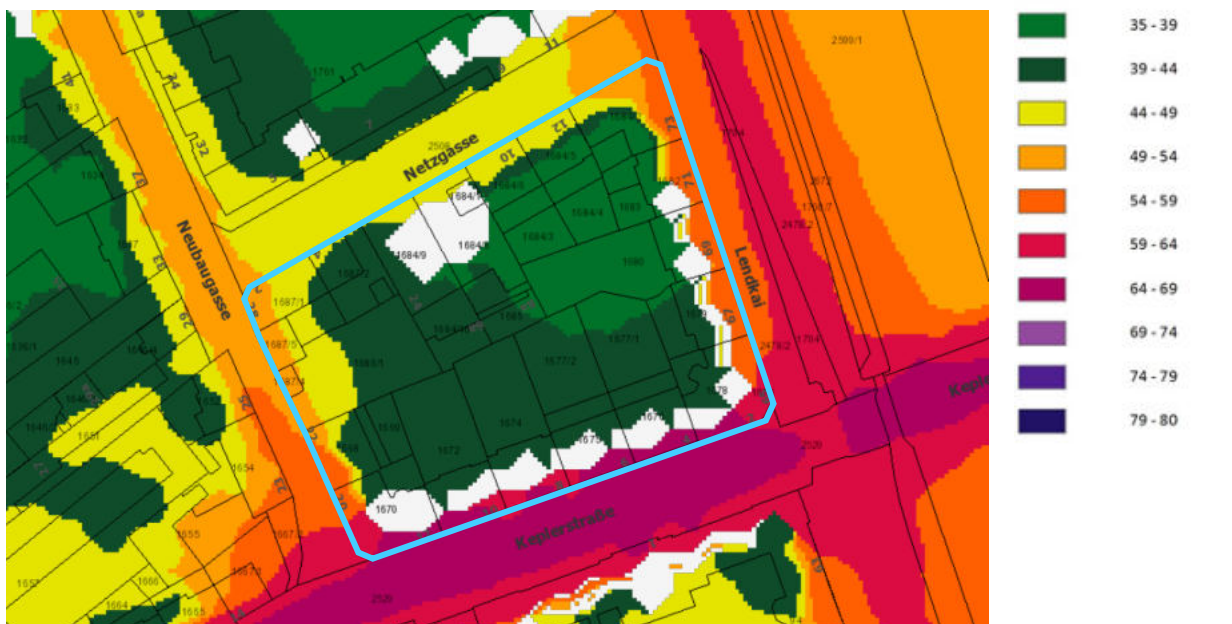
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im kommunalen Entsorgungsbereich.

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):

Darstellung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich.

Gemäß Verkehrslärmkataster ist das Planungsgebiet nachts im Bereich der Keplerstraße mit 64 bis 74 dB belastet, an der Neubaugasse mit 49 bis 64 dB, an der Netzgasse mit 44 bis 49 dB und am Lendkai 54 bis 64 dB angeführt.



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Der Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet

#### Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte 1: Wärmeinselbereich mit dichter Verbauung, nachts Murtalabwinde
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb des Bereiches der Gültigkeit der Grazer Baumschutzverordnung idgF.

Neigungskarte:



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

Grünes Netz:

Das Grüne Netz in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, sowie auch für diverse Behördenentscheidungen.

Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.

Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes (gelbe Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll entlang der Keplerstraße die Grünverbindung hergestellt werden. (Sämtliche Funktionen verbessern/herstellen).



Auszug aus den GeoDaten –  
Grünes Netz Graz

Der Rahmen kennzeichnet  
das Planungsgebiet

#### • Situierung und Umgebung

Das Planungsgebiet grenzt direkt an den Lendkai und befindet sich somit westlich der Mur und nordwestlich der Keplerbrücke. Es grenzt ebenso direkt an die Keplerstraße welche in Ost-West Verbindung das nördliche Stadtzentrum mit dem Bahnhof verbindet.

Der Schloßberg erhebt sich in Nahelage des Gebiets und befindet sich somit in Sichtweite östlich der Mur.

Das Planungsgebiet befindet sich weiters nordöstlich des Lendplatzes und liegt damit infrastrukturell in einer sehr gut erschlossenen Lage, im Bezirk Lend.

Baulich wird der Gebietsbereich durch eine typische gründerzeitliche Blockrandbebauung, die sich vorwiegend entlang des stark frequentierten Straßenzugs der Keplerstraße und entlang des Lendkai in einer nahezu einheitlichen Viergeschossigkeit zeigt, bestimmt.

#### Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Bezirk Lend westlich der Mur und nordöstlich des Lendplatzes.

Südöstlich des Planungsgebietes, am östlichen Murofer erhebt sich in Sichtweite der Schloßberg.

Baulich wird der Gebietsbereich durch Blockrandbebauung im bzw. durch straßenbegleitende Bebauungen entlang des stark frequentierten Straßenzugs der Keplerstraße, des Lendkai sowie des Lendplatzes und der vom Lendplatz wegführenden Straßenzüge wie beispielsweise die Volksgartenstraße oder die Wiener Straße bestimmt.

