

GZ: A14- 098375/2024/0022

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Vanessa Bauer

06.37.0 Bebauungsplan

„Fröhlichgasse – Neuholdaugasse – Mühlgangweg“

VI. Bez., KG: 63106 Jakomini

Graz, 11. Dezember 2024

Dok: Bebauungsplanung/06.37.0

Auflage

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 14.07.2020 ersuchen die damaligen Eigentümer:innen der Liegenschaft 2133/13 der KG 63106 Jakomini um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Grundstück wurde 2020 an die jetzige Eigentümer:in, die MGW 11 GmbH verkauft, der Antrag auf Bebauungsplan-Erstellung blieb aufrecht. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 8545,84 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 ausgewiesen. Die Grundstücke 2129/1 und 2129/3 KG 63106 Jakomini sind gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan als „Sondernutzung im Freiland – Spielplatz“ ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen, aber Bauinteressen auf der Liegenschaft 2133/13 der KG 63106 Jakomini, vor.

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

- Wohngebiet mittlerer Dichte
- Eignungszone Freizeit, Sport, Ökologie

Zusammenfassung des städtebaulichen Konzepts:

Für das heterogene und teils unternutzte Planungsgebiet wurde eine Nachverdichtungsstrategie, unter bestmöglicher Integration großer Grün- und Freiflächen und der großgewachsenen Baumbestände, erarbeitet.

Die höhenmäßigen Festlegungen orientieren sich an der Umgebung und reagieren einerseits auf die niedrige, straßenraumbildende Bebauung entlang des Mühlgangwegs, auf die bestehenden Straßenquerschnitte und die höheren Bestandsgebäude – hier kann somit mehr Höhe zugelassen werden.

Einige Bestandsgebäude wurden integriert und ein Weiterbauen sowie auch eine Neuentwicklung der Liegenschaften ermöglicht. Es wurden Festlegungen zu den Erdgeschosszonen getroffen. Bei zwei Grundstücken wurde die Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. Die Nutzungsdurchmischung ist ein wesentliches Element des gegenständlichen Bereichstyps „Geschoßbau“ im 1.0 Räumlichen Leitbild. Der Geschoßbau übernimmt per se auch Versorgungsfunktion für sich und das Umfeld. Bei der Festlegung wurde die bestehende Nutzung, die Lage der Grundstücke, die Bewegungsabläufe im Umfeld (bestehender Geh- und Radweg entlang des Mühlgangwegs) sowie die künftige Entwicklung (geplante Straßenbahn entlang der

Neuholdaugasse), auch in Zusammenschau mit den Entwicklungen im Gebiet (Nähe zur Kirchnerkaserne) und die Nähe zum Naherholungsraum der Mur mit der Seifenfabrik im Süden berücksichtigt. An zentralen Stellen innerhalb eines dicht besiedelten Wohngebiets eröffnen sich Potenziale für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten in Zusammenschau auch mit halböffentlichen Grün- und Freiflächen.

Für jede Bebauung wird ein Anheben der Fußbodenoberkante im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss vorgegeben.

Die Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden sollen die architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im Bebauungsplangebiet sichern.

Es wurden einerseits zu erhaltende Bäume definiert, andererseits Baumstandorte gesichert.

Für den Ausbau einer Straßenbahn, welche gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht ist, wurde ein Flächenbedarf in Abstimmung mit der Abteilung für Verkehrsplanung im Planwerk aufgezeigt.

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

Es liegen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Stellungnahmen/Informationen vor:

- Stellungnahme der A10/5 - Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 28.10.2024
- Informationen der 10/8 - Abteilung für Verkehrsplanung vom 28.10.2024 und vom 28.11.2024

2. Verfahren

AUFLAGE

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 11.12.2024 über die Auflage des 06.37.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte gemäß § 40 Abs. 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 30.12.2024.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan-Entwurf über 10 Wochen, in der Zeit vom 27. Dezember 2024 bis zum 06. März 2025 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Bürger:innen-Informationsveranstaltung hat am 27. Jänner 2025 innerhalb des Auflagezeitraums stattgefunden.

Während der Auflagefrist vom 27. Dezember 2024 bis zum 06. März 2025 langten 10 Einwendungen, 1 Stellungnahme und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Aufgrund der, während der Auflagefrist eingegangenen Einwendungen wurde der 06.37.0 Bebauungsplan-Entwurf in folgenden Punkten abgeändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen dargestellt)

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl. Nr. ~~73/2023~~ 165/2024 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11 (Einfriedung und lebende Zäune) und 89 Abs 4 (Abstellflächen und Garagen) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl. Nr. 73/2023 und § 3 Abs 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. Nr. 51/2023 wird verordnet:

§ 2 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN, MINDESTGRÖSSEN

- (5) In den im Plan – gelb schraffiert – eingetragenen Flächen im Erdgeschoss ist keine Wohnnutzung zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Sozialeinrichtungen, Wohnheime und dergleichen.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, ABSTÄNDE

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, HÖHENBEZUGSPUNKTE, AUFBAUTEN ÜBER DER MAXIMALEN GESAMTHÖHE, RAUMHÖHEN, DÄCHER

- (3) Als Höhenbezugspunkt an der Fröhlichgasse und am Mühlgangweg gilt das jeweilig angrenzende Straßenniveau. Als Höhenbezugspunkt an der Neuholdaugasse gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau. Als Höhenbezugspunkt für das Grundstück 2133/13 KG Jakomini gilt das im Nordosten angrenzende Gehsteigniveau an der Neuholdaugasse.
- (6) Es sind ausschließlich zulässige Dachformen: Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° und Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° als Dachformen zulässig.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, GRAD DER BODENVERSIEGELUNG

PLANWERK:

Im Planwerk wurden formelle Änderungen gemacht. Das Stempelfeld ist entfallen. Dieses wurde seitlich ergänzt.

ERLÄUTERUNG:

Im Erläuterungsbericht wurden Klarstellungen, Berichtigungen und Ergänzungen vorgenommen.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 8545,84 m² auf.



Luftbild 1 mit Kataster (2024) Auszug aus dem Geodaten-Graz @Stadtvermessung Graz, Blick in nördliche Richtung.

Die rot strichlierte Umrandung markiert das Baugebiet.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Hinweis: Bausperre! Gilt für Projekte, die ab dem 30.12.2023 eingereicht wurden.

In blauer Farbe sind die zusätzlichen Formulierungen aus dem STEK idF. 4.08 angeführt.

Die Grundstücke 2129/1 und 2129/3 liegen gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF in einer „Eignungszone Freizeit, Sport, Ökologie“ (§ 7). Die restlichen Grundstücke liegen in einem „Wohngebiet mittlerer Dichte“ (§ 14).

Eine Grünverbindung (Ost-West) ist südlich entlang des Bebauungsplangebietes ersichtlich gemacht. Die im Entwicklungsplan dargestellten Grünverbindungen sind Aufbauelemente laut Planzeichenverordnung. Sie dienen im Sinne eines grünen Netzes dem Fuß- und Radverkehr und der ökologischen Vernetzung gleichermaßen. Zudem fungieren sie als Platzhalter für die Schaffung von Freiflächen auch innerhalb des Baulandes im Zuge von Bebauungsplanung. Die Ausgestaltung und genaue Lage der Grünverbindungen ist in den nachgeordneten Planungen zu konkretisieren.



Auszug aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die rot strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

§ 7 EIGNUNGSZONEN UND FREIHALTEZONEN gem. §22 Abs. 5 lit.4 StROG 2010 (Teil B, Kap. 1)

- (1) Die im Entwicklungsplan ausgewiesenen Eignungszonen „Freizeit/Sport/ Ökologie“ dienen der Flächensicherung für eine ausreichende Grünraumversorgung der BewohnerInnen und/oder erfüllen ökologische oder stadtklimatische Funktionen. Dies sind Spiel- und Sportflächen, Parkanlagen sowie Erwerbsgärtnereien, Friedhöfe, Kleingartenanlagen und dgl. Baulandausweisungen sind unzulässig.

§ 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte (Signatur „Wohnen“ - dunkelgelb)

- (1) Vorrangige Wohnnutzung.
- (2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.
- (3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.
- (4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.
- (5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils
- (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.

(9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26)

§ 26 NATURRAUM UND UMWELT

TOPOGRAFIE, LANDSCHAFT UND SCHUTZGEBIETE

[...]

(3) Sicherung der Grünräume in der Stadt **insbesondere durch:**

- **Erhalt von Inselwäldern bzw. dicht bestockten Flächen im inneren Stadtgebiet**
- [...]
- **Anwendung des sog. Schwammstadtprinzips als Speicher-, Rückhalte- und Sickervolumen**

BAULANDDURCHGRÜNUNG

(19) Schutz, Pflege und Erweiterung der vorhandenen Vegetation im öffentlichen Raum:

- Erhalt bestehender Alleen zumindest in ihrer Struktur.
- Schaffung von begleitenden Baumreihen bei der Neuanlage bzw. der Umgestaltung von Straßen und Straßenräumen.

(20) Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet.

- Erhalt und weiterer Aufbau des Baumbestandes unter Berücksichtigung eines ausreichend großen durchwurzelbaren Raumes.

(22) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:

- Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen

Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.

(22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch

- Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10 % pro Bauplatz. Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.

(24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch:

- Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°. Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter ~~300 m²~~ **60 m²**, sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. **Eine extensive Dachbegrünung ist mit einer Vegetationstragschicht von mind. 15 cm auszuführen. [...]** Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. **Intensiv begrünte (auch betretbare) Dachflächen sind hierbei als begrüntes Dach zu werten. Darüber hinaus sind Ausnahmen für Anlagen zur erweiterten Nutzung von Solarenergie nach Maßgabe der mikroklimatischen Auswirkungen zulässig. Fotovoltaikanlagen sind bevorzugt in Kombination mit einem Gründach zu errichten. [...]**

(27) Erhalt und Fortführung **bzw. Wiederherstellung** der bestehenden Vorgartenzonen.

§ 27 SIEDLUNGSRAUM UND BEVÖLKERUNG

[...]

(3) Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch:

- Abstimmung der Bebauungsdichten auf die vorhandene bzw. geplante Infrastrukturausstattung und Grünraumversorgung.
- Maßvolle Innenentwicklung unter Berücksichtigung der Erhaltung bzw. Verbesserung vorhandener stadträumlicher Qualitäten.
- [...]

(4) Weitere Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes durch:

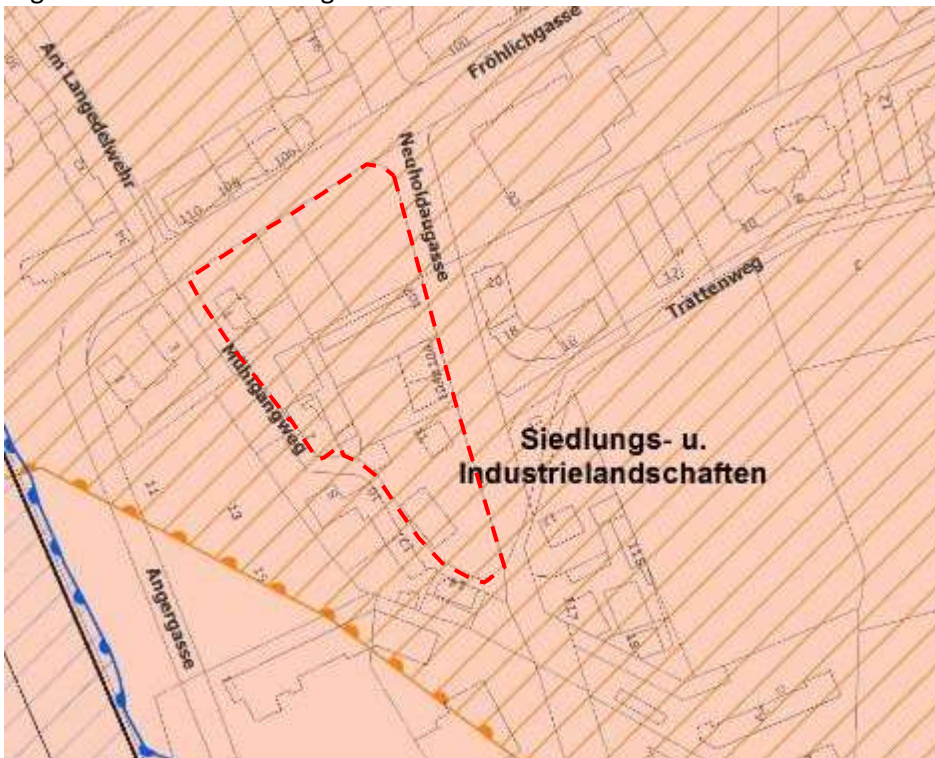
- **Klimaangepasste** Gestaltung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie der öffentlichen Grün- und Parkanlagen.
- Erhaltung bzw. Neuanlage von klimawirksamen Grünbereichen in dicht bebauten Stadtgebieten.
- [...]
- Schutz, Pflege und Erweiterung der vorhandenen Stadtvegetation.
- Erhöhung des Baumbestandes im dicht bebauten Stadtgebiet, Baumpflanzungen entlang von Straßenzügen.
- Begleitgrün an Verkehrsbändern.

