

Bürger:innen- information 30. Jänner 2024

Auflage:
05.38.0 Bebauungsplan-Entwurf
„Hohenstaufengasse Süd -
Lazarettgürtel“

DI Bernhard Inninger, Abteilungsleiter,
Stadtplanung

DI Andreas Roschitz, Bearbeiter, Stadtplanung

www.graz.at/stadtplanung



A14 – STADTPLANUNGSAMT

*Einwendungsfrist bis
08. März 2024*

Einwendungen müssen schriftlich eingebracht werden:

Postadresse: Europaplatz 20, 6. Stock, 8011 Graz

Fax: + 43 316 872 - 4709

Email: stadtplanungsamt@stadt.graz.at

Kanzlei: Montag bis Donnerstag, 8:00 - 15:00

Freitag, 8:00 – 12:30

**Zur Beantwortung Ihrer Einwendungen geben Sie bitte Ihre
Postadresse bekannt!**

A14 – STADTPLANUNGSAMT

BESPRECHUNGSTERMINE

Parteienverkehr: Dienstag und Freitag, 8:00 - 12:00

Terminvereinbarung notwendig!

Bearbeiter: DI Andreas Roschitz

Tel.: + 43 316 872 – 4720

E-Mail: andreas.roschitz@stadt.graz.at

Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung



Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung. Blickrichtung Norden.
Der rote Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet, die hellblaue Umrandung die Liegenschaft der Antragstellerin.

Bebauungsplangebiet - Schrägluftbild

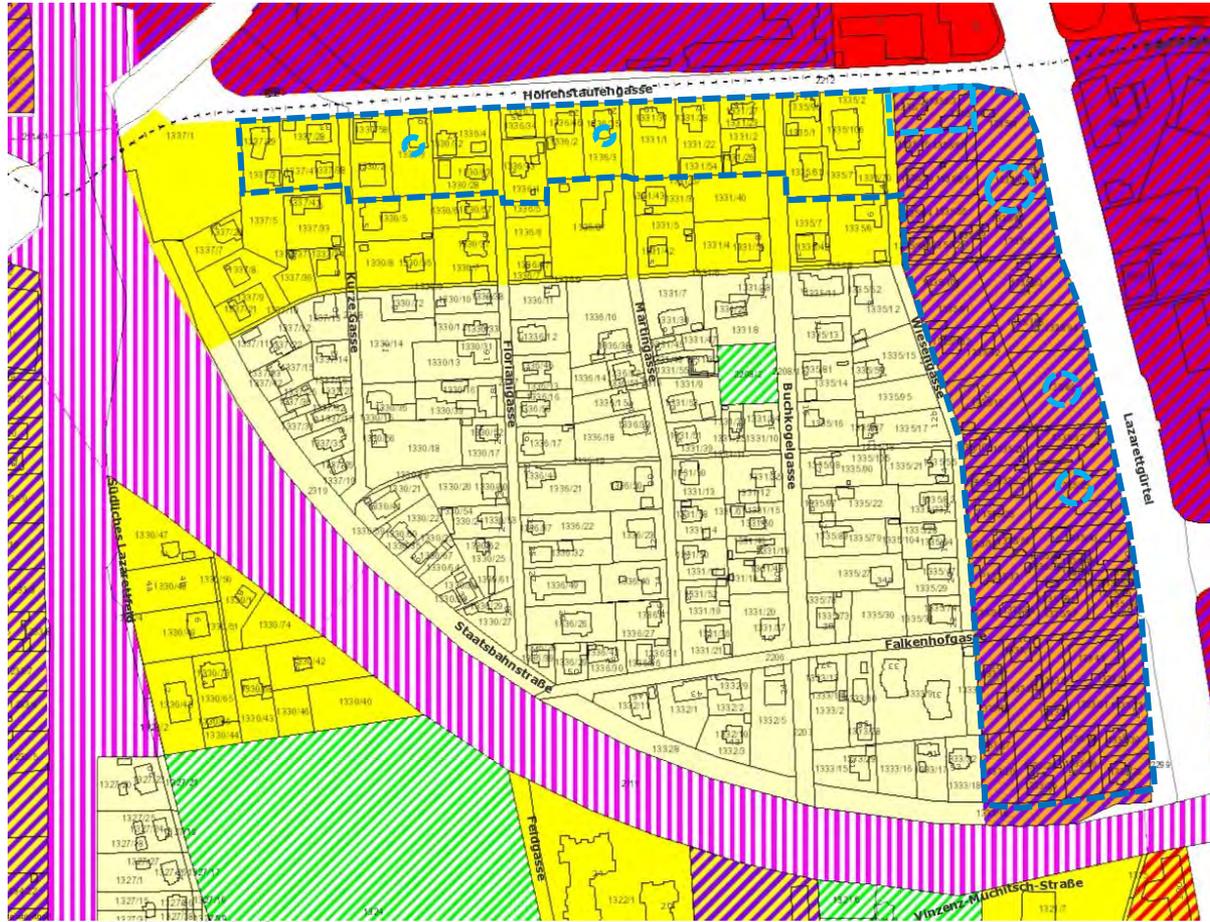
Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung



Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung. Blickrichtung Norden.
Der rote Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet, die hellblaue Umrandung die Liegenschaft der Antragstellerin.

4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F.

Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung



- Stadtzentrum / Bezirks- u. Stadtteilzentrum
- Wohngebiet hoher Dichte
- Wohngebiet mittlerer Dichte
- Wohngebiet geringer Dichte
- Einkaufszentrum
- Industrie- und Gewerbegebiet

- Bereiche mit 2 Funktionen**
- Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet
- Industrie- und Gewerbe / Zentrum
- Industrie- und Gewerbe / Wohnen hoher Dichte
- Industrie- und Gewerbe / Wohnen mittlerer Dichte

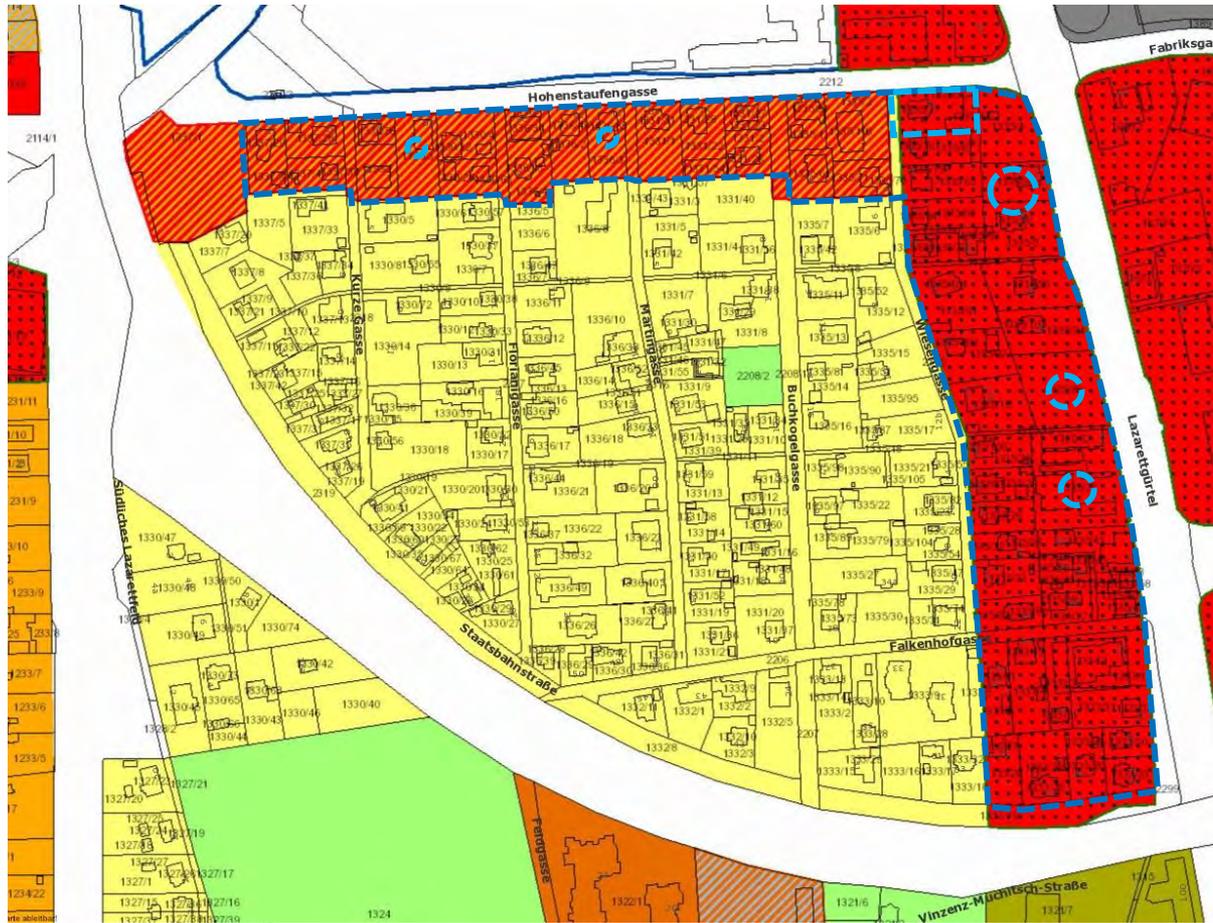
- Grünflächen**
- Eignungszone Freizeit, Sport, Ökologie/ im Bereich Reininghaus in ungefährender Lage
- Grünverbindung

- Verkehr**
- Bahn
- Straßenbahn
- Straßenbahn-Projekt

Der dunkelblaue Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet des 14.41.0 Bebauungsplan-Entwurfes, die hellblaue Umrandung die Liegenschaft der Antragstellerin.

1.0 Räumliches Leitbild

Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung



- 0 Eignungszonen STEK 4.0
- 1 Altstadt und Vorstadt
- 2 Blookrandbebauung
- 3 Straßenrandbebauung
- 4 Vororte mit Zentrumfunktion
- 5 Geschosbau
- 6 Wohnanlagen und verdichteter Flachbau
- 7 Villen verteil und offene Bebauung mäßiger Höhe
- 8 Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb Grüngürtel
- 9 Baugebiete im Grüngürtel
- 10 Betriebsgebiete
- 11 Öffentliche Einrichtungen
- 12 Entwicklungsbereiche
- 13 Dorfbetriebe
- 3.6 Straßenrandbebauung/Wohnanlagen und verdichteter Flachbau
- A14_RLE_Werbeanlagen
(Straßenrandbebauung überwiegend kommerziell genutzt gemäß §6, 3b)

Der dunkelblaue Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet des 14.41.0 Bebauungsplan-Entwurfes, die hellblaue Umrandung die Liegenschaft der Antragstellerin.

4.0 Flächenwidmungsplan

Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung



BAULAND §30

- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- DO Dorfgebiet
- KS Kerngebiet
- KS EA Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss
- E1 Einkaufszentrum 1
- E2 Einkaufszentrum 2
- KU Kurgebiet
- EH Erholungsgebiet
- KS WA Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet
- KS WA EA Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss
- VERK Verkehrsfläche mit Baulandüberlagerung
- VERK GG Verkehrsfläche mit Baulandüberlagerung
- BAHN KS Nutzungsüberlagerung Bahn mit Kerngebiet
- BAHN KS EA Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss
- BAHN GG Nutzungsüberlagerung Bahn mit Gewerbegebiet
- GG Gewerbegebiet

Der dunkelblaue Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet des 14.41.0 Bebauungsplan-Entwurfes, die hellblaue Umrandung die Liegenschaft der Antragstellerin.