Baulich knüpfen im Bereich zwischen Lend- und Griesplatz die Bereichstypen Altstadt und Straßenrandbebauung vom linken Murofer an, kleinteilig parzellerte, aber dichte und kompakte Bebauung mit starkem Straßenraumbezug prägen den Gebietscharakter. Dieses Prinzip der hofbildenden Bebauung durch die Blockrandbebauung weitergeführt. Blöcke werden jedoch immer wieder durch solitäre Baukörperstellung von Großstrukturen, Rudimenten kleinteilig strukturierter Gebiete und Betriebsgebiete unterbrochen bzw. nicht geschlossen.

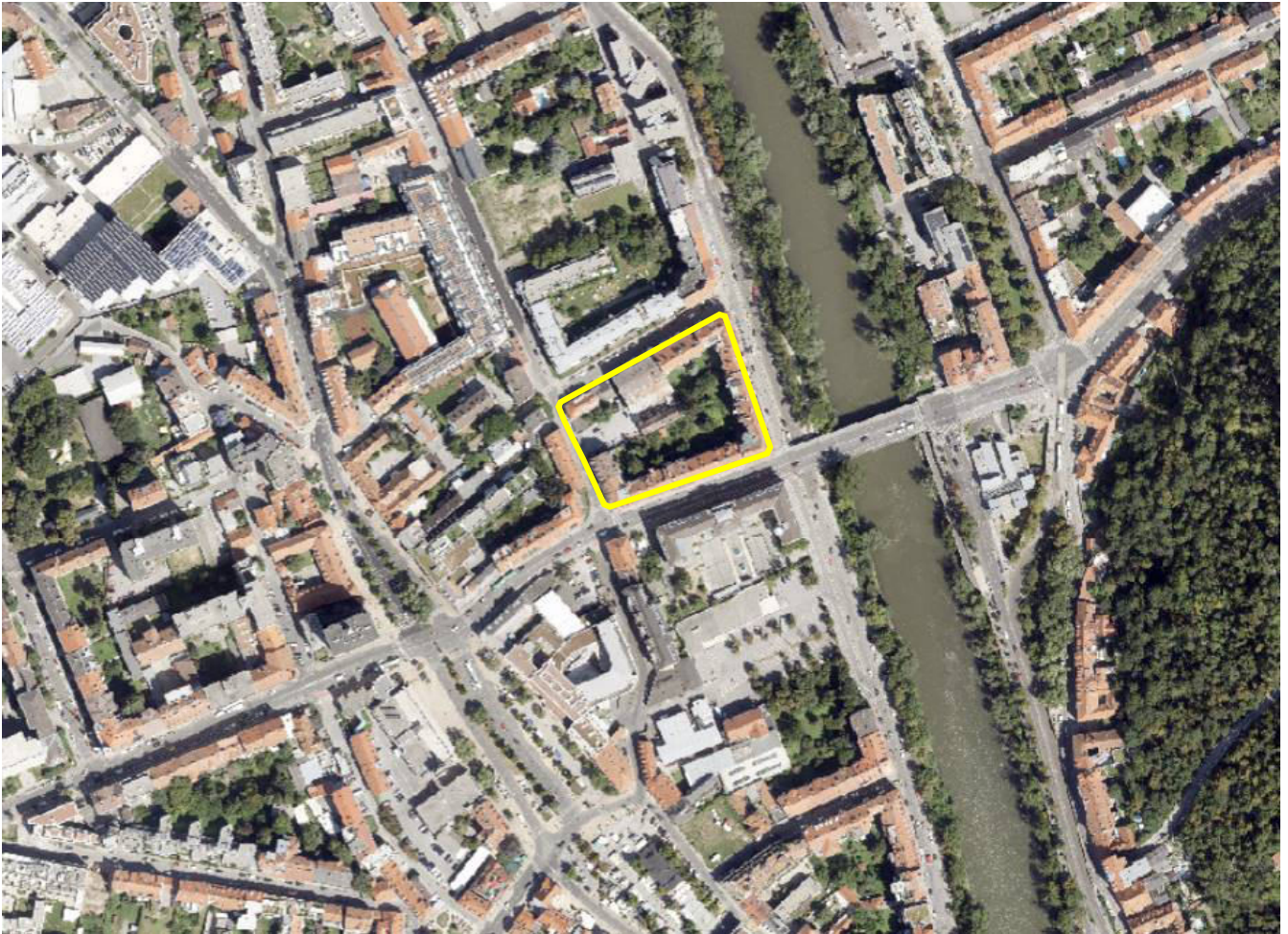
Nördlich des Bebauungsplangebiets zeigen sich ebenso dichte und kompakte Bebauungen in Form von Teilen von Blockrandbebauung, Geschoßbau und Wohnanlagen und schaffen durch die Freihaltung der Innenhöfe von Versiegelung qualitätsvolle Grünräume.