(4a) **Reduktion von städtischen Wärmeinseln insbesondere durch:**

- [...]
- **Schaffung und Erhalt eines dichten vitalen Baumbestandes**

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“ und innerhalb der „Abgrenzung Kernstadt“.
Lage innerhalb der Siedlungs- u. Industrielandschaften.



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

Die rot strichlierte
Umrandung
bezeichnet das
Bebauungsplangebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die gelb strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

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

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Fröhlichgasse Ecke Neuholdaugasse durch die Buslinien Nr. 34, Nr. 34 E und Nr. 66 ist als sehr gut zu bezeichnen. Im Kreuzungsbereich Fröhlichgasse / Conrad-von-Hötzendorf-Straße ca. 850 m Luftlinie vom Bebauungsplangebiet entfernt, befindet sich der Grazer Ostbahnhof sowie die Straßenbahnlinie Nr. 4.

Lage innerhalb des Einzugsbereichs Bahnhöfe 1000 m.

Es ist ein Straßenbahn-Projekt entlang der Neuholdaugasse ersichtlich gemacht (rot strichlierte Linie).

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

Hinweis: Bausperre! Gilt für Projekte, die ab dem 30.12.2023 eingereicht wurden.

In blauer Farbe sind die zusätzlichen Formulierungen zum 1.0 Räumlichen Leitbild, die im Zuge der Änderungen des STEK idF. 4.08 entstanden sind, angeführt.

„Geschoßbau“ im Teilraum Nr. 9 (Jakomini Süd - Schönau)

Charakteristik: kompakte mehrgeschossige Bebauung, vorwiegend in offener Bebauungsweise und mit siedlungsöffentlichen Freiräumen, meist lineare Baukörper, sowohl als Einzelobjekt als auch in Form von raumbildenden Anlagen, meist nutzungsdurchmischt.



Auszug aus dem Bereichstypenplan des 1.0 Räumlichen Leitbildes.

Die blau strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Festlegungen zum Bereichstyp

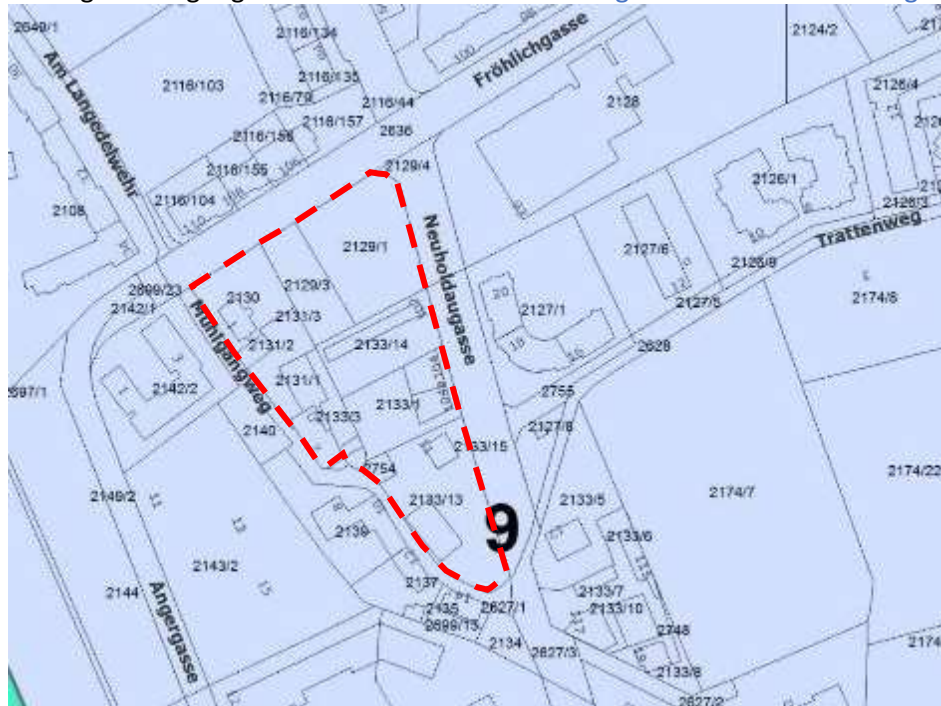
Rahmen der Geschößzahl: **Mind. 3G**

Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – zumindest im straßenseitigen Erdgeschoß

Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall), allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße

(dh: **max. 1 Stellplatz in offener Aufstellung pro 500 m²**)

Sonstige Festlegungen: **Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen**



Festlegungen innerhalb des Teilraums:

- Ergänzende Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen

Im Erläuterungsbericht zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurden zum konkreten Bereichstyp bzw. Teilraum, folgende Zieldefinitionen formuliert:

Ziele für den Bereichstyp:

- *Schaffung einer raumbildenden Bebauung und Schaffung von unterschiedlichen Raumabfolgen, Vermeidung gestalterischer Monotonie*
- *Schaffung von lärmgeschützten adäquaten Frei- und Grünraumflächen für Begegnung und Kommunikation*
- *Sicherstellung von Funktionsvielfalt und -offenheit zumindest in den Erdgeschoßzonen im Neubaufall*
- *Beachtung der Maßstäblichkeit der Umgebung, gegebenenfalls abtreppe Übergänge zu niedrigeren angrenzenden Typologien*
- *Im Zuge von Sanierung bestehender Baubestände Beseitigung von Gestaltungsdefiziten wie beispielsweise großflächigen Abstellflächen bzw. versiegelte Flächen generell*
- *Nutzungsangepasste Gestaltung von Frei- und Grünräumen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten*
- *Sicherstellung einer öffentlichen Nutzung von Fuß- und Radwegen, Vermeidung baulicher Barrieren, Durchlässigkeit für Fuß- und Radverkehr sichern*
- *Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts durch gemeinschaftlich genutzte Räume und Ergänzung von Funktionen des Alltags je nach Lage/ Bedarf (z.B. Kindertagesbetreuung) inkl. Erhöhung des Angebotes entsprechender Frei- und Grünräume*

Zielbeschreibung für den Teilraum 9:

- Die Mur stellt das städtebauliche Rückgrat des Teilraums dar und soll als Naherholungsachse weiterentwickelt werden.
- Die Anbindung der Siedlungsräume an die Murachse soll durch fußläufige Vernetzung innerhalb des Teilraums insbesondere bei Entwicklung der vorhandenen Konversionsbereiche verbessert werden.
- Siedlungsgebiete nördlich der Olympiawiese eignen sich in Anbetracht der guten Infrastruktur für eine systematische Nachverdichtung, jeweils unter Beachtung der charakteristischen Hofsituationen.
- Angestrebt wird die Weiterentwicklung des nutzungsdurchmischten Wohnquartiers.

§ 9 Ausnahmebestimmungen

Abweichend von den oben angeführten Festlegungen gemäß § 6, § 6a und § 8 können auf Basis der Kriterien und Begründungen gemäß Abs 1 – 6 Ausnahmen im Bebauungsplanverfahren und im Bauverfahren festgelegt bzw. genehmigt werden. In Bauverfahren ist hierfür jedenfalls ein positives städtebauliches Gutachten erforderlich.

(6) Ausnahmen hinsichtlich Werbe- und Ankündigungseinrichtungen:

- [...]
- In Abstimmung auf die jeweilige Fassadengliederung kann die Höhenbeschränkung für Standortwerbung an der Fassade geringfügig überschritten werden.
- [...]

Karte 1 – Stadtmorphologie

Gemäß „1.0 Räumlichen Leitbild“ Karte 1 setzt sich das Bebauungsplangebiet aus 4 Kategorien zusammen:

- Öffentliche Einrichtungen (pinke Schraffur)
- Wohnanlagen (gelbe Schraffur)
- Kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels (beige Schraffur)

- **Sondernutzung im Freiland (grüne Schraffur)**



Auszug aus der Karte 1
aus dem 1.0
Räumlichen Leitbild.

Die blau strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplan-
gebiet.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet
(2017 bis ca. 2025) (in Rot gefärbt)



Auszug aus dem
Kommunalen
Energiekonzept
2017.

Die schwarz strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplan-
gebiet.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Die Grundstücke 2129/1 und 2129/3 sind gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idGF als „Sondernutzung im Freiland - Spielplatz“ ausgewiesen.

Die übrigen Grundstücke im Bebauungsplangebiet liegen gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 bis 0,8.

Lage teilweise innerhalb des Sanierungsgebietes Lärm.

Es erfolgt der Hinweis, dass eine Richtfunkstrecke im Bebauungsplangebiet ersichtlich gemacht ist.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blau punktierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

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

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

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

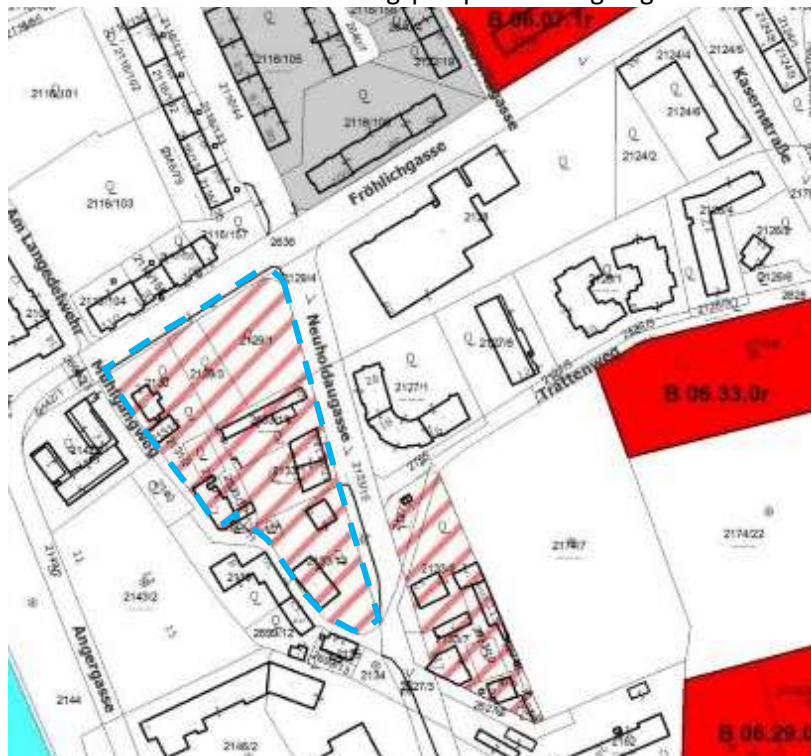
Bei Vorliegen einer Überschreitung sind für Neu-, Zu- und Umbauten die Nachweise der Einhaltung der festgelegten Schwellenwerte bzw. Widmungsgrenzwerte für die relevanten Bauplatzteile (unter Heranziehung von Lärmmessungen oder –gutachten) zu erbringen. Bei Nichteinhaltung dieser sind durch die Baubehörde entsprechende aktive (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand, eines Lärmschutzwalles, bauliche Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise an den Außenwänden, Fenstern und Decken bzw.