Fachbegriff:

Bebauungsdichte

„Verhältniszahl, die sich aus Teilung der Fläche je Geschoss durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt“

Grundstück hat **1000 m²**.

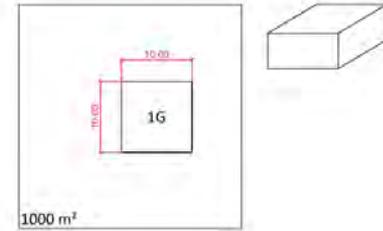
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

und 1 Geschoss (1G) und

hat somit eine Fläche von **100 m²**.

Bebauungsdichteberechnung:

$$100 : 1000 = 0,1$$



Grundstück hat **1000 m²**.

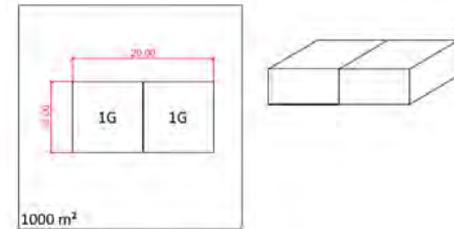
Haus hat die Abmessungen 10 m x 20 m,

und 1 Geschoss (1G) und

hat somit eine Fläche von **200 m²**.

Bebauungsdichteberechnung:

$$200 : 1000 = 0,2$$



Grundstück hat **1000 m²**.

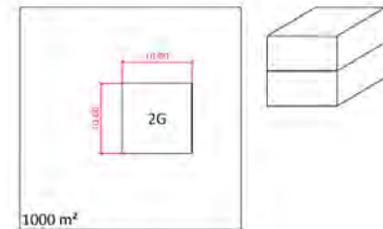
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

und 2 Geschosse (2G) und

hat somit eine Fläche von **200 m²**.

Bebauungsdichteberechnung:

$$200 : 1000 = 0,2$$



Fachbegriff:

Bebauungsgrad

„Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche“

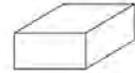
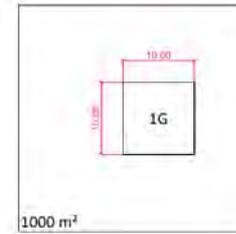
Grundstück hat **1000 m²**.

Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m.

Die bebaute Fläche beträgt somit **100 m²**.

Bebauungsgradberechnung:

$$100 : 1000 = \mathbf{0,1}$$



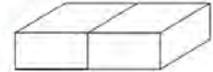
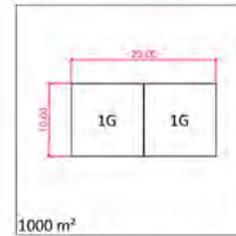
Grundstück hat **1000 m²**.

Haus hat die Abmessungen 10 m x 20 m,

Die bebaute Fläche beträgt somit **200 m²**.

Bebauungsgradberechnung:

$$200 : 1000 = \mathbf{0,2}$$



Grundstück hat **1000 m²**.

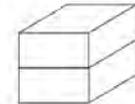
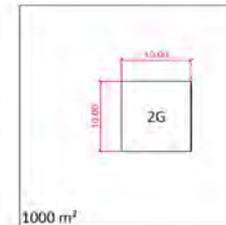
Haus hat die Abmessungen 10 m x 10 m,

und 2 Geschosse (2G) ,

die bebaute Fläche beträgt **200 m²**.

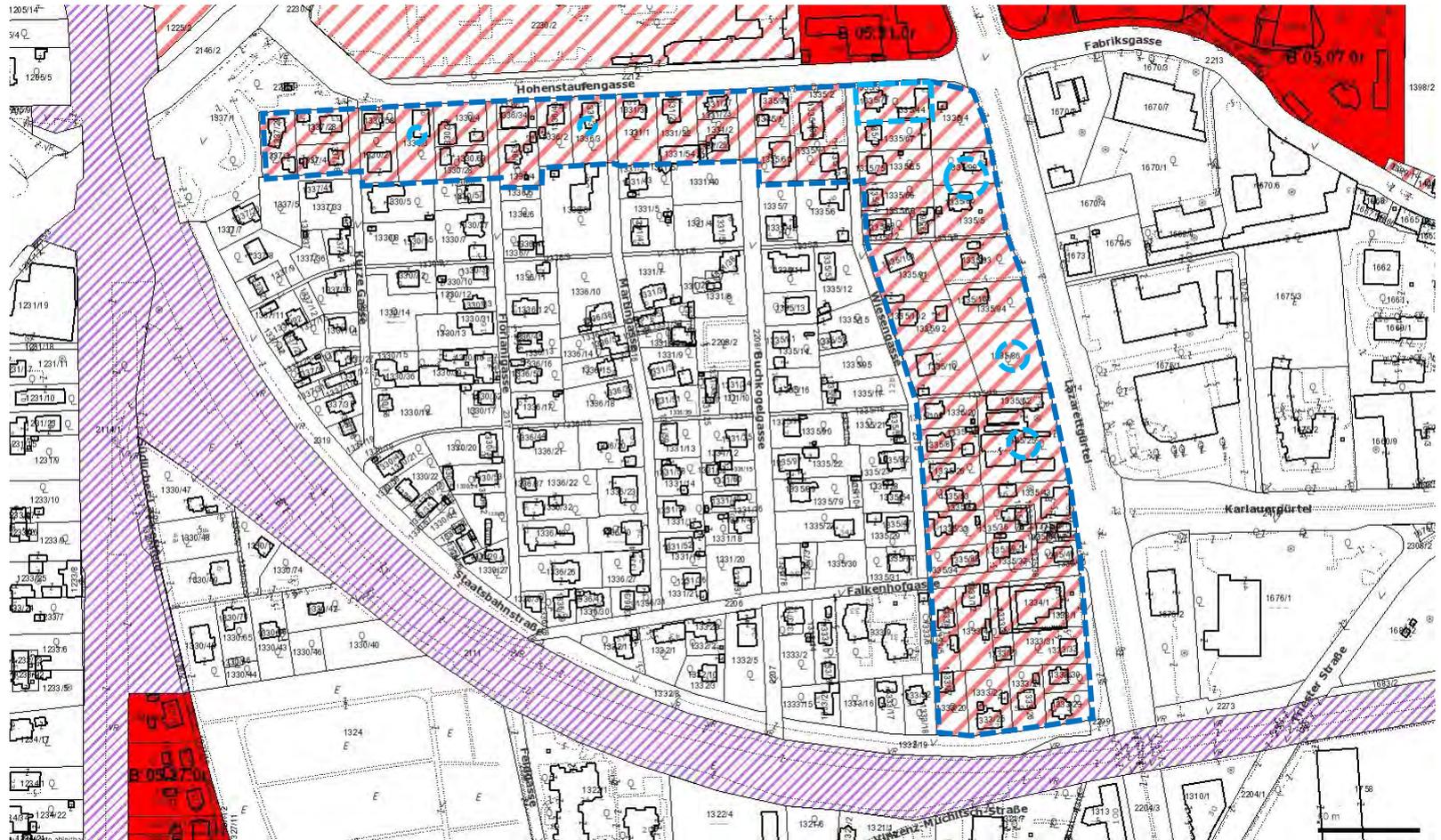
Bebauungsgradberechnung:

$$100 : 1000 = \mathbf{0,1}$$



4.0 Flächenwidmungsplan – Deckplan 1

Auszug aus den Geo-Daten der Stadt Graz/Stadtvermessung



Der dunkelblaue Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet des 05.38.0 Bebauungsplan-Entwurfes,
Die hellblaue Umrandung die Liegenschaft der Antragstellerin.

Auflage: 05.38.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“



05.38.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF "HOHENSTAUFENGASSE SÜD - LAZARETTGÜRTEL"

A14_09878/2019

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

| | |
|---|--|
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| 6,4-0,8 | Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte |
| 6,6-1,2 | Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte |
| Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien | |

FESTLEGUNGS DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

| | |
|---------------|---|
| BERECHTIGTYP: | 1- Straßenrandbebauung |
| | 2/3- Straßenrandbebauung / Wohnanlage und verlichteter Flächenbau |
| TEILRAUM: | 1- Wohnstadt land- östl. |

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

| | |
|--|----------------|
| Baufuchtlinie | Bebauung |
| Baugrenzlinie | |
| Grenze unterschiedlicher Höhenzonen | Bebauung |
| Trifflängengrenze | |
| max. Geschossanzahl | Bebauung |
| Kleine Wohnnutzung im EG | |
| Bauplatz | Bebauung |
| Bauplatzbezeichnung | |
| Zu/Abfahrt (ungefähre Lage) | |
| Geh- und Radweg (ungefähre Lage) | Verkehrflächen |
| Straßenfuchtlinie | |
| Gemeindestraße | Freiflächen |
| Freifläche | |
| Neue Laubbäumplanung, großkronig (1. Ordnung, ungefähre Standorte) | |
| Neue Laubbäumplanung außerhalb des Planungsgebietes | |

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

| | |
|-----|--|
| BSa | Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer |
| BSL | Gebäudebestand (Luftbildauswertung) |

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

| | |
|--|--|
| Kronendurchmesser bzw. Umf. (vor aus Luftbildauswertung) | |
| Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes | |
| Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes | |

STÄDTEBAULICHE KENNGROSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 47.991 m²

Maßstab: 1:1.000

05.38.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

"HOHENSTAUFENGASSE SÜD - LAZARETTGÜRTEL"

A14_09878/2019

Datum: November 2023
Inhaltliche Bearbeitung: Dr. Andrian BOSCHTIC
Digitale Bearbeitung: Armin LANG

AUFLAGE: W0N - B15

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

| | | |
|-----------------|-------------------|---------------|
| Geplante Fläche | Geplante Bebauung | Bebauungsplan |
| Geplante Fläche | Geplante Bebauung | Bebauungsplan |
| Geplante Fläche | Geplante Bebauung | Bebauungsplan |

05.38.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

"HOHENSTAUFGASSE SÜD - LAZARETTGÜRTEL"

A14_098878/2019

 Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

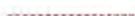
INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

| | |
|---|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| 0,4 - 0,8 | Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte |
| 0,8 - 1,2 | Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte |
|  | Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien |

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

| | |
|---------------------|---|
| BEREICHSTYP: | 3 - Straßenrandbebauung 3/6 - Straßenrandbebauung / Wohnanlage und verdichteter Flachbau |
| TEILRAUM: | 3 - Mürvorstadt Lend - Gries |

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

| | | |
|--|---|-----------------|
|  | Baufuchtlinie | Bebauung |
|  | Baugrenzlinie | |
|  | Grenze unterschiedlicher Höhenzonen | |
|  | Tiefgaragengrenze | |
| 5G - 6G | max. Geschoßanzahl | |
|  | Keine Wohnnutzung im EG | |
|  | Bauplatz | |
|  | Bauplatzbezeichnung | |
|  | Zu/Abfahrt (ungefähre Lage) | |
|  | Geh- und Radweg (ungefähre Lage) | |
|  | Straßenfluchtlinie | Verkehrsflächen |
|  | Gemeindestraße | |
|  | Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1. Ordnung, ungefähre Standorte) | Freiflächen |
|  | Neue Laubbaumpflanzung außerhalb des Planungsgebietes | |