**Kleinräumige Lage:**

Begrenzt wird das Planungsgebiet im Süden von der verkehrstechnisch prägenden Keplerstraße, im Westen von der Neubaugasse, im Norden von der Netzgasse und im Osten vom Lendkai der durch besonders repräsentative Fassaden, teilweise denkmalgeschützte Bauten, gut vom linken Murofer wahrgenommen wird.

Das Planungsgebiet liegt außerdem nördlich des Bundesrealgymnasiums Keplerstraße, einem straßenraumbildenden, denkmalgeschützten Solitärbau der mit den Seitentrakten einen Innenhof bildet.

Westlich des Bebauungsplangebiets wurde ein fünfgeschossiger Lückenschluß im Blockrandverbund jüngeren Datums, Ecke Neubaugasse / Keplerstraße erst kürzlich fertiggestellt.



Luftbild 2: Orthofoto (2019), Aufnahme©Stadt Graz. Der gelbe Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet mit dem großräumigen Umfeld, u.a. der Keplerbrücke mit von Ost nach West verlaufenden Keplerstraße und des südwestlich gelegenen Lendplatzes sowie dem verkehrstechnisch mehrspurigen Lendkai mit Begrünung zum Murofer





Luftbild 3: Orthofoto (2021), Aufnahme©Stadt Graz mit Blick auf das Geviert Neubaugasse – Netzgasse – Lendkai – Keplerstraße (gelber Rahmen) mit der nahezu geschlossenen Blockrandbebauung und dem zum großen Teil begrünten Innenhof. Nicht bebaute Liegenschaften befindet sich im westlichen Teil, an der Neubaugasse. Eine schmale unbebaute Lücke befindet sich auch an der Netzgasse



Foto 1: Blick in südwestliche Richtung von der Keplerbrücke auf die Blockrandbebauung entlang des Lendkai nördlich der Keplerstraße im gegenständlichen Bebauungsplangebiet. Ganz links im Bild ist die straßenraumbildende Bebauung des Gymnasium Kepler zu sehen



Foto 2: Blick in nordöstliche Richtung von der Keplerbrücke auf die Bebauungen entlang des Schwimmschulkai



Foto 3: Blick in östliche Richtung von der Keplerbrücke auf die Bebauung entlang des Kaiser-Josef-Kai, im Hintergrund ist der Schloßberg zu sehen



Foto 4: Blick in südwestliche Richtung auf das Gebäude des Keplergymnasiums Ecke Keplerstraße / Lendkai



Foto 5: Blick in nordwestliche Richtung entlang des Lendkai auf die Blockrandbebauung des gegenständlichen Bebauungsplangebiets Ecke Keplerstraße / Lendkai



Foto 6: Blick in nordwestliche Richtung entlang des Lendkai, auf Höhe Lendkai 96



Foto 7: Blick in nordwestliche Richtung auf die Eckbebauung im Blockrandverbund Netzgasse 11



Foto 8: Blick in südliche Richtung auf die vier- bzw. fünfgeschossige Bebauung (Lendkai 73, siehe Pfeil) am Lendkai. Fotostandort ca. auf Höhe Lendkai 77 (rechts im Bild das Gebäude mit der gelben Fassade)



Foto 9: Blick in nordwestliche Richtung auf die Bebauung Lendkai 81 (in Bildmitte), mit der dahinterliegenden Bebauung (rechts im Bild) der Liegenschaft Lendkai 89



Foto 10: Blick in südöstliche Richtung, im Vordergrund ist die Bebauung Pflanzengasse 1, links im Hintergrund die Bebauung Lendkai 89a zu sehen



Foto 11: Blick in die Pflanzengasse in südwestliche Richtung auf Höhe Pflanzengasse 3



Foto 12: Blick in nördliche Richtung vom Kreuzungsbereich Neubaugasse / Pflanzengasse, rechts ist das Gebäude (grüne Fassade) der Neubaugasse 56 zu sehen



Foto 13: Blick in südliche Richtung auf Höhe Neubaugasse 56 (ganz links im Bild) entlang der Neubaugasse



Foto 14: Blick in nordwestliche Richtung entlang der Neubaugasse, auf Höhe der Neubaugasse 50 (links im Bild)



Foto 15: Blick in nordwestliche Richtung entlang der Neubaugasse, auf Höhe der Neubaugasse 47 (rechts im Bild)



Foto 16: Blick in südlicher Richtung in die Neubaugasse, im Bild ist die Bebauung der Liegenschaft Neubaugasse 29, 25 und 23.