Dächern und durch den Einbau von Schallschutzfenstern inkl. Lüftungseinrichtung) oder passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. entsprechende Anordnung, Form und Stellung der Gebäude) vorzuschreiben.

Es wird auf die Gutachtensverpflichtung im Bereich von Sondernutzungen im Freiland im Sinne der Bestimmung des § 33 Abs 7 Z4 StROG 2010 hingewiesen.

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

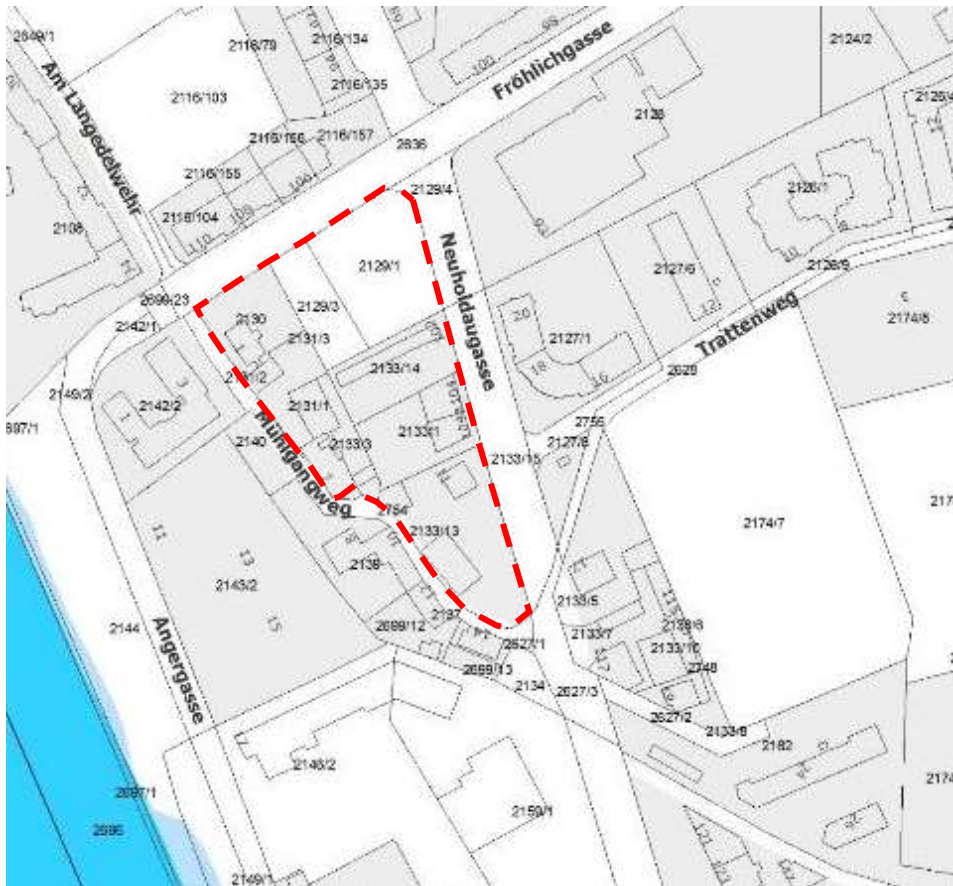
- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Für das Gebiet ist eine Bebauungsplanpflicht festgelegt.



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

Die blau strichlierte
Umrandung bezeichnet
das Bebauungsplangebiet.

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan)
gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBI Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0
Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb der Sanierungsgebiete Hochwasser sowie außerhalb der Hochwassergefährdungsbereiche.
Ca. 150 m westlich des Bebauungsplangebietes liegt die Mur, welche innerhalb des HQ 30 und HQ 100 Hochwassergefährdungsbereichs liegt.

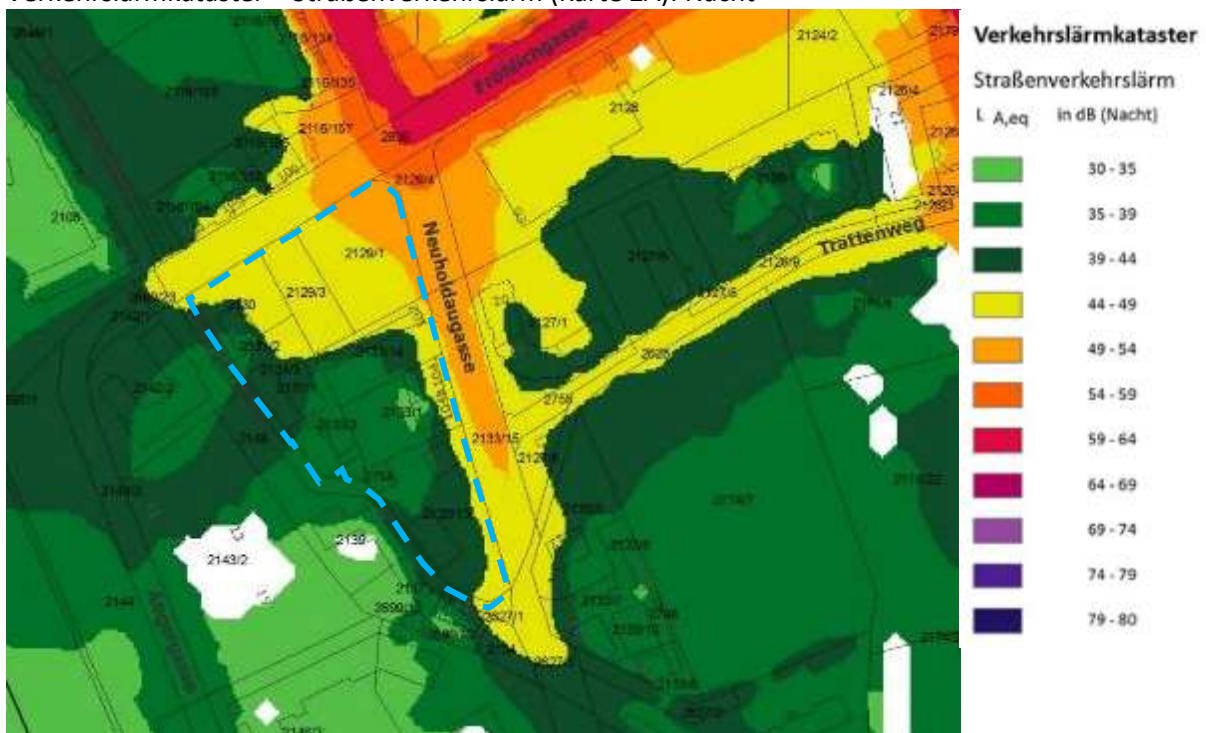


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rot strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

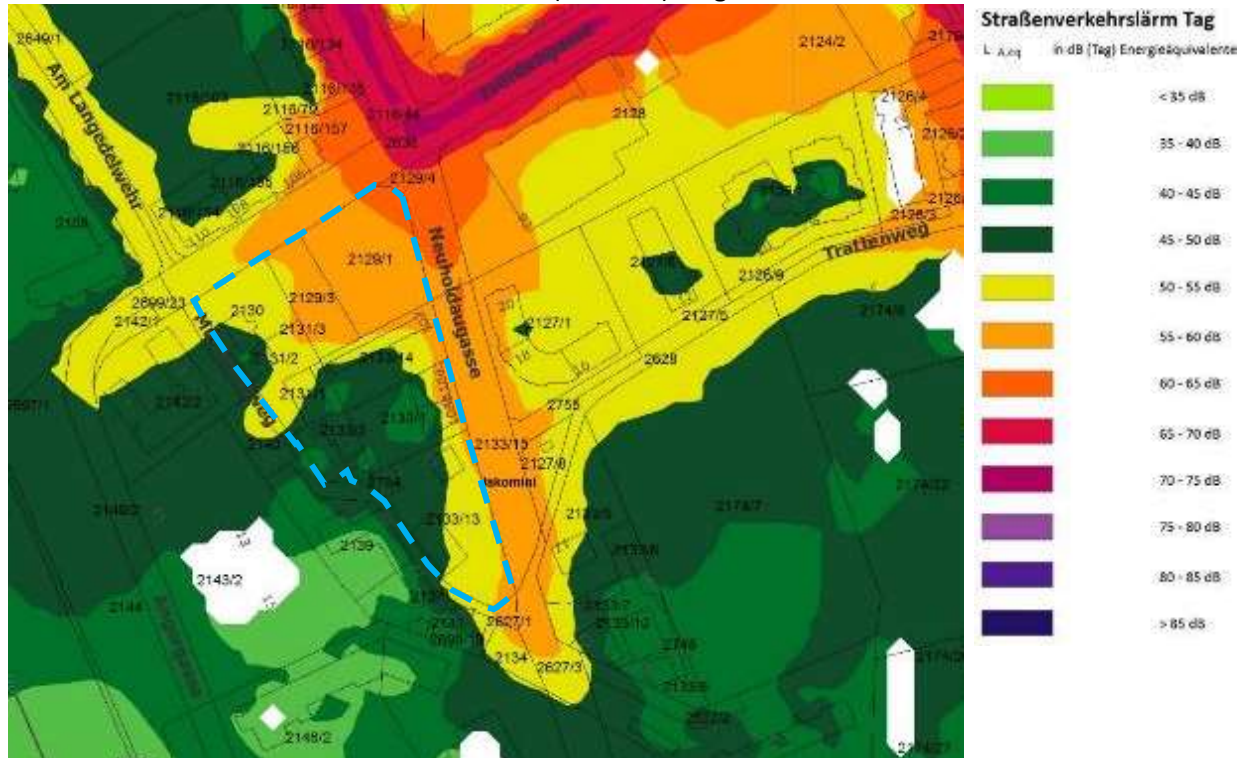
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Bebauungsplangebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A): Nacht



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

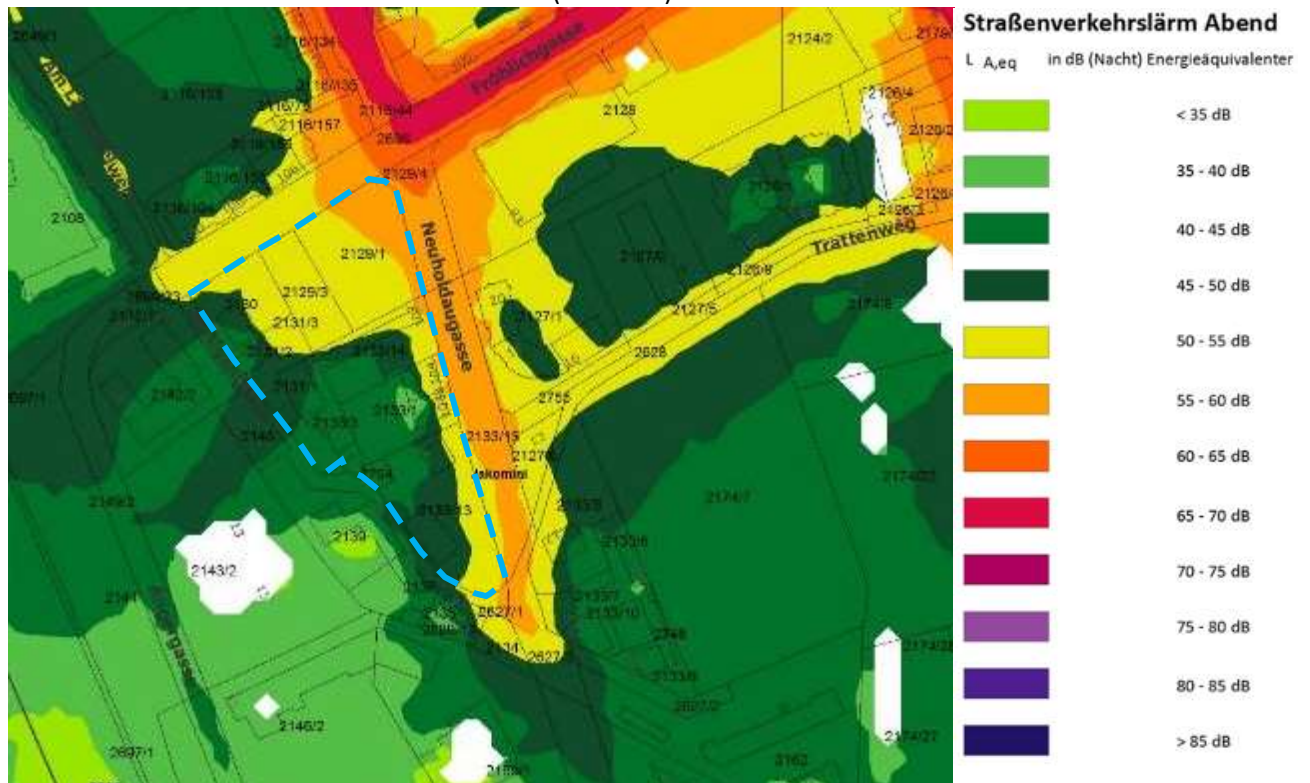
Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2C): Tag



Auszug aus der Karte 2C zum 4.0 Flächenwidmungsplan.
Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Baugebungsplangebiet.
Energieäquivalenter Dauerschallpegel 6:00 – 19:00.