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

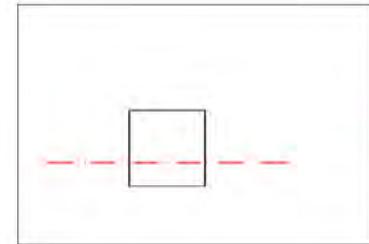
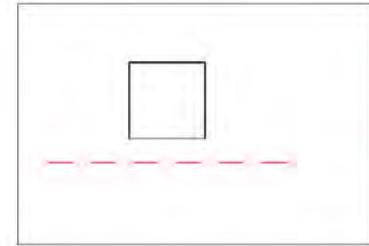
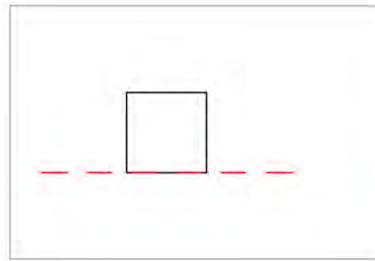
| | |
|---|--|
|  | Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer |
|  | Gebäudebestand (Luftbildauswertung) |

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt) Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung

| | |
|---|--|
|  | Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes |
|  | |
|  | Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes |
|  | |

Fachbegriffe:

Baufluchtlinie



05.38.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

"HOHENSTAUFGASSE SÜD - LAZARETTGÜRTEL"

A14_098878/2019

 Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

| | |
|---|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| 0,4 - 0,8 | Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte |
| 0,8 - 1,2 | Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte |
|  | Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien |

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

| | |
|--------------|---|
| BEREICHSTYP: | 3 - Straßenrandbebauung 3/6 - Straßenrandbebauung / Wohnanlage und verdichteter Flachbau |
| TEILRAUM: | 3 - Mürvorstadt Lend - Gries |

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

| | | |
|---|---|-----------------|
|  | Baufuchtlinie | Bebauung |
|  | Baugrenzlinie | |
|  | Grenze unterschiedlicher Höhenzonen | |
|  | Tiefgaragengrenze | |
| 5G - 6G | max. Geschoßanzahl | |
|  | Keine Wohnnutzung im EG | |
|  | Bauplatz | |
|  | Bauplatzbezeichnung | |
|  | Zu/Abfahrt (ungefähre Lage) | |
|  | Geh- und Radweg (ungefähre Lage) | |
|  | Straßenfluchtlinie | Verkehrsflächen |
|  | Gemeindestraße | |
|  | Freifläche | Freiflächen |
|  | Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1. Ordnung, ungefähre Standorte) | |
|  | Neue Laubbaumpflanzung außerhalb des Planungsgebietes | |

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

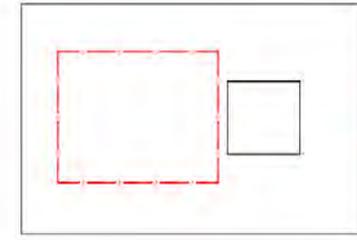
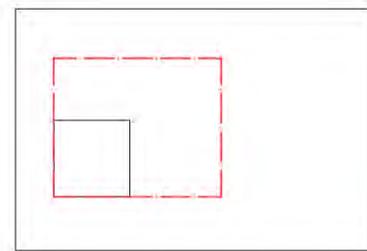
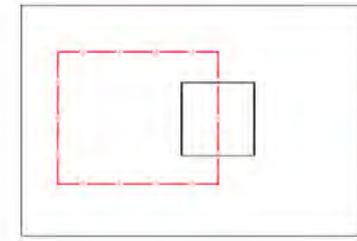
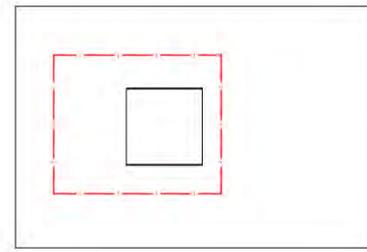
| | |
|---|--|
|  | Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer |
|  | Gebäudebestand (Luftbildauswertung) |

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt) Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung

| | |
|---|--|
|  | Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes |
|  | |
|  | Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes |
|  | |

Fachbegriffe:

Baugrenzlinie



05.38.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF

"HOHENSTAUFGASSE SÜD - LAZARETTGÜRTEL"

A14_098878/2019

 Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

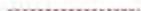
INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

| | |
|---|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| 0,4 - 0,8 | Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte |
| 0,8 - 1,2 | Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte |
|  | Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien |

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

| | |
|---------------------|---|
| BEREICHSTYP: | 3 - Straßenrandbebauung 3/6 - Straßenrandbebauung / Wohnanlage und verdichteter Flachbau |
| TEILRAUM: | 3 - Mürvorstadt Lend - Gries |

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

| | | |
|---|---|-----------------|
|  | Baufuchtlinie | Bebauung |
|  | Baugrenzlinie | |
|  | Grenze unterschiedlicher Höhenzonen | |
|  | Tiefgaragengrenze | |
| 5G - 6G | max. Geschoßanzahl | |
|  | Keine Wohnnutzung im EG | |
|  | Bauplatz | |
|  | Bauplatzbezeichnung | |
|  | Zu/Abfahrt (ungefähre Lage) | |
|  | Geh- und Radweg (ungefähre Lage) | |
|  | Straßenfluchtlinie | Verkehrsflächen |
|  | Gemeindestraße | |
|  | Freifläche | Freiflächen |
|  | Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1. Ordnung, ungefähre Standorte) | |
|  | Neue Laubbaumpflanzung außerhalb des Planungsgebietes | |