Foto 17: Blick in östliche Richtung in die Netzgasse, rechts im Bild ist die Bebauung der Liegenschaft Netzgasse 2 zu sehen



Foto 18: Blick in nördliche Richtung auf die Eckbebauung im Blockrandverbund der Netzgasse 5 / Ecke Neubaugasse. Rechts im Bild ist die Netzgasse 2 zu sehen



Foto 19: Blick in nordöstliche Richtung auf die Bebauung nördlich entlang der Netzgasse auf Höhe der Netzgasse 5 (links im Bild)



Foto 20: Blick in östliche Richtung auf die straßenraumbildende Blockrandbebauung entlang der südlichen Netzgasse auf Höhe Netzgasse 6



Foto 21: Blick in südwestliche Richtung auf die Bebauung der Liegenschaft Netzgasse 6



Foto 22: Blick in südwestliche Richtung von der Netzgasse auf die Bebauung Neubaugasse 33 (rechts im Bild) und Neubaugasse 29 (links im Bild)



Foto 23: Blick in nordwestliche Richtung auf die Wohnbebauung Netzgasse 7



Foto 24: Blick in südöstliche Richtung auf das viergeschossige Gebäude in der Neubaugasse 22



Foto 25: Blick in südöstliche Richtung von der Neubaugasse auf die Keplerstraße mit der Bebauung der Liegenschaft Keplerstraße 5 (siehe Pfeil), rechts ist ein Gebäude jüngeren Datums (Keplerstraße 14) im Bild zu sehen



Foto 26: Blick in südöstliche Richtung das Gebäude des Keplergymnasiums (links im Bild) und der Keplerstraße 5, rechts davon



Foto 27: Blick in südöstliche Richtung in die Neubaugasse südlich der Keplerstraße auf die Liegenschaft Keplerstraße 15 eines Autoreifenfachhandels mit einer eingeschossigen Bebauung, dahinter befindet sich das fünfgeschossige Hotel Mercure



Foto 28: Blick in westliche Richtung vom Keplergymnasium (Keplerstraße 1) auf die gegenüberliegende Bebauung Keplerstraße 12 mit dazwischenliegender Neubaugasse und dem Eckgebäude Keplerstraße 14



Foto 29: Blick in westliche Richtung entlang der Keplerstraße vom Keplergymnasium auf die gegenüberliegende Blockrandbebauung des gegenständlichen Bebauungsplans



Foto 30: Blick in nordwestliche Richtung entlang des Lendkai, rechts ist die Keplerbrücke zu sehen, links das Gebäude des Keplergymnasiums



Foto 31: Blick in südliche Richtung auf die Blockrandbebauung entlang des Lendkai weiter südlich des Bebauungsplangebiets auf Höhe Lendkai 45 (rechts im Bild)



Foto 32: Blick in südwestliche Richtung vom Lendkai (rechts Lendkai 45) in die Fellingergasse



Foto 33: Blick vom linken Murufer, auf den Lendkai des rechten Murufers mit repräsentativen Bauten der Blockrandstruktur

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Bebauungsplangebiet zeigt im Großteil des Innenhofes, im östlichen und im südlichen Teil unversiegelte Grünflächen mit Baumbestand. Im Bereich der nicht bebauten Liegenschaften an der Neubaugasse zeigt sich eine großflächige Versiegelung für Pkw-Parkplätze, diese reichen weit ins Innere des Innenhofes. Der Innenhof ist zudem durch Gebäude im Inneren, im Bereich der Netzgasse 6 und 8a und durch weitere Pkw-Parkplätze auf diesen Liegenschaften versiegelt.

Eine straßenraumbildende viergeschossige Blockrandstruktur mit Satteldächern besteht zum Lendkai, das Eckgebäude Ecke Lendkai / Netzgasse ist fünfgeschossig erhöht. Teilweise sind die Dachräume ausgebaut mit Gaupen zum Straßenraum, Dachaufklappungen und Gaupen zum Innenhof. Zur Erschließung sind teilweise Liftanlagen im Innenhof angebaut.

Zur Keplerstraße besteht ebenso eine geschlossene Bebauung, diese ist durchgehend viergeschossig errichtet, Dachgeschoßausbauten zeigen sich straßenseitig durch Gaupen und Dachflächenfenster, diese sind auch teilweise innenhofseitig erreicht, ebenso wie ein innenhofseitiger Lift.

Entlang der Neubaugasse wird die Blockrandbebauung im Südwesten durch ein viergeschossiges Gebäude fortgesetzt, weiter Richtung Norden folgen Grundstücke die für Pkw-Stellplätze verwendet werden. Eine zweigeschossige Eckbebauung Ecke Neubaugasse / Netzgasse setzt die straßenraumbildende Bebauung weiter. Ein eingeschossiges Gebäude mit Die Netzgasse zeigt zum Lendkai eine fünfgeschossige weiter westlich eine viergeschossige Blockrandbebauung ohne Dachraumausbauten, weiter Richtung Netzgasse folgt eine schmale unbebaute Fläche und ein eingeschossiges Wohnhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoß.



Luftbild 4: Luftbild mit Kataster Aufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung. Der gelbe Rahmen kennzeichnet das Planungsbereich.

- Planungseinflüsse/Lärm



Das Planungsgebiet ist durch Verkehrslärmentwicklungen an der Keplerstraße mit 64 bis 74 dB belastet, an der Neubaugasse und am Lendkai mit bis max. 64 dB, an der Netzgasse bis max. 49 geringfügig beeinträchtigt – siehe dazu die Planungsunterlagen STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung-Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster.