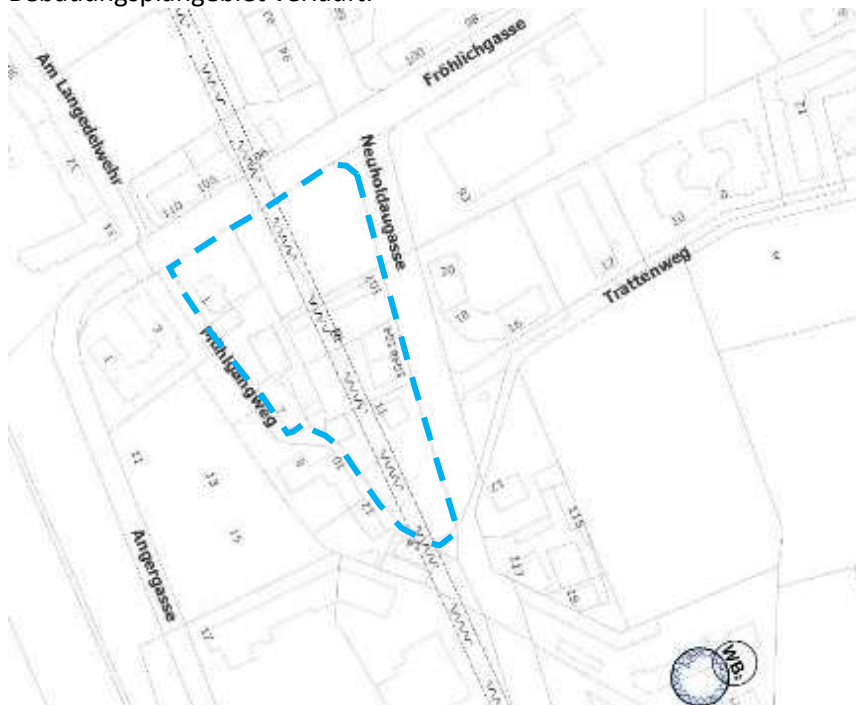
- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2D): Abend



Auszug aus der Karte 2D zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Baugebungsplangebiet.
Energieäquivalenter Dauerschallpegel 19:00 – 22:00.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):

Es erfolgt der Hinweis, dass eine Richtfunkstrecke ersichtlich gemacht ist, welche zentral durch das Bebauungsplangebiet verläuft.



Auszug aus der Karte 6 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Stadtklimaanalyse:

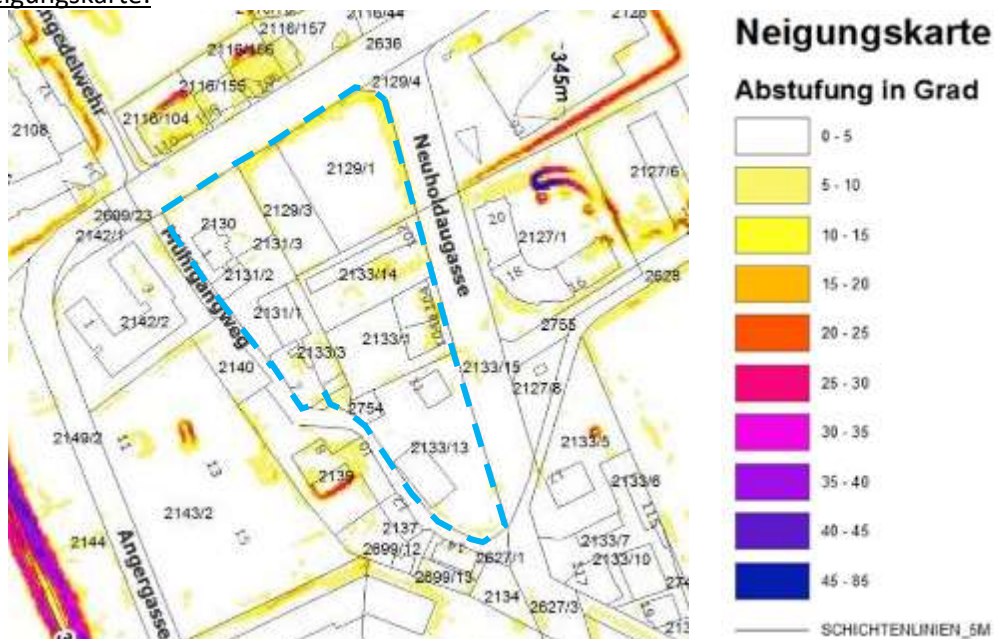
Nr. 3 Zonen mit mittlerer Bebauungsdichte

- Klimatische Besonderheiten: „Überwiegend Blockverbauung mit mäßiger Durchlüftung“
- Planerische Empfehlungen: „Mittlere Bebauung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung (N-S)“

Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung

Neigungskarte:



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Grünes Netz Graz

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.



Auszug aus dem
Grünen Netz Graz.

Die blau strichlierte
Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

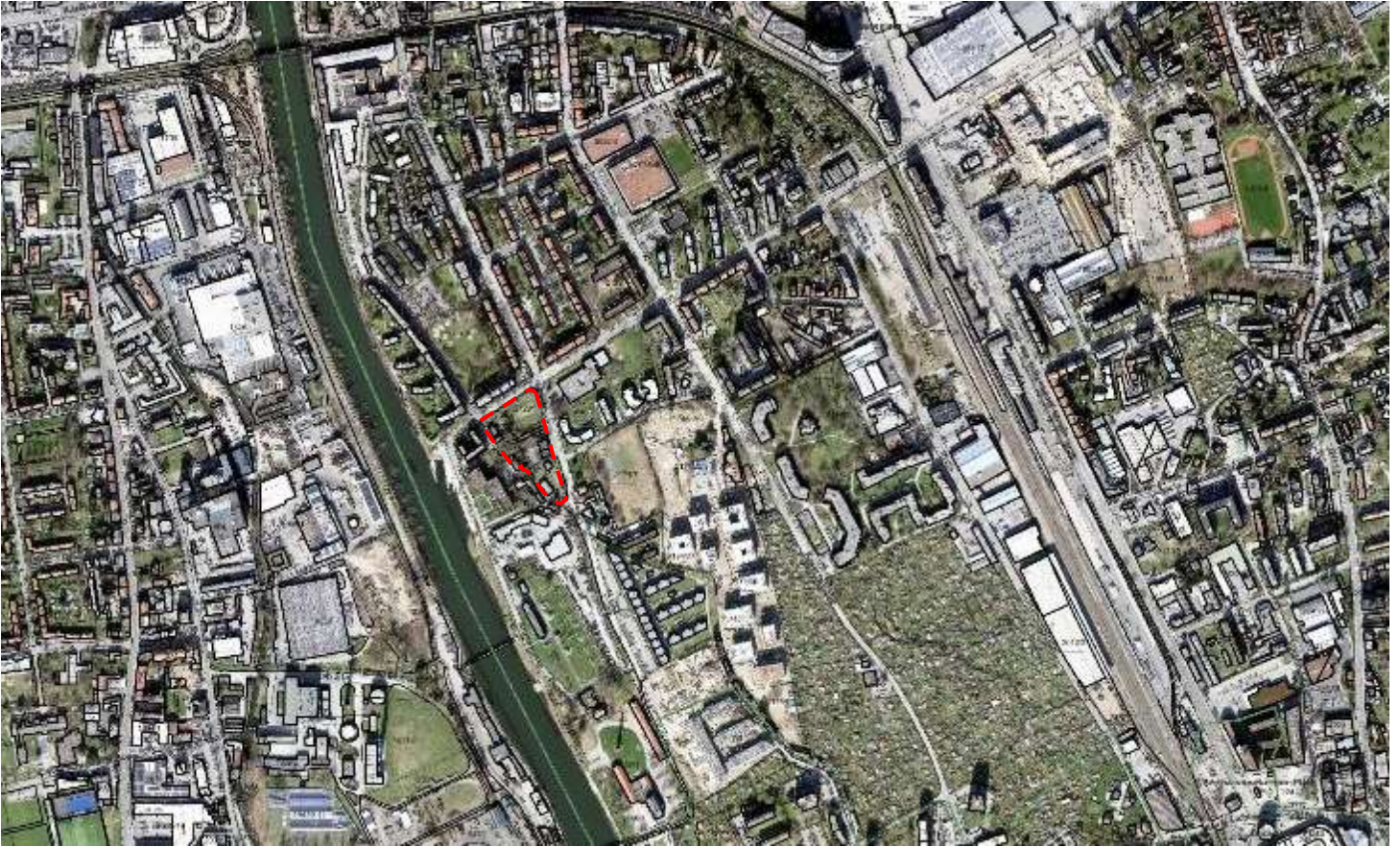
Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes (dunkelgrüne Linie) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll entlang der Fröhlichgasse und entlang des Mühlgangwegs die Grünverbindung erhalten werden (vorhandene Grünelemente erhalten / punktuell verbessern).

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Bebauungsplangebiet liegt südlich der Grazer Innenstadt, circa 2.000 m südlich des Grazer Hauptplatzes und ca. 1.000 m südlich des Grazer Augartenparks, im Bezirk Jakomini, in einem sehr heterogenen Gebiet mit ausgedehnten Kleingartenanlagen, einem Sportpark, der denkmalgeschützten Seifenfabrik ca. 550 m südlich des Bebauungsplangebietes, dem Quartier der Kirchnerkaserne ca. 350 m südöstlich des Bebauungsplangebietes, teils sehr dichten Wohngebäuden, untergeordnet auch Einfamilienhäusern, den Kerngebietsausweisungen entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße mit der Grazer Messe, dem Styria Media Center und einem Baumarkt ca. 700 m östlich des Bebauungsplangebietes.

Die Mur, ca. 150 m westlich des Bebauungsplangebietes, stellt das städtebauliche Rückgrat des Gebiets mit einer Naherholungsachse dar. Die andere Murseite kann über den Puchsteg, welcher ca. 550 m südlich des Bebauungsplangebietes liegt, erreicht werden. Stark versiegelte und großflächige Betriebsgebiete prägen diesen Bereich. Unter anderem sind hier der Ressourcenpark, das Areal der Saubermacher Dienstleistungs AG, das Taggerwerk mit einer Boulderhalle, einem Fitnesscenter und Büros, das Schaumbad Atelierhaus uvm. angesiedelt.



Luftbild 2 mit Kataster (2024) Auszug aus dem Geodaten-Graz @Stadtvermessung Graz, Blick in nördliche Richtung.
Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Kleinräumige Lage:

Das Bebauungsplangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 8545,84 m² auf und beinhaltet folgende Grundstücke in der KG 63106 Jakomini: 2130, 2131/2, 2131/1, 2133/3, 2754, 2133/13, 2133/1, 2133/14, 2129/1, 2129/3.