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

| | |
|---|--|
|  | Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer |
|  | Gebäudebestand (Luftbildauswertung) |

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt) Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung

| | |
|---|--|
|  | Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes |
|  | |
|  | Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes |
|  | |

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

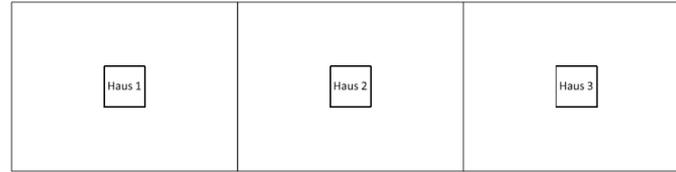
- (1) Für das Planungsgebiet gilt die:
geschlossene Bebauung, gekuppelte Bebauung, offene Bebauung.
- (2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,00 m² Wohnnutzfläche zu betragen.
- (3) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz muss mind. 50 m² betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime und dgl.
- (4) Im Erdgeschoß sind straßenseitig orientierte Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume, Stiegenhäuser, Eingänge und Durchgänge, angepasst an die Fassadengestaltung als geschlossene Räume auszuführen.
- (5) Die gelb schraffierten Flächen im Planwerk weisen Bereiche aus, in denen im Erdgeschoss eine Wohnnutzung unzulässig ist. Auf diesen Flächen sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von max. 20% zulässig.

Fachbegriff:

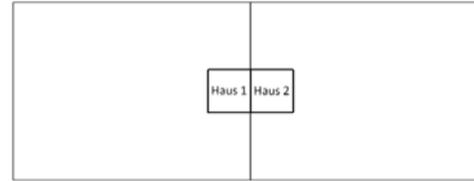
Bauweise

„Verteilung der Baumassen auf dem Bauplatz in Bezug auf die Bauplatzgrenzen“

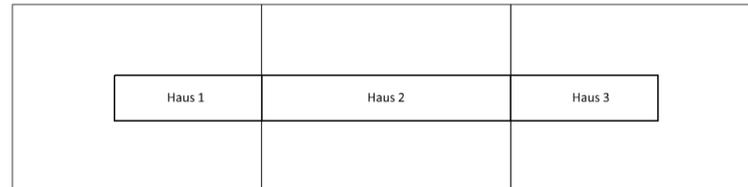
offene Bauweise:



gekuppelte Bauweise:



geschlossene Bauweise:



§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades wird durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien festgelegt.
- (2) Es werden gemäß der Plandarstellung 11 Bauplätze (Bauplatz A, B, C1, C2, D, E, F, G, H, I, J) festgelegt. Die Bauplätze bestehen zum Zeitpunkt der Auflage des Bebauungsplanes aus zwei oder mehreren Grundstücken.

- (14) Die Bebauungsdichte ist bezogen auf die Bruttobauplatzfläche gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten, eine Bebauungsdichteüberschreitung darüber hinaus ist nicht zulässig.
- (15) Eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplans (Baufluchtlinien, Baugrenzl意思ien, Gebäudehöhe, Gesamthöhe etc.) für den Bauplatz A, und H, sowie für das Grundstück 1337/28 zulässig.
- (16) Eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen einer Baumassenverschiebung für den Bauplatz C2 zulasten des Bauplatzes C1 zulässig.
- (17) Am Bauplatz C1 wird eine dichterelevante BGF von max. 1.837,30 m².
- (18) Am Bauplatz C2 wird eine dichterelevante BGF von max. 2596,70 m².
- (19) Eine Überschreitung der im Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen von Dachraumausbauten, bei rechtmäßig bestehenden baulichen Beständen zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes, innerhalb der verordneten Bauflucht- und Baugrenzl意思ien zulässig.

Auflage: 05.38.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“



§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN, ABSTÄNDE

- (1) Im Plan sind die Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Tiefgaragenausgänge mit Gebäudecharakter, sowie Liftzubauten bei Bestandsgebäuden.
- (3) Balkone, Loggien und Flugdächer dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinien, Baufluchtlinien und Höhenzonierungslinien vortreten.
- (4) Entlang der Hohenstaufengasse und des Lazarettgürtels dürfen keine Bauteile wie Balkone, Loggien oder Flugdächer über die Baufluchtlinien hervortreten. Flugdächer dürfen im Bereich der Eingänge maximal 2,00 m über die Baufluchtlinien hervortreten.
- (5) Innerhalb der Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.
- (6) Im Plan sind zusätzliche Grenzlinien für Tiefgaragen festgelegt.
- (7) Es darf pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von 4,0 x 4,0 m bzw. 16 m² Bruttogeschossfläche errichtet werden. Die Anordnung von Nebengebäuden in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 5,00 m ist ausgeschlossen.

Auflage: 05.38.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“



§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschößanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäude bzw. Gesamthöhen:

| Geschoßanzahl: | Gebäudehöhe: | Gesamthöhe: |
|----------------|--------------|--------------|
| 3G | max. 10,50 m | max. 10,50 m |
| 4G | max. 13,50 m | max. 13,50 m |
| 5G | max. 16,50 m | max. 16,50 m |
| 6G | max. 19,50 m | max. 19,50 m |

- (2) Im Plan ist entlang des Lazarettgürtels eine Gebäude- und Gesamthöhe mit 5-6 Geschossen festgelegt. Die Summe der Gesamtlänge des sechsten Geschosses darf, bezogen auf die Gesamtlänge des straßenseitigen Gebäudes, maximal 50% betragen.
- (3) Gebäudeteile, welche als sechstes Geschoss zur Errichtung kommen, sind in Teillängen von maximal je 25 m zu gliedern.
- (4) Gebäudeteile, welche als sechstes Geschoss zur Errichtung kommen, haben am gleichen Bauplatz einen Abstand von mindestens 10 m zueinander einzuhalten.
- (5) Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss, hat die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses zur Hohenstaufengasse und zum Lazarettgürtel mind. 0,8 m über dem
- (8) Es sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad zulässig.
- (11) Für die Bebauung entlang der Hohenstaufengasse und des Lazarettgürtels wird eine Mindestgeschoßanzahl von drei oberirdischen Geschößen festgelegt.