- **Infrastruktur**

Das Bebauungsplangebiet ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.  
Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Angabe Entfernung: Radius):

**Handel:**

- Billa Supermarkt, Lendplatz 36-37, Entfernung ca. 86 m
- Spar Supermarkt, Lendplatz 31/33, Entfernung ca. 125 m
- Hofer Supermarkt, Lendkai 59, Entfernung ca. 115 m

**Gesundheit:**

- Apotheke Lend, Wiener Straße 19, Entfernung ca. 225 m
- Allgemeinmediziner, Keplerstraße 19, im Bebauungsplangebiet
- Allgemeinmediziner, Keplerstraße 2, im Bebauungsplangebiet
- Allgemeinmediziner und Fachärzte, Neubaugasse 29, in unmittelbarer Nahelage
- Allgemeinmediziner, Lendplatz 33/I, Entfernung ca. 120 m
- Allgemeinmediziner, Lendplatz 38-39, Entfernung ca. 155 m
- Fachärztin, Lendplatz 9/10, Entfernung ca. 280 m
- Allgemeinmedizinerin, Fellingerasse 7, Entfernung ca. 250 m
- Fachärztin, Volksgartenstraße 26, Entfernung ca. 360 m

**Krankenhaus:**

- Krankenhaus der Barmherzigen Brüder, Marschallgasse 12, Entfernung ca. 540 m

**Nächstgelegene Schulen und Horte:**

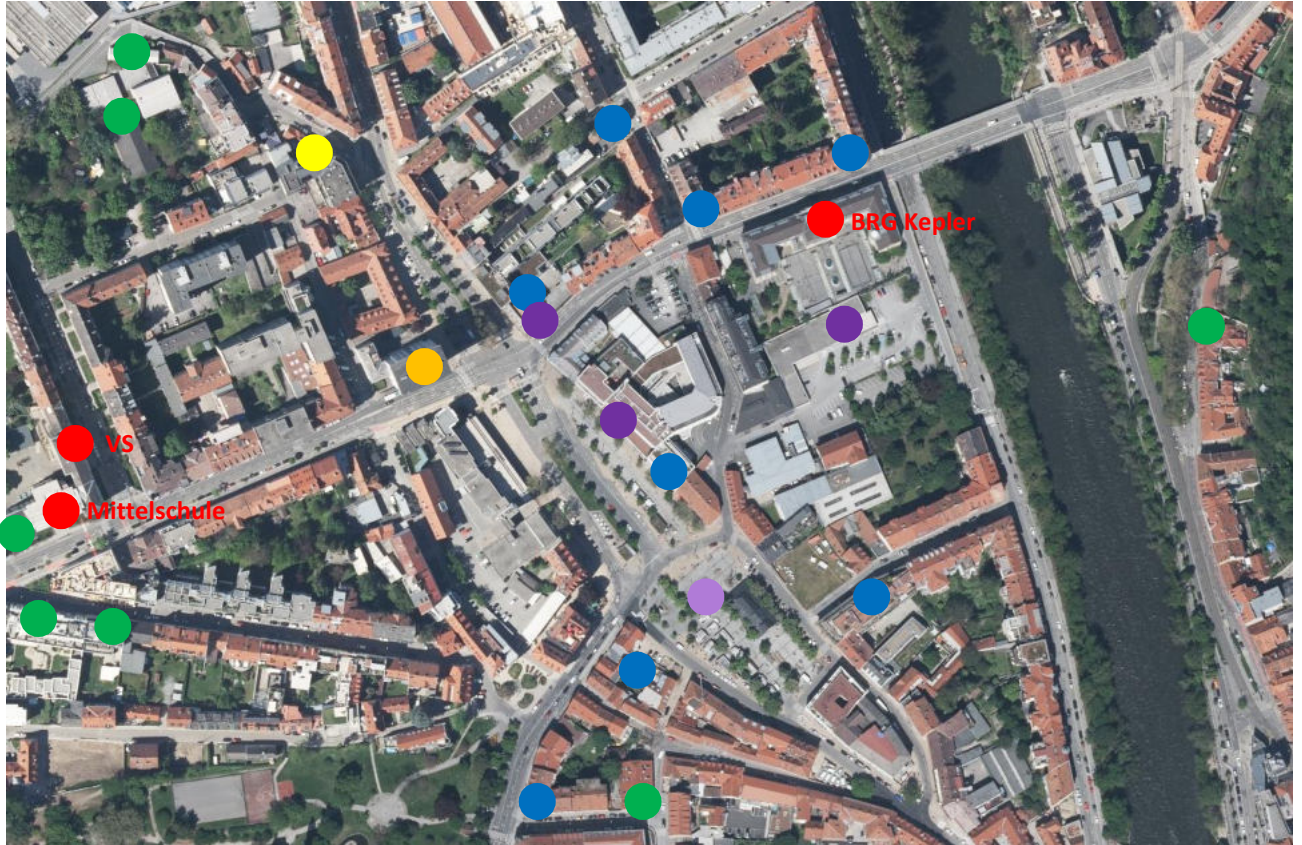
- BRG Keplerstraße, Keplerstraße 1, in unmittelbarer Nahelage
- Volksschule Graz - Gabelsberger, Gabelsbergerstraße 1, Entfernung ca. 250 m
- Mittelschule Kepler, Keplerstraße 52, Entfernung ca. 280 m
- BG/BRG f. Berufstätige Marschallgasse, Marschallgasse 19-21, Entfernung ca. 420 m
- Volksschule Geidorf, Muchargasse 23, Entfernung ca. 490 m