Das Grundstück der Antragsteller:in umfasst das Grundstück „Mühlgangweg 11“ mit der Grundstücksnummer 2133/13 der KG 63106 Jakomini mit ca. 1.793 m².

Die derzeitigen Eigentumsgrenzen sind dem Kataster unten zu entnehmen, wobei das Grundstück der Antragsteller:in schwarz strichliert umrandet ist:



Auszug aus den GeoDaten-Graz: Kataster. Grundbücherliche Eigentümer:innen im Bebauungsplangebiet farblich differenziert dargestellt.

Das Grundstück der Antragsteller:innen ist schwarz strichliert umrandet.

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Fröhlichgasse im Norden, die Neuholdaugasse im Osten und den Mühlgangweg im Westen begrenzt. Innerhalb des Bebauungsplangebiets liegen die Grundstücke der Caritas Graz Seckau mit dem Schlupfhaus, eine Jugendnotschlafstelle mit 2 Geschossen, ein öffentlicher Spielplatz, ein 2- bis 3-geschossiges, gekuppeltes Wohngebäude, welches an der nördlichen Grundgrenze mit einer Brandwand situiert ist, ansonsten vereinzelt 1-geschossige Gebäude. Überwiegend sind im Bebauungsplangebiet geneigte Dächer wie Satteldächer oder Walmdächer errichtet worden. Am Grundstück „Neuholdaugasse 104, 104 a“ wurde ein Pultdach errichtet.

Im Norden:

Nördlich der Fröhlichgasse befindet sich ein 6-geschossiges Wohngebäude mit Satteldach, eine 6-geschossige Blockrandbebauung entlang der Straße „Am Langedelwehr“, mit vier terrassierten Seitenarmen, mit dazwischenliegenden, großzügigen Gartenhöfen. Die Wohnhausanlage wurde vom Architekturbüro „Team A Graz“ entworfen.

Im Osten:

Östlich der Neuholdaugasse liegt die 1- bis 2-geschossige Volksschule Graz Schönaue, ein 3- bis 4-geschossiges, Ü-förmiges Wohngebäude sowie 1- bis 2-geschossige Einfamilienhäuser mit einer gewerblichen Nutzung dazwischen (Zimmermann).

Im Süden:

Südlich des Bebauungsplangebietes liegt ein großes Betriebsgebiet der Energie Steiermark mit 1-geschossigen Hallengebäuden und einem Umspannwerk sowie straßenbegleitende 4-geschossige Wohngebäude mit zur Neuholdaugasse vorgelagerten Parkplätzen, welche zum Teil mit Flugdächern überdacht sind.

Im Westen:

1- bis 2-geschossige straßenraumbildende Bebauung mit einem großen Flugdach nördlich der Wohngebäude sowie 5- bis 6-geschossige Geschosswohnbauten und Freiflächen.

Zum Mühlgangweg:

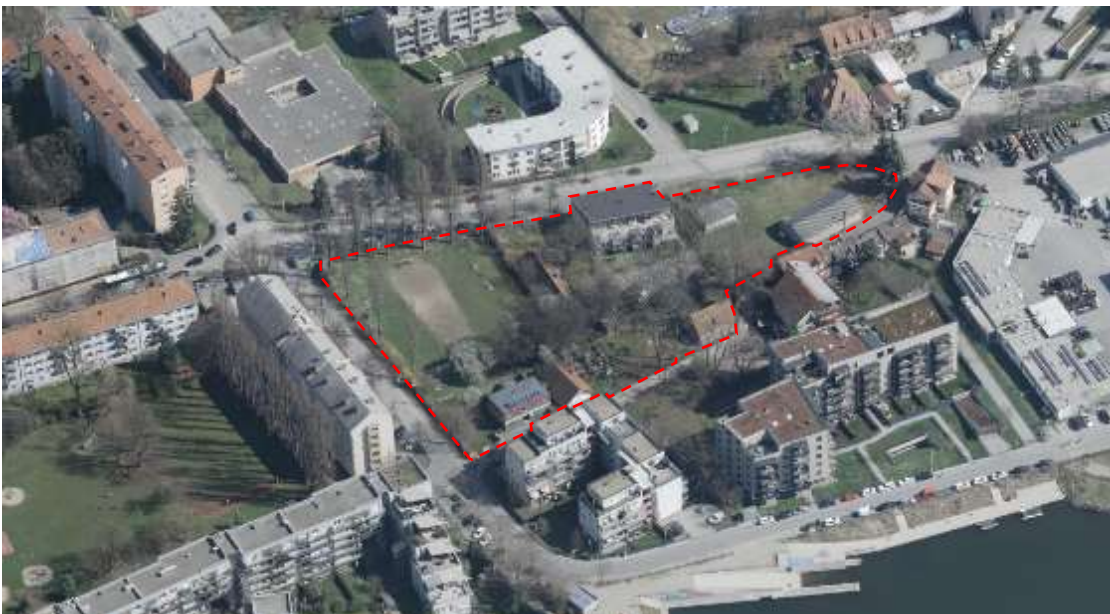
Ein Mühlgang, der schon im Augarten Murwasser ableitete und beim Langedelwehr nochmals mit der Mur durch einen Fallbach verbunden war, gab die Linienführung dieses Weges vor. Der Mühlgang verzweigte sich südlich der Stadt mehrfach. Er wurde nach den Vermurungen des Hochwassers von 1913 zum Austrocknen gebracht. Reste des Mühlgangs sind noch in Details der Oberflächenformung zu erkennen. Nach 1945 wurde der Südteil des Weges zum Trattenweg gemacht.



Luftbild 3 (2024)
Schrägaufnahme
©Capture Cat Graz
LE_46_4119.

Blick in nördliche Richtung.

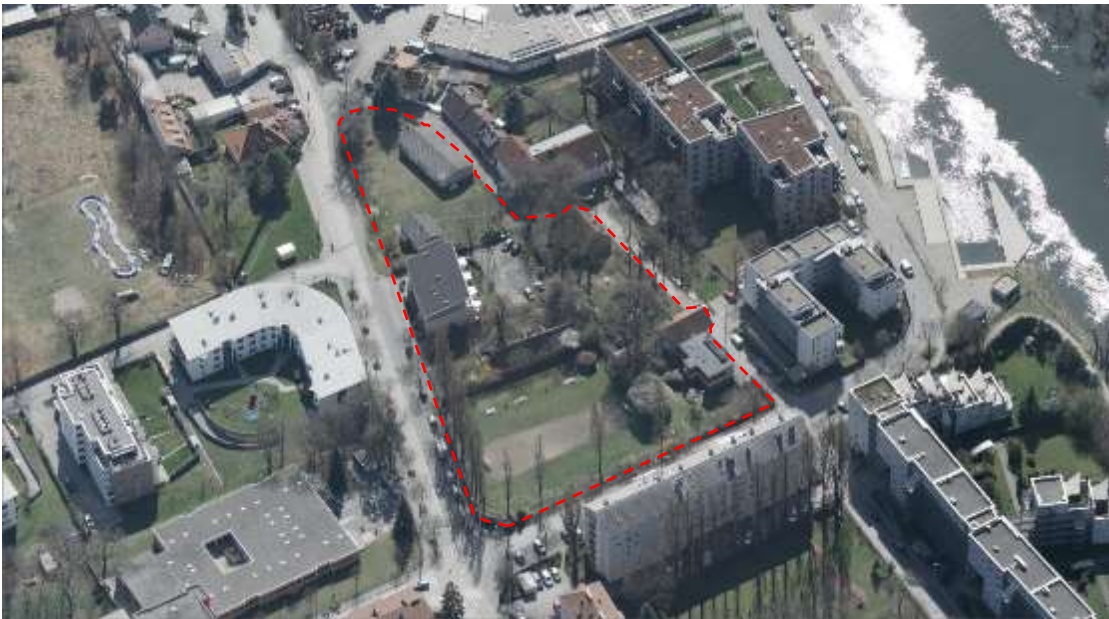
Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



Luftbild 4 (2024)
Schrägaufnahme
©Capture Cat Graz
FW_44_3852.

Blick in östliche Richtung.

Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



Luftbild 5 (2024)
Schrägaufnahme
©Capture Cat Graz
LE_41_3468.

Blick in südliche
Richtung.

Die rot strichlierte
Umrandung markiert
das
Bebauungsplangebiet.



Luftbild 6 (2024)
Schrägaufnahme
©Capture Cat Graz
BW_44_3870.

Blick in westliche
Richtung.

Die rot strichlierte
Umrandung
markiert das
Bebauungsplangebiet.

- **Topographie**

Siehe Neigungskarte.

- **Grünraum und Baumbestand**

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Gültigkeitsbereiches der Grazer Baumschutzverordnung. Eine Bewertung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer liegt vor – siehe unten Punkt 7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG.

Öffentliche Freiflächen

Spielplatz im Bebauungsplangebiet im Ausmaß von ca. 2400 m² vorhanden, Spielplatz am Langedelwehr nördlich des Bebauungsplangebietes im Ausmaß von ca. 7300 m², Fläche für Sportzwecke östlich des Bebauungsplangebietes im Ausmaß von ca. 9800 m², öffentliche Parkanlage östlich des Bebauungsplangebietes im Ausmaß von ca. 9800 m², öffentliche Parkanlage südlich des Bebauungsplangebietes ca. 700 m bis 850 m Luftlinie entfernt mit einem Skatepark (Grünanger), Maria-Cäsar-Park, Seichtwasserzone Grünanger, Naherholungsgebiet Mur in unmittelbarer Nähe

- **Gebäudebestand und Umgebung**



Foto 1: Blick in südliche Richtung im Kreuzungsbereich Neuholdaugasse / Fröhlichgasse. Straßenbegleitende Baumreihen (Baumallee) entlang der Neuholdaugasse. Der rote Pfeil markiert das Bebauungsplangebiet.



Foto 2: Blick in südöstliche Richtung im Kreuzungsbereich Neuholdaugasse / Fröhlichgasse auf die Volksschule Graz Schönan.



Foto 3: Blick in nördliche Richtung im Kreuzungsbereich Neuholdaugasse / Fröhlichgasse.

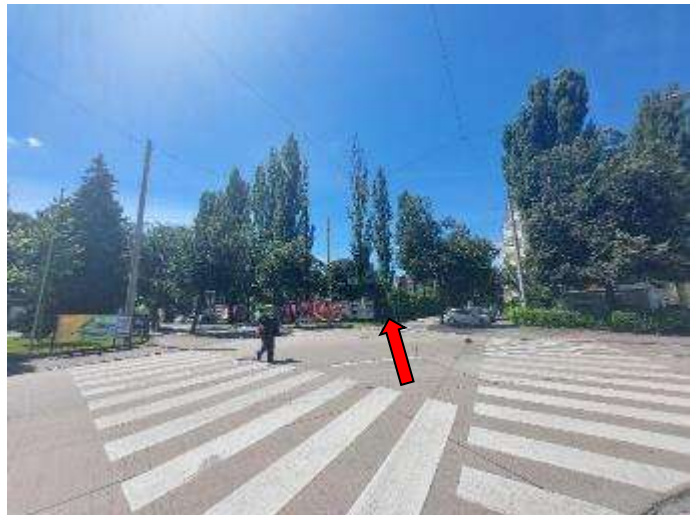


Foto 4: Blick in südwestliche Richtung im Kreuzungsbereich Neuholdaugasse / Fröhlichgasse auf das Bebauungsplangebiet mit rotem Pfeil markiert.



Foto 5: Blick in westliche Richtung entlang der Neuholdaugasse auf den Spielplatz im Bebauungsplangebiet.



Foto 6: Blick in nördliche Richtung entlang der Neuholdaugasse Höhe Hausnr. 102. Der rote Pfeil markiert das Bebauungsplangebiet.



Foto 7: Blick in westliche Richtung entlang der Neuholdaugasse auf das Grundstück „Neuholdaugasse 102“ im Bebauungsplangebiet.