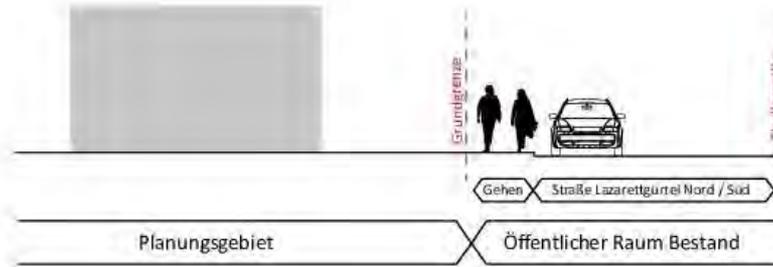
§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige offene Erschließungen sind nicht zulässig.
- (2) Offene Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten sind nicht zulässig.
- (3) Entlang der Wiesengasse, Falkenhofgasse und Staatsbahnstraße sind Baukörper mit einer durchgängigen Fassadenlänge von mehr als 25 m unzulässig.
- (4) Baukörper die eine Länge von mehr als 25 m aufweisen sind über mehrere Eingänge und eine differenzierte Fassadengestaltung in Teilabschnitte von max. 25 m zu gliedern.
- (5) Über die Bauflucht- und Baugrenzlinien ragende Loggien sind ausschließlich in Obergeschossen, mit einer Tiefe von max. 2,0 m zulässig.
- (6) Die Summe der Gesamtlänge der straßenseitig über die Baufluchtlinie auskragenden Bauteile darf, bezogen auf die Gesamtlänge des jeweiligen Geschosses, unter Bedacht der Baumstandorte maximal 30% betragen.
- (7) Straßenseitige Gestaltungselemente dürfen max. 30 cm über die Baufluchtlinie hervortreten.
- (8) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (9) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind straßenseitig mit einem Mindestabstand von 2,0 m zur jeweiligen Vorderkante der Gebäudefront des darunterliegenden Geschosses auszuführen.
- (10) Bei Neubauten, Um- und Zubauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (11) Bei Neubauten und Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

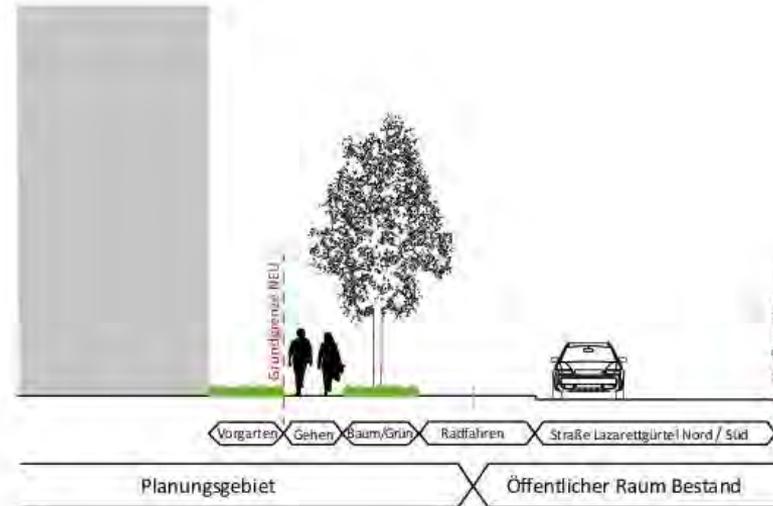
§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die Bauplätze C1, C2 und das Grundstück 1335/93 sind über eine gemeinsame Zufahrt vom Lazarettgürtel aus zu erschließen. Die Lage der Zufahrt ist im Plan eingetragen.
- (2) Die Bauplätze D, E und das Grundstück 1335/86 sind über eine gemeinsame Zufahrt vom Lazarettgürtel aus zu erschließen. Die Lage der Zufahrt ist im Plan eingetragen.
- (3) Für Wohngebäude mit bis zu drei Wohneinheiten sind maximal zwei PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung zulässig.
- (4) Für Wohngebäude mit mehr als drei Wohneinheiten sind im Erdgeschoss maximal zwei PKW-Abstellplätze gebäudeintegriert, innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zulässig.
- (5) Bei Neubauten mit mehr als drei Wohneinheiten sind alle weiteren PKW-Abstellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zu errichten.
- (8) Bei einer Nettobauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.

Bestand



Neu



Straßenquerschnitt Lazarettgürtel

§ 8 FREIFLÄCHEN, BODENVERSIEGELUNG, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Bauplatzgröße.
- (3) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

Vorgartenzone

- (4) Die Vorgartenzone ist begrünt auszuführen. Die Anordnung von PKW-Stellplätzen, Müllbehältern und deren Einhausungen, Garagengebäuden, Carports, Fahrradabstellplätzen und Flugdächern ist in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von bis zu 5,00 m unzulässig.

Pflanzungen, Bäume

- (5) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität (Solitär, Hochstamm mit Ballen, 3x verschult) mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (10) Je 150 m² Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Umnutzungen zulässig, Zubauten sind unzulässig.