**Nächstgelegene Kindergärten und Kinderkrippen:**

- Kindergarten, Sigmundstadl 47, Entfernung ca. 470 m
- Kinderkrippe, Sigmundstadl 39, Entfernung ca. 435 m
- Hort der Stadt Graz, Keplerstraße 52, Entfernung ca. 460 m
- Kindergarten der Stadt Graz, Kinkgasse 2, Entfernung ca. 340 m
- Kinderkrippe und Kindergarten, Gabelsbergerstraße 22, Entfernung ca. 335 m
- Hort der Stadt Graz, Am Damm 23, Entfernung ca. 320 m
- Kindergarten der Stadt Graz, Kaiser-Franz-Josef-Kai 60, Entfernung ca. 260 m

**Bank:**

- Steiermärkische Sparkasse – Filiale Lendplatz, Lendplatz 20, Entfernung ca. 200 m



Luftbild 5 Infrastruktur

- Kindergarten, Kinderrippe, Kinderhort,
- Volksschule (VS), Neue Mittelschule, Gymnasium
- Supermarkt
- Allgemeinmediziner, Facharzt
- Apotheke
- Bauernmarkt Lendplatz
- Bank

- **Erschließung/Verkehr**

Die Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel entspricht der Kategorie 1 (dunkelgrüner Bereich) – „Innerstädtische Bedienqualität“

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

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln:

- in der Keplerstraße durch die Buslinie Nr. 63 und 58
- in der Wickenburggasse durch die Straßenbahnlinie Nr. 5 und 3
- am Lendplatz durch die Buslinie 40, 53 und 67

Die Bedienqualität durch den öffentlichen Verkehr ist als sehr gut anzusehen.

MIV (motorisierter Individualverkehr):

Das Bebauungsplangebiet kann über die Keplerstraße von Osten und von Westen, sowie über die Neubaugasse und den Lendkai von Norden erschlossen werden.

Fuß- und Radverkehr:

Fußläufig kann man entlang des Bebauungsplangebiets die vorhandenen Gehsteige entlang der Keplerstraße, des Lendkai, sowie über die Neubaugasse nutzen.

Entlang des Lendkai verläuft von Norden nach Süden die Hauptradroute 1, die den Hauptbahnhof mit dem Geidorfplatz verbindet.

- **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.

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

**Entsorgung Abfall:**

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

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große

Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

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

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

Gemäß Kommunalem Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme.

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 – 6 und § 9 der Verordnung)

Ziel im Gebietsbereich ist die Schaffung einer städtischen, geschlossenen Blockrandbebauung mit Entsiegelung und Begrünung des Innenhofes.

Dies ergibt sich aus dem Stadtentwicklungskonzept zum Schutz und zur Freihaltung der Innenhöfe. Der Innenhof wird von jeglicher neuen Bebauung freigehalten, ein Abbruch der bestehenden Einbauten wird angestrebt. Die durch Lücken unterbrochene bereits vorhandene Blockrandbebauung soll komplettiert werden und dafür wird die geschlossene und gekuppelte Bauweise festgelegt.

Durch die geschlossene Bebauung werden die straßenseitigen Lärmimmissionen abgeschirmt und ein ruhiger Innenhof erreicht. Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzlinsen so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Unterschreitungen der Gebäude- bzw. Grenzabstände sind innerhalb der Baufluchtlinien, Baugrenzlinsen und Gebäude- bzw. Gesamthöhen zulässig.

Unmittelbar entlang der Straßen soll durch den Ausschluss von straßenseitigen Laubengängen, Erker und Balkonen gründerzeitähnliche Lochfassaden entstehen.

Die festgelegten Maximalhöhen und Geschoszzahlen ermöglichen in Anlehnung an den Bestand eine gebietsverträgliche Nachverdichtung.

### **Bebauungsdichte**

Die Intention ist es, auf adäquater bzw. struktureller Art und Weise die bestehenden stadträumlichen Qualitäten der Blockrandbebauung zu erhalten bzw. weiterzudenken.

Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten zulässig.

Gebäude und Gebäudeteile, die als Hofgebäude angesehen werden:

Im Planwerk gut ersichtlich.

Netzgasse 6a: Grundstück 1648/10, KG Lend

Netzgasse 8a: Grundstück 1685, KG Lend

Teile des Gebäudes Neubaugasse 24 bzw. Netzgasse 6 und 8, die außerhalb der Baugrenzl原因en sind:  
Teile des Grundstücks: 1684/9 und 1648/8, KG Lend

### **Bebauungsgrad**

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Baufeldfläche definiert. Die überbaute Fläche wird definiert durch ein Gebäude, Teile des Gebäudes und bauliche Anlagen, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

Für den Bauplatz A, der 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. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die Hoffreihaltung.