Foto 8: Blick in nordwestliche Richtung im Kreuzungsbereich Neuholdaugasse / Trattenweg auf das 2- bis 3-geschossige Wohngebäude am Grundstück „Neuholdaugasse 104, 104 a“.



Foto 9: Blick in nordöstliche Richtung im Kreuzungsbereich Neuholdaugasse / Trattenweg auf ein 3- bis 4-geschossiges Wohngebäude am Grundstück „Trattenweg 16 - 20“.



Foto 10: Blick in südliche Richtung im Kreuzungsbereich Neuholdaugasse / Trattenweg. Der rote Pfeil markiert das Bebauungsplangebiet.



Foto 11: Blick in östliche Richtung im Kreuzungsbereich Neuholdaugasse / Mühlgangweg. Einfamilienhausstruktur teils mit gewerblicher Nutzung östlich des Bebauungsplangebietes.



Foto 12: Blick in südwestliche Richtung im Kreuzungsbereich Neuholdaugasse / Mühlgangweg auf das Betriebsgebiet der Energie Steiermark.



Foto 13: Blick in südöstliche Richtung im Kreuzungsbereich Neuholdaugasse / Mühlgangweg. Straßenbegleitende 4-geschossige Wohngebäude südlich des Bebauungsplangebietes.



Foto 14: Blick in nördliche Richtung im Kreuzungsbereich Neuholdaugasse / Mühlgangweg auf das Bebauungsplangebiet. Der blaue Pfeil markiert das Grundstück der Antragstellerin mit großgewachsenem Baumbestand.



Foto 15: Blick in südwestliche Richtung entlang des Mühlgangwegs. Straßenraumbildende Bebauung entlang des Mühlgangwegs westlich des Bebauungsplangebietes.



Foto 16: Blick in nördliche Richtung entlang des Mühlgangwegs. Rechts am Foto das Grundstück der Antragstellerin mit einem 1-geschossigen Gebäudebestand.



Foto 17: Blick in nördliche Richtung entlang des Mühlgangwegs. Rechts am Foto das Grundstück der Antragstellerin mit einem 1-geschossigen Gebäudebestand.



Foto 18: Blick in nordwestliche Richtung entlang des Mühlgangwegs. Der rote Pfeil markiert das Bebauungsplangebiet. Großgewachsener Baumbestand ersichtlich.



Foto 19: Blick in nordöstliche Richtung entlang des Mühlgangwegs auf das 2- bis 3-geschossige Wohngebäude am Grundstück „Neuholdaugasse 104, 104 a“. Der blaue Pfeil markiert das Grundstück der Antragstellerin.



Foto 20: Blick in südliche Richtung entlang des Mühlgangwegs. 1-geschossiges Gebäude mit Satteldach am Grundstück der Caritas Graz Seckau ersichtlich.



Foto 21: Blick in nördliche Richtung entlang des Mühlgangwegs. Rechts am Foto das Grundstück der Caritas Graz Seckau mit großgewachsenem Baumbestand.



Foto 22: Blick in nördliche Richtung entlang des Mühlgangwegs. 5- bis 6-geschossige Wohngebäude sowie ein 1-geschossiges Gebäude ersichtlich.



Foto 23: Blick in nordöstliche Richtung entlang des Mühlgangwegs auf das Schlupfhaus Jugendnotschlafstelle der Caritas Graz Seckau im Bebauungsplangebiet.



Foto 24: Blick in nördliche Richtung auf den Kreuzungsbereich Fröhlichgasse / Mühlgangweg / Am Langedelwehr.



Foto 25: Blick in südöstliche Richtung im Kreuzungsbereich Fröhlichgasse / Mühlgangweg / Am Langedelwehr auf das Bebauungsplangebiet.



Foto 26: Blick in südwestliche Richtung im Kreuzungsbereich Fröhlichgasse / Mühlgangweg auf ein 5- bis 6-geschossiges Wohngebäude am Grundstück „Angergasse 1-3“.



Foto 27: Blick in nordöstliche Richtung im Kreuzungsbereich Fröhlichgasse / Am Langedelwehr auf ein 6-geschossiges Wohngebäude am Grundstück „Neuholdaugasse 96-100“.

- **Umwelteinflüsse**

Das Bebauungsplangebiet ist durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens im Kreuzungsbereich Fröhlichgasse / Neuholdaugasse beeinträchtigt - siehe bestehende Planungsgrundlagen (Verkehrslärmkataster, Flächenwidmung – Sanierungsgebiet Lärm, Stadtklimaanalyse).

Spielplätze, Parks, Sportflächen, etc. tragen aufgrund des hohen Grünanteils zur Verbesserung des ökologischen Kleinklimas bei. Im Bebauungsplangebiet ist ein beachtlicher Baumbestand (Größe, Anzahl) vorhanden.

- **Infrastruktur/Nutzungen**

Das Bebauungsplangebiet ist infrastrukturell gut mit, unter anderem, folgenden Nutzungen und Einrichtungen versorgt:

Bildungseinrichtungen, Kindergärten, Kinderkrippen:

VS Schönau, Kindergarten Fröhlichgasse, Kindergarten Widowitzgasse, Kindergarten Andersengasse, Wiki Angergasse, Mittelschule Dr. Renner, Energie Steiermark AG - E-Campus, Verein ENERGIEFORUM Steiermark,

Soziales, Kultur, Freizeit:

Raiffeisen Sportpark, Seifenfabrik Veranstaltungszentrum, Stadtstrand Graz, Bistro, SUP Sportclub Graz, Schlupfhaus Jugendnotschlafstelle der Caritas Graz-Seckau, Kampfsportschule YU-Taekwondo, Heimgartenverein Schönauf, Jugendzentrum Funtastic, Jugendzentrum Grünanger, John Reed Fitness Graz, Plaza Inn Graz, Messe Graz, Stadthalle Graz, Merkur Gym

Versorgung:

Supermärkte, Tabaktrafik, Friseure, Schallplattengeschäft, Zimmermann, Taxiunternehmen, Restaurant Paketkasten, Sanitärinstallateur, Bankfiliale, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheke, Polizeistation Holding Graz | Abfallwirtschaft | Ressourcenpark, Baumarkt

Ärzte, etc.:

Allgemeinärzt:in, Augenärzt:in

Arbeitsplätze:

Energie Steiermark AG, B&R Industrial Automation, Maschinenbauunternehmen, Citycom, Antenne Steiermark, Styria Media Group, Bauingenieur, Immobilienmakler Bauträger

- **Erschließung/Verkehr**

Fuß- und Radverkehr:Fröhlichgasse

Auf der südlichen Straßenseite der Fröhlichgasse auf Höhe des Bebauungsplangebietes besteht kein Gehsteig. Die Fläche zur Errichtung eines 2,00 m breiten Gehsteigs ist im Bestand vorhanden. Entlang der Fröhlichgasse besteht ein schmaler Zugang zur Spielfläche der Stadt Graz. Die Spielfläche wird durch einen ca. 3,50 m hohen Maschendrahtzaun zur Straße hin begrenzt. Dieser Zaun ist teilweise berankt. Vereinzelt straßenbegleitender Baumbestand auf der Spielfläche vorhanden.

Neuholdaugasse

Gehsteige sowie Baumpflanzungen beiderseits der Straße vorhanden. Straßenquerschnitt von West nach Ost: Der Gehsteig ist zwischen 1,80 und 2,00 m breit, 2,00 m breite Baumscheibe (Linden) dazwischen sind Parkplätze vorhanden, die Straße ist ca. 7,50 m breit und beidseitig befahrbar, 2,50 m breite Baumscheibe, dazwischen sind Parkplätze vorhanden, 2,00 m Gehsteig an der östlichen Straßenseite. Die Neuholdaugasse ist insgesamt ca. 16 m breit.

Mühlgangweg

Entlang des Mühlgangweges ist beidseitig kein Gehsteig vorhanden. Gemäß Radkarte besteht entlang des Mühlgangwegs eine Hauptradroute. Ein zweiter Radweg verläuft entlang der Angergasse, westlich des Bebauungsplangebiets. Entlang des Mühlgangwegs gibt es eine Engstelle beim Gebäude Mühlgangweg 10, auch aufgrund des großgewachsenen Kirschlorbeers ist hier eine schlechte Sichtbeziehung. Am Grundstück Mühlgangweg 1 und 7 stehen zwei Gebäude an der Straßenfluchtlinie.

Öffentlicher Verkehr:

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

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Fröhlichgasse Ecke Neuholdaugasse durch die Buslinien Nr. 34, Nr. 34 E und Nr. 66 ist als sehr gut zu bezeichnen. Im Kreuzungsbereich Fröhlichgasse / Conrad-von-Hötzendorf-Straße ca. 850 m Luftlinie vom Bebauungsplangebiet entfernt befindet sich der Ostbahnhof sowie die Straßenbahnlinie Nr. 4. Lage innerhalb des Einzugsbereichs Bahnhöfe 1000 m.

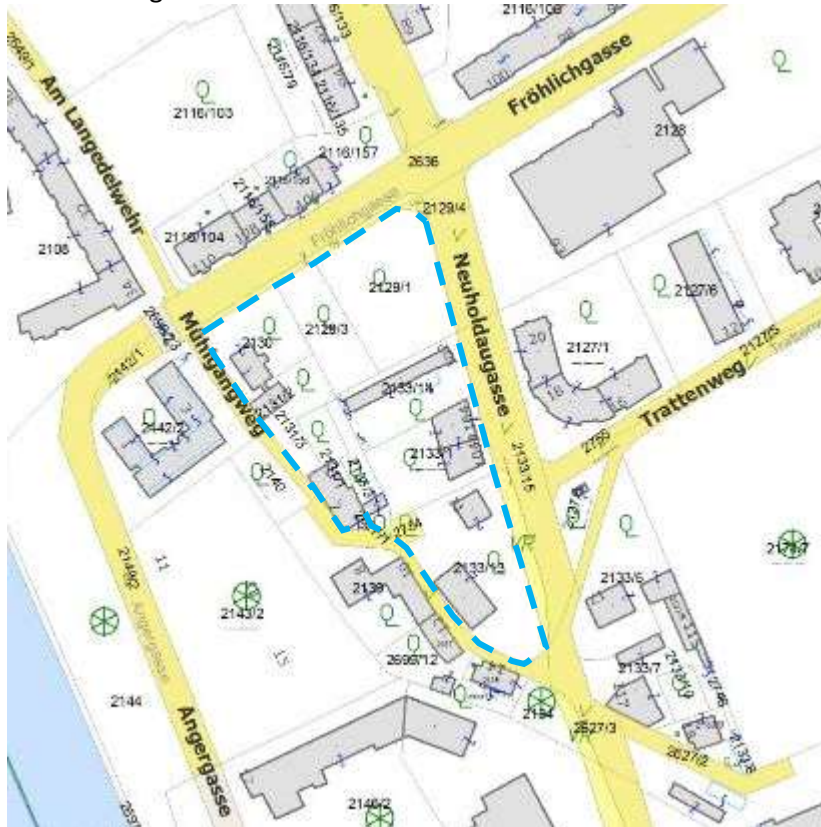
Es ist ein Straßenbahn-Projekt entlang der Neuholdaugasse ersichtlich gemacht.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Das Bebauungsplangebiet grenzt an das öffentliche Gut. Die an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Straßen (Fröhlichgasse, Neuholdaugasse, Mühlgangweg) sind Gemeindestraßen. Hier gilt Tempo 30.

In der Fröhlichgasse und der Neuholdaugasse befinden sich Parkplätze in der „Grünen Zone“.

Die Fröhlichgasse ist ca. 15 m breit.



Auszug aus den
GeoDaten Graz –
„Öffentliches Gut“.

Die blau strichlierte
Umrandung
bezeichnet das
Bebauungsplangebiet.

• **Ver- und Entsorgung**

Das Bebauungsplangebiet ist prinzipiell 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.

Es ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten und eine Entsiegelung zu forcieren.