Auflage: 05.38.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“







3D – Modell

„Ausbau Lazarettgürtel“



3D – Modell

„Ausbau Lazarettgürtel“



3D – Modell

„Ausbau Lazarettgürtel“



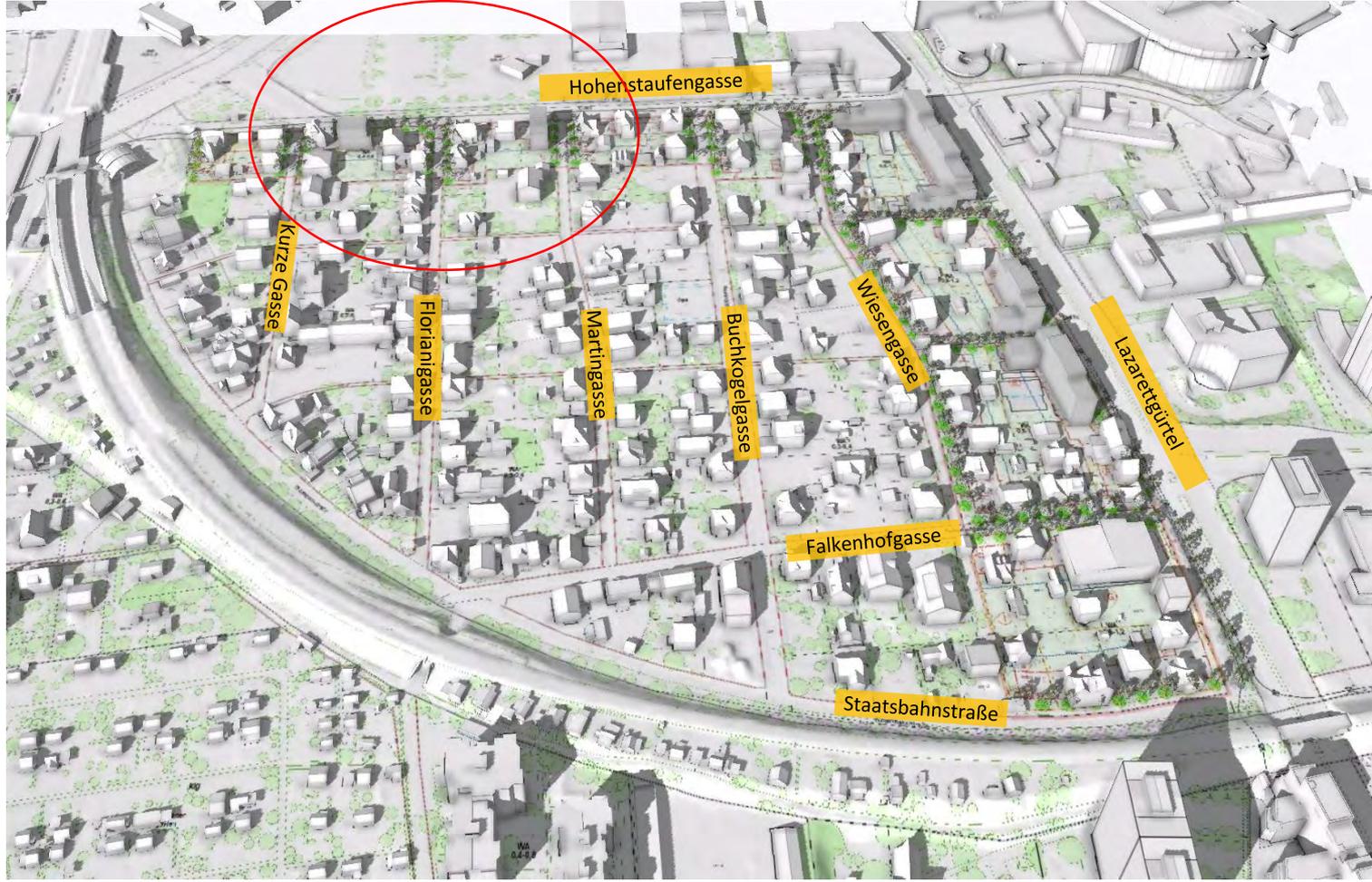
3D – Modell

„Ausbau Lazarettgürtel“



3D – Modell

„Ausbau Lazarettgürtel – Hohenstaufengasse“



3D – Modell

„Ausbau Lazarettgürtel – Hohenstaufengasse Bebauung Offen“



3D – Modell

„Ausbau Lazarettgürtel – Hohenstauhofgasse Bebauung Offen“



3D – Modell

„Ausbau Lazarettgürtel – Hohenstaufengasse Bebauung Offen“



3D – Modell

„Ausbau Lazarettgürtel – Hohenstaufengasse Bebauung Gekuppelt“



3D – Modell

„Ausbau Lazarettgürtel – Hohenstauwegasse Bebauung Gekuppelt“



3D – Modell

„Ausbau Lazarettgürtel – Hohenstauwegasse Bebauung Gekuppelt“



Auflage: 05.38.0 Bebauungsplan-Entwurf

„Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“



*Einwendungsfrist bis
08. März 2024*

A14 – STADTPLANUNGSAMT

Postadresse: Europaplatz 20, 6. Stock, 8011 Graz

Fax: + 43 316 872 - 4709

Email: stadtplanungsamt@stadt.graz.at

Parteienverkehr: Dienstag und Freitag, 8:00 - 12:00

Kanzlei: Montag bis Donnerstag, 8:00 - 15:00

Freitag, 8:00 – 12:30

Terminvereinbarung notwendig!

Bearbeiter: DI Andreas Roschitz

Tel.: + 43 316 872 – 4720

E-Mail: andreas.roschitz@stadt.graz.at

*Danke und
auf Wiedersehen!*