### **Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien**

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzl原因en festgelegt.

Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzl原因en so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Unterschreitungen der Gebäude- bzw. Grenzabstände sind, durch die Festlegung der Baugrenzl原因en und Gebäude- bzw. Gesamthöhen entsprechend den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG möglich. Der Bestand wird durch Bauflucht- und Baugrenzl原因en beschrieben.

Die Baugrenzl原因en gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragenrampen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

### **Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer, EG-Zone**

Entsprechend der in diesem Geviert im überwiegendem Ausmaß bestehenden Gebäude mit Satteldächer wird auch im Bebauungsplan eine Weiterführung dieser Charakteristik der Dachlandschaft verlangt. Es sind daher ausschließlich Satteldächer zulässig. Entsprechend der vorgefundenen gründerzeitlichen Bebauung wird die maximal zulässige Höhe der Gebäude durch die höhenmäßige Anpassung an bestehende First- und Traufkanten, der denkmalgeschützten Bebauung (Lendkai 67 und 69) geregelt und nicht über die Geschoßanzahl per se.

Durch die Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum, wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

### **Erdgeschoss-Zone**

Die einfältig und monoton bestimmte Nutzung des Gevierts durch die Funktion Wohnen soll mit Hilfe von erhöhten Erdgeschoßzonen bzw. erhöhte Raumhöhen heterogener bzw. urbaner gestaltet werden. Auch sollen wohnverträgliche Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzungen in hoch verdichteten städtischen Strukturen ermöglicht werden, was auch dem Konzept der Stadt der kurzen Wege entspricht.

Unter Berücksichtigung des Verkehrslärmkatasters und der Bestandsgebäude wurde eine größere Geschosshöhe 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 1,20 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben. Die Raumhöhe hat mindestens 3,80 m zu betragen.

Ziel des Bebauungsplans ist es, wie bereits ausführlich erläutert, in hoch verdichteten städtischen Räumen Nutzungsmischung zu forcieren und darüber hinaus gleichzeitig auch die Attraktivität bzw. Identität dieses Quartiers herauszuarbeiten bzw. zu stärken.

#### **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 und Loggien sind rund um dieses Geviert und in näherer Umgebung nicht gegeben. Erker oder Balkone sind teilweise im Straßenraum ersichtlich. Die Errichtung von Laubengängen und über die Bauflucht vortretende Balkone und Erker nicht zulässig.

Zur Wahrung und Weiterentwicklung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich:

- werden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen, festgelegt.
- 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.

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).

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

#### **Bestehende Gebäude**

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig. Zubauten und Nutzänderungen sind unzulässig.

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

(siehe dazu § 7 der Verordnung)

#### **Erschließung**

Das Planungsgebiet liegt an vier öffentlichen Straßen. Im Bestand verfügen nur die Liegenschaften Neubaugasse 24, Netzgasse 4, 6a und 8a über PKW-Stellplätze bzw. Zufahrten. Zukünftig ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen nur mehr auf folgenden Liegenschaften zulässig:

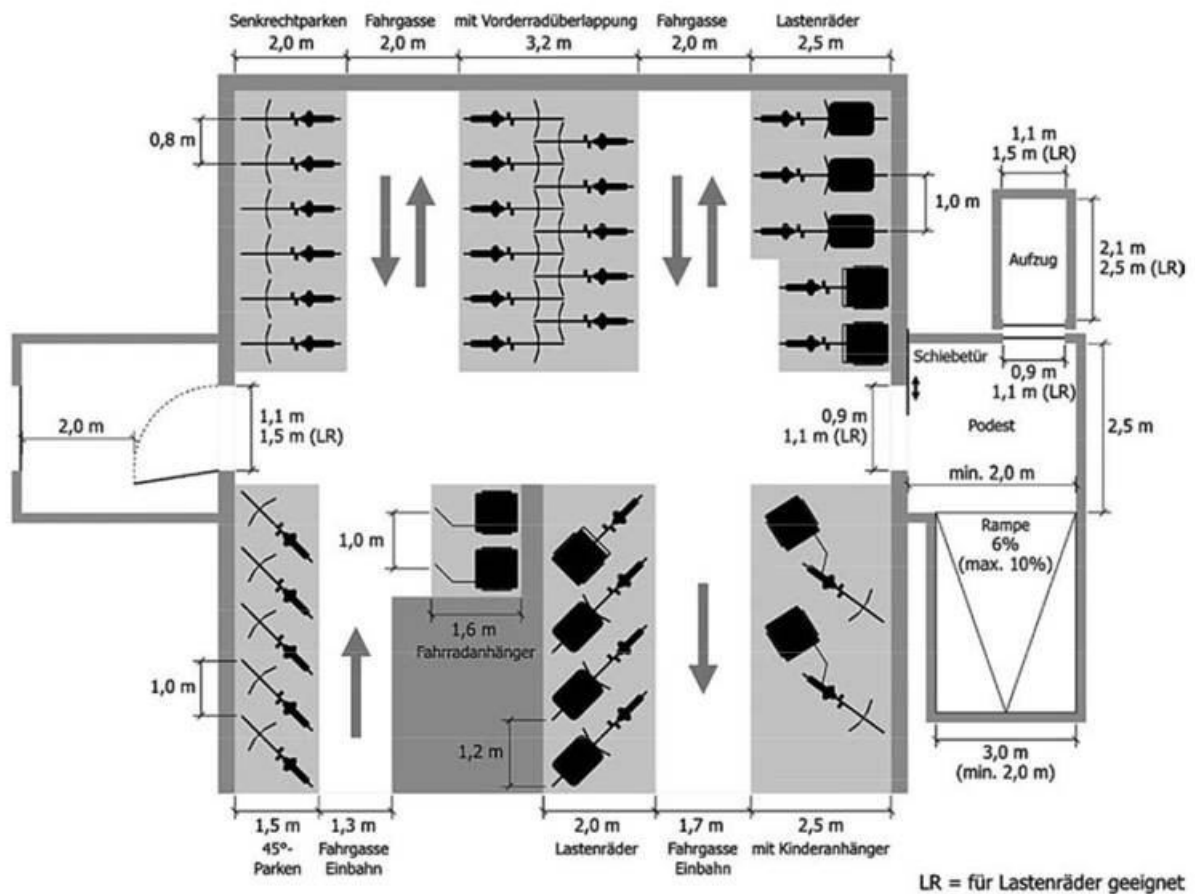
Grundstücken Nr. 1678/4, 1686/1, 1684/1, 1684/8 und 1684/9; alle KG Lend zulässig.