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 Bebauungsplangebiet innerhalb des aktuellen Versorgungsgebiets Fernwärme und des kurzfristigen Erweiterungsgebiets (2017 bis ca. 2025).

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Zu § 2 Bauplätze, Bebauungsweisen, Mindestgrößen, Nutzungen

Auf Grund mehrerer Grundstücke erfordert das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gestaltungskonzept in Teilbereichen eine zusätzliche Definition von Bauplätzen. Die Festlegung der Bauplätze erfolgt unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse der Liegenschaften.

Die Grundstücksgrößen wurden nicht grafisch ermittelt, sondern aus dem Grundbuch übernommen, daher werden ca.-Angaben verwendet.

Aufgrund von Fensteröffnungen an der Südfassade des Gebäudes Neuholdaugasse 104, 104 a (Gst.Nr.:2133/1 KG Jakomini) wird in dem Bereich von der geschlossenen Bebauungsweise Abstand genommen.

Im Bebauungsplangebiet wird die offene und die gekuppelte Bebauungsweise festgelegt und wie folgt näher definiert:

Für den Bauplatz A gilt: offene Bebauungsweise.

Für das Grundstück 2133/13 KG Jakomini gilt: offene Bebauungsweise.

Für das Grundstück 2133/1 KG Jakomini gilt: die gekuppelte Bebauungsweise zum Grundstück 2133/14 KG Jakomini.

Für das Grundstück 2133/14 KG Jakomini gilt: die gekuppelte Bebauungsweise zum Grundstück 2133/1 KG Jakomini.

In der im Plan eingetragenen Fläche (gelb schraffiert) am Grundstück 2133/13 der KG Jakomini und am Bauplatz A ist keine Wohnnutzung im Erdgeschoss zulässig. Gemäß 1.0 Räumlichen Leitbild sind im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen im straßenseitigen Erdgeschoss zu treffen. Die Nutzungsdurchmischung ist ein wesentliches Element des gegenständlichen Bereichstyps (Geschoßbau). Der Geschoßbau übernimmt per se auch Versorgungsfunktion für sich und das Umfeld. Bei der Festlegung wurde die bestehende Nutzung, die Lage der Grundstücke, die Bewegungsabläufe im Umfeld (bestehender Geh- und Radweg entlang des Mühlgangwegs) sowie die künftige Entwicklung (geplante Straßenbahn entlang der Neuholdaugasse) berücksichtigt.

Die Lage des Grundstücks 2133/13 im südlichen Bereich des Bebauungsplangebiets, auch in Zusammenschau mit den Entwicklungen im Gebiet (Nähe zur Kirchnerkaserne) und die Nähe zum Naherholungsraum der Mur mit der Seifenfabrik im Süden wurde eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. An zentralen Stellen innerhalb eines dicht besiedelten Wohngebiets eröffnen sich Potenziale für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten in Zusammenschau auch mit halböffentlichen Grün- und Freiflächen.

Für maximal 1/4 der straßenseitigen Fassadenlängen im Erdgeschoss sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung und als geschlossene Räume ausgeführt – zulässig.

Die Mindestwohnungsgröße ist mit 30,0 m² festgelegt. Um Kleinstwohnungen unter 30 m² auszuschließen, wurden diese Festlegungen im Bebauungsplan getroffen. Die Schaffung eines Wohnungsmixes, wo auch Wohnungsgrößen um die 30 m² möglich bleiben, sollte angestrebt werden.

Sozialeinrichtungen, Wohnheime und dergleichen sind hierbei ausgenommen, da am Bauplatz A (2130, 2131/1, 2131/2, 2131/3, 2133/3 der KG Jakomini) eine Jugendnotschlafstelle, das sogenannte „Schlupfhaus“ der Caritas Graz-Seckau, besteht. Damit es hier zu keinem Konflikt mit dem bestehenden Konzept kommt, wurde eine Ausnahme formuliert.

Gemäß § 2 Abs 8 ist für die im Flächenwidmungsplan als „Sondernutzung im Freiland – Spielplatz“ ausgewiesene Fläche (Grundstücke 2129/1 und 2129/3 der KG Jakomini) eine einmalige 1-geschossige bauliche Anlage im Ausmaß von max. 40 m² Gesamtfläche zulässig. Bei „Gesamtfläche“ ist das Mauerwerk mitgemeint. Die Festlegung „Gesamtfläche“ orientiert sich am Steiermärkischen Baugesetz § 21 (Meldepflichtige Vorhaben). Die gegenständliche Fläche stellt einen im öffentlichen Eigentum stehenden Spielplatz dar, der derzeit aktiv als Fußballplatz genutzt wird. In der Nähe, am Bezirkssportplatz Kirchnerkaserne wird ein neuer Sportplatz 2025 fertiggestellt. Dieser soll vor allem Mädchen ansprechen, daher wird der Fußballplatz in der Neuholdaugasse zukünftig weiter eine große Rolle spielen. Eine Gestaltung ist derzeit nicht vorgesehen. Im Bebauungsplan wird aber für künftige Bedürfnisse wie beispielsweise eine öffentliche WC-Anlage und Lagerflächen, o.a. eine Fläche (kleinräumige bauliche Anlage) im Ausmaß von max. 40 m² Gesamtfläche vorgesehen.

Nebengebäude sind gemäß Luftbild 2024 innerhalb des Bebauungsplangebietes untergeordnet ersichtlich. Um einer „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenzuwirken, ist pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von max. 3,00 m x 5,00 m / maximal 15,00 m² zulässig. Die Anordnung von Nebengebäuden in der (Vor-)Gartenzone ist dabei unzulässig.

Zu § 3 Bebauungsdichte, Bebauungsgrad

Die Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten. Die Bebauungsdichte darf nicht überschritten werden. Da die Grundstücke im Bestand teilweise die Mindestdichte von 0,4 nicht erreichen, sind Bebauungsdichte-Unterschreitungen zulässig, wenn dem städtebauliche Gründe, Gründe im Sinne des Ortsbildschutzes oder naturräumliche Gegebenheiten und sonstige öffentliche Belang nicht entgegenstehen. Die Baugrenzlinien, Gebäude- und Gesamthöhen wurden so festgelegt, dass bei einer Änderung des Flächenwidmungsplanes (z.B. eine Erhöhung der Bebauungsdichte) mehr Bruttogeschossfläche zulässig wäre. Hierbei erfolgt der Hinweis, dass eine Erweiterbarkeit/Aufstockung bei der Entwicklung von Projekten berücksichtigt werden kann (Statik, Erschließungssystem).

Gemäß § 3 Abs 2 sind Kellerersatz-, Abstell-, Technik-, Müll-, Kinderwagenabstellräume und dergleichen in den Hauptgebäuden – als geschlossene Räume – unterzubringen. Die Festlegung soll ein Auslagern von Nebenflächen außerhalb der Hauptgebäude verhindern und eine „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenwirken.

Ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden – der Erhalt eines hohen Durchgrünungsgrades sowie der Erhalt und weitere Ausbau von Grünflächen mit Baum- und Pflanzbestand – sind oberstes Planungsziel. Nebenflächen sind gestalterisch in ein Gesamtkonzept zu integrieren.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes, Gebäudeteilen (Vordächer, Balkone udgl.) und Flugdächer, etc. sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

Mit der Festlegung eines Bebauungsgrades sollen ausreichend Zwischenräume im Sinne einer großzügigen Frei- und Grünflächengestaltung gesichert werden. Es werden großzügige, zusammenhängende und gut nutzbare Freiräume erzeugt. Zur Berechnung werden nur die oberirdischen Gebäude und Bauteile herangezogen. Die unterirdischen Bauteile (Tiefgaragen, Kellerräume, etc.) bleiben aufgrund einer entsprechenden Überschlüttung (Vegetationsschicht) in der Berechnung unberücksichtigt.

Zu § 4 Baugrenzlinien, Abstände

Die künftige Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt. Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquaten Freiflächenanteil möglich ist. Die Baugrenzlinien orientieren sich entlang der Neuholdaugasse am Bestandsgebäude „Neuholdaugasse 104, 104 a“. Die Gebäudetiefe wird Richtung Norden und Süden übernommen. Dadurch bleiben großzügige Frei- und Grünfläche abseits der Straße erhalten. Die Baugrenzlinien am Bauplatz A wurden im nördlichen Bereich mit einem Abstand von 10,00 m zur Fröhlichgasse und 4,00 zum Mühlgangweg festgelegt, unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestandes im Kreuzungsbereich Fröhlichgasse / Mühlgangweg. Die Gebäudebestände im

Kreuzungsbereich Fröhlichgasse / Mühlgangweg / Neuholdaugasse weisen keine eindeutige Lage zur Straße oder Gebäudeflucht auf, die übernommen werden kann. Das 2-geschossige Bestandsgebäude des Schlupfhauses wurde bei der Festlegung der Baugrenzlinien berücksichtigt. Eine Erweiterung/Zubau wird dabei ermöglicht. Das 1-geschossige Bestandsgebäude liegt außerhalb der Baugrenzlinien. Dazu gibt es Festlegungen im § 9 des Verordnungstextes.

Im südlichen Bereich wird eine weitere Bebauungsmöglichkeit am Bauplatz A durch Baugrenzlinien aufgespannt.

Die Baugrenzlinien, Gebäude- und Gesamthöhen wurden so festgelegt, dass bei einer Änderung des Flächenwidmungsplanes (z.B. eine Erhöhung der Bebauungsdichte) mehr Bruttogeschossfläche zulässig wäre. Hierbei erfolgt der Hinweis, dass eine Erweiterbarkeit/Aufstockung bei der Entwicklung von Projekten berücksichtigt werden kann (Statik, Erschließungssystem).

Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

Jede Wohnung soll über eine adäquate Freifläche verfügen – ob ein wohnungszugehöriger Balkon oder eine Allgemeinflächen am Grundstück, welche für alle Bewohner:innen zugänglich sein sollten.

Balkone und Vordächer dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinien hervortreten. Balkone sind in die Fassadengliederung einzubeziehen und in das Fassadenbild einzuordnen. Um das zu erreichen, dürfen Balkone maximal 2,00 m über die Baugrenzlinien vortreten.

Die Abstände sind gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz einzuhalten. Die rechtliche Grundlage bildet hierbei das Steiermärkische Baugesetz, § 13 *Abstände*.

Balkone sind Teil der Fassade und sind daher im Dachgeschoss sowie im Bereich der Traufen unzulässig. Der Traufbereich ist ein wichtiges Gestaltungselement des Daches und sollte daher durchgehend erhalten bleiben.

Gemäß § 6 Abs 3 des Verordnungstextes „*Formale Gestaltung von Gebäuden*“ sind Balkone und auskragende Terrassen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber nicht zulässig. Im § 6 Abs 2 wurden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen festgelegt. Ziel hierbei ist auch das Aneinanderbauen von Balkonen an den Grundgrenzen zu unterbinden. Ein entsprechender Abstand zwischen den Balkonen berücksichtigt unter anderem auch die Privatsphäre zu den Nachbarn. Unschöne, hohe, seitlich angebrachte Sichtschutzelemente könnten hierbei vermieden werden.

Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig (Vorgabe des Straßenamtes).

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Höhenbezugspunkte, Aufbauten über der maximalen Gesamthöhe, Raumhöhen, Dächer

Die maximalen Geschossanzahlen sind im Planwerk eingetragen. Im 1.0 Räumlichen Leitbild ist eine Mindestgeschossanzahl festgelegt, die im gegenständlichen Bebauungsplan übernommen wird. Die Geschossanzahl bei Neubauten hat mind. 3 Geschosse zu betragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Geschosszahlen in der Regel von Geschosshöhen wie in Neubauten üblich ausgehen. Bei Gebäuden oder Gebäudeteilen ohne die üblichen Geschosseinteilungen ist die Geschosszahl unter Zugrundelegung einer fiktiven Geschosseinteilung mit einer Höhe von 3,0 m an jeder Gebäudeecke über dem natürlichen Gelände vorzunehmen. Restgeschosshöhen von über 1,5 m sind als Geschoss anzurechnen. Zur Fassung des Straßenraums wurden in einigen Bereichen Mindestgeschossanzahlen festgelegt. Erforderlich ist die Umsetzung der genannten Vollgeschosse. Generell bezieht sich die Festlegung einer Mindestgeschossanzahl nicht auf das gesamte Grundstück, sondern auf den im Straßenbild wirksamen Bereich.