Die PKW-Stellplätze müssen in einer Tiefgarage zu errichten werden. Oberirdische Parkplätze sind nicht zulässig.

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: FREIFLÄCHEN und GRÜNGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der Verordnung)

### **Baumpflanzungen**

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Ein Mindestanteil an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von mind. 10% pro Bauplatz ist einzuhalten.

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.

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

Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 0,7 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Für groß- und mittelkronige Bäume (Bäume 1. und 2. Ordnung) ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> vorzusehen. Für kleinkronige Bäume (Bäume 3. Ordnung) ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u. ä.). Baumscheiben sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m von Leitungen und unterirdischen Einbauten frei zu halten.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten. Hierzu ist in der Verordnung der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk festgelegt.

Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk inkl. baulicher Auskragungen (z.B. Balkon) beträgt:

|  |             |
|--|-------------|
| Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)                | mind. 9,0 m |
| Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)              | mind. 6,0 m |
| Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) | mind. 3,0 m |

Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.

Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig. Baumpflanzungen in Betonringen sind nicht zulässig, da die Entwicklungsfähigkeit der Wurzeln beeinträchtigt wird und der Baum damit ganzheitlich in seinem Wachstum und Entwicklung stark eingeschränkt ist. Nicht zulässig sind Baumpflanzungen in Betonringen.

Der Bereich der Uferfreihaltezone und der Böschung entlang des Petersbaches ist mit Sträuchern und Hecken zu begrünen. Bestehende Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

### **Pkw-Abstellflächen**

Die Neuerrichtung von PKW-Abstellplätzen ist ausschließlich auf den Grundstücken Nr. 1678/4, 1686/1, 1684/1, 1684/8 und 1684/8; alle KG Lend zulässig. Diese sind in Tiefgaragen zu errichten.

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 1,0 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken.

Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.

#### **Geländeänderungen**

Geländemodellierungen sind bis max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

Ausgenommen davon sind im Nahebereich in Bereichen von Kinderspielplätzen sowie in Bereichen von Baumpflanzungen.

#### **Außenanlageplan**

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, Art und Umfang einer Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen sowie der Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

Siehe dazu, Infoblatt „Außenanlagenplan in Graz“: [www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan](http://www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan)

### **7. SONSTIGES**

(siehe dazu § 10 der Verordnung)

#### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur begrenzt bis zur definierten einer Oberkante von +5,0 m (über Erdgeschossniveau) am Gebäude montiert, in Form von Einzelbuchstaben oder Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. bis maximal 0,5 m<sup>2</sup>, zulässig, Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

#### **Einfriedungen**

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

#### **Bestehende Gebäude**

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig. Zubauten und Nutzänderungen sind unzulässig.

### **8. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 und 11 der Verordnung)

- Der 04.43.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.


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

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



Für den Gemeinderat:

(DI Bernhard Inninger)  
(elektronisch unterschrieben)

|   |                     |   |
|---|---------------------|---|
|  | <b>Signiert von</b> | Inninger Bernhard   |
|   | <b>Zertifikat</b>   | CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,<br>L=Graz,ST=Styria,C=AT,  |
|   | <b>Datum/Zeit</b>   | 2023-11-06T10:06:34+01:00   |
|   | <b>Hinweis</b>      | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a><br>verifiziert werden. |