Die gemäß Planwerk festgelegte maximale Geschossanzahl von 5 Geschossen mit Dachgeschoss oder Penthouse orientieren sich an den bestehenden Geschossen der Umgebung im Kreuzungsbereich der Fröhlichgasse / Neuholdaugasse / Am Langedelwehr mit bis zu 6 Geschossen teils mit Dachgeschoss.

Die Bebauung an der östlichen Straßenseite der Neuholdaugasse gegenüber dem Bebauungsplangebiet weist 3 Geschosse mit einem sehr hohen Dachkörper – Pultdach, welches Richtung Westen und Süden ansteigt – auf. Im nordöstlichen Kreuzungsbereich Fröhlichgasse / Neuholdaugasse befindet sich ein 6-geschossiges Wohngebäude mit Dachgeschoss und im nordwestlichen Bereich ein 4-geschossiges Wohngebäude mit Dachgeschoss sowie ein 6-geschossiges Wohngebäude mit Dachgeschoss. Aufgrund der straßenraumbildenden Bebauung entlang der westlichen Straßenseite im südlichen Bereich des Mühlgangwegs wurde am Grundstück 2133/13 der KG Jakomini mit einem Abstand von 5,00 m zur neu festgelegten Straßenfluchtlinie bei einer maximalen Geschossanzahl von 4 Geschossen mit Dachgeschoss oder Penthouse reagiert.

Als Höhenbezugspunkt an der Fröhlichgasse und am Mühlgangweg gilt das jeweilig angrenzende Straßenniveau, da es im Bestand keinen Gehsteig gibt. Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung ist auch kein Gehsteig entlang am Mühlgangweg intendiert. Entlang der Fröhlichgasse stehen Flächen im öffentlichen Raum zur Verfügung, um einen mind. 2,00 m breiten Gehsteig errichten zu können. Als Höhenbezugspunkt an der Neuholdaugasse gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau. Beim Grundstück 2133/13 der KG Jakomini bezieht sich dieser auf den im Nordosten angrenzenden Gehsteig an der Neuholdaugasse. Ein künftiges Gebäude soll sich hier Richtung Neuholdaugasse orientieren.

Für Lifte und kleinere Dachaufbauten sind geringfügige partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig. Hierbei wird Abstand genommen von einer konkreten zahlenmäßigen Höhenangabe für mögliche bzw. technisch notwendige, partielle Überschreitungen der Gesamt- bzw. Gebäudehöhen für Lifte und kleinere Dachaufbauten im untergeordneten Ausmaß.

Durch erhöhte Erdgeschosszonen kann eine nutzungsoffene und – flexible Planung im Erdgeschoss gewährleistet werden.

Die Geschosshöhe der Erdgeschosszone hat mindestens 3,90 m zu betragen.

Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 1,00 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.

Zulässige Dachformen sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° und Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10°.

Bei Satteldächern und Walmdächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweiligen angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.

Die festgelegten Dachformen orientieren sich an den bestehenden Dachformen in der Umgebung.

Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern und Walmdächern innerhalb der Gebäudehülle zu situieren.

Mit der Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum, wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert. Haustechnikanlagen auf Dächern sind unzulässig. Eine dachflächenintegrierte Ausführung einer Photovoltaikanlage bzw. einer solarthermischen Anlage sowie eine entsprechende Angleichung der Farbgebung der Bestandsdächer wird empfohlen.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Die Höhe der Vegetationsschicht ist mit mindestens 15 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) zu gewährleisten. Dachbegrünungen verringern Aufheizungseffekte, verbessern das Kleinklima und verzögern den Abfluss von Niederschlagswässern. Insbesondere sind Dachbegrünungen auch zur Dämpfung von Wärmeinseleffekten in Bereichen mit großflächigen und verdichteten Bebauungsstrukturen von großer Bedeutung.

Photovoltaikanlagen und dergleichen sind demnach mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand von der Dachkante der Fassade zu errichten.

Die weiteren Punkte des § 5 dienen der Sicherung von architektonischen und städtebaulichen Qualitäten.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung architektonischer und straßenräumlicher Qualitäten im Bebauungsplangebiet. Teilweise wurden Laubengänge entlang der Straßen errichtet. Diese wirken wenig belebt und weisen kleine Fensteröffnungen auf.

Durch den Ausschluss von Laubengängen sollen repräsentative Gebäude und Fassaden zu den Straßen, zu den angrenzenden Nachbargrundstücken sowie auch Richtung Freiflächen ausgebildet werden. Die Fassaden sollen sich durch hochwertige, repräsentative und belebte Lochfassaden auszeichnen.

Eine Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe nicht, daher sind Laubengänge im Bebauungsplangebiet unzulässig.

Im Verordnungstext wurden im § 6 Abs 2 bis 5 Festlegungen zur Gestaltung der Dächer bei Dachraumausbauten getroffen:

- Es werden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen, festgelegt. Dieser Abstand berücksichtigt unter anderem die Privatsphäre zu den Nachbarn.
- Es sind Balkone und auskragenden Terrassen in der Höhe der Dachtraufen oder darüber nicht zulässig.
- Es werden Mindestabstände von eingeschnittenen Dachterrassen, Dachgaupen und Dachflächenfenster zu Traufe, First und Ortgang sowie Maximallängen von Gaupen, eingeschnittenen Dachterrassen und Dachflächenfenster festgelegt.
- Dachgaupen und Dacheinschnitte in zweiter Dachebene sind ebenfalls unzulässig.
- Es werden bei zurückspringenden Obergeschossen im Dachbereich Mindestabstandsregelungen für Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge definiert.

Aus Gründen des Klimaschutzes wurden betreffend Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes von Neubauten Aussagen zu Reglementierungen von Farbgestaltungen im Rahmen der Beschränkung von Hellbezugswerten getroffen. Des Weiteren wurden Glasflächenanteile und reflektierende Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes getroffen. Mit dieser Angabe sind Fassaden gemeint, die mehr als die Hälfte der Fassadenflächen eine Verglasung bzw. eine Oberfläche mit Metall aufweisen. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon natürlich ausgenommen.

Der Hellbezugswert eines Farbtönen gibt an, welcher Anteil der Lichtmenge in % von der Oberfläche reflektiert wird, ein heller Farbton reflektiert viel und ein dunkler Farbton wenig Licht. Die Farbe Weiß hat daher einen Hellbezugswert von ca. 100 %, die Farbe Schwarz einen Hellbezugswert von 0 %. Alle dazwischenliegenden Farbtöne werden entsprechend ihrer Helligkeit einem Hellbezugswert zugeordnet.

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

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN (siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

Zu § 7 PKW-Abstellplätze, Zufahrten, Fahrradabstellplätze

Das Bebauungsplangebiet wird von öffentlichem Gut begrenzt.

Fröhlichgasse

Auf der südlichen Straßenseite der Fröhlichgasse sind Flächen zur Errichtung eines 2,00 m breiten Gehsteigs im öffentlichen Raum im Straßenraum vorhanden. Diese Fläche soll gesichert bleiben für einen Gehsteig. Es ist aber derzeit keine Errichtung vorgesehen. Im Bebauungsplan muss an dieser Stelle keine zusätzliche Fläche für einen Gehsteig berücksichtigt werden. Der bestehende und laut Planwerk zu erhaltende Baum im

Nordwesten des Bebauungsplangebietes stellt kein Problem dar, im Zuge der Errichtung eines Gehsteigs wird eine Lösung gesucht, um beides (Baumerhalt, Errichtung eines Gehsteigs) zu erreichen.

Neuholdaugasse

Entlang der Neuholdaugasse gibt es im Bestand einen Gehsteig.

Im Flächenwidmungsplan ist eine Straßenbahntrasse entlang der Neuholdaugasse ersichtlich gemacht. Diese ist nach wie vor aktuell und zu berücksichtigen. Von einer Umsetzung ist allerdings langfristig und nicht kurz- oder mittelfristig auszugehen. Für eine Umsetzung dieser Straßenbahntrasse sind im Bebauungsplangebiet zusätzliche, über die Verkehrsflächen des Flächenwidmungsplans hinausgehende, Flächen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Aus Verkehrssicherheitsgründen für den Radverkehr, aus betrieblichen Gründen für die Straßenbahn und auch für eine bessere Erschließung der großen Wohngebiete östlich der Neuholdaugasse sind dabei westlich der Neuholdaugasse Flächen für einen Geh- und Radweg zu berücksichtigen.

Es wird jedoch auch darauf hingewiesen, dass die gemäß § 7 Abs 1 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes im Entwicklungsplan ausgewiesenen Eignungszonen „Freizeit/Sport/ Ökologie“ der Flächensicherung für eine ausreichende Grünraumversorgung der Bewohner:innen dienen und/oder ökologische oder stadtklimatische Funktionen erfüllen. Dies sind Spiel- und Sportflächen, Parkanlagen sowie Erwerbsgärtnereien, Friedhöfe, Kleingartenanlagen und dgl. Baulandausweisungen sind unzulässig.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wird mitgeteilt, dass beiderseits der Straßenbahntrasse Baumreihen situiert werden können. Bei einer außermittigen Situierung der Baumreihen (jeweils 1,00 m Abstand Baumachse zur Gehsteigvorderkante) ist eine Grünstreifenbreite von 2,75 m ausreichend, um den derzeitigen Mindestabstand von 3,50 m zwischen Gleisachse und Baumachse zu erreichen. Daraus ergibt sich folgender Querschnitt (von West nach Ost):

5,30 m Geh- und Radweg
 2,75 m Grünstreifen
 6,50 m Fahrbahn
 2,75 m Grünstreifen
 2,00 m Gehsteig
 = 19,30 m

Da es zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes noch kein konkretes Straßenbahn-Projekt gibt, muss die Thematik des Straßenbahnprojektes mit einem begleitenden Geh- und Radweg versus Erhalt der Bestandsbäume (Pappelreihe) in der Zukunft geklärt werden. Der Bebauungsplan sieht derzeit beide Optionen vor. Sowohl ein Straßenbahnprojekt (violette Schraffur) als auch eine Baumreihe am Grundstück 2129/1 KG 63106 Jakomini (neue Laubbaumpflanzung, großkronig) sind in der Plandarstellung ersichtlich gemacht. Gemäß § 8 Abs 6 des Verordnungstextes kann zudem bei Erhalt von Bestandsbäumen die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden. Sollte die Pappelbaumreihe in Zukunft weiterhin vital sein, kann der Erhalt der Bestandsbäume über die Festlegung im Verordnungstext gewährleistet werden.

Für den Ausbau einer Straßenbahn, welche gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich gemacht ist, wurde ein Flächenbedarf in Abstimmung mit der Abteilung für Verkehrsplanung im Planwerk aufgezeigt. Im Zuge der Bauverfahren sollen mit den Eigentümer:innen zivilrechtliche Verträge aufgesetzt werden.

Mühlgangweg

Die Radroute durch den Mühlgangweg als Verbindung zum Murradweg im Norden wird weiter bestehen, eine Verbreiterung des Mühlgangweges und eine Ausrundung der bestehenden Kurvenbereiche ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Der Mühlgangweg soll auf eine Fahrbahnbreite von 5,00 m (+ 2 x 0,5 m Bankett) verbreitert werden. Dies ist teilweise bereits im Flächenwidmungsplan berücksichtigt.

Ein Gehsteig wird nicht angedacht, allerdings ist für die Bebauung ein privates Vorfeld mit privaten oder halböffentlichen Fußwegen zur Erschließung vorzusehen.

Zufahrten

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Grundstücksstruktur sind seitens der A10/8 keine Vorgaben zu den Zufahrten anzuführen. Zufahrten im Bereich der zu erhaltenden Bäume sind nicht zulässig.

PKW-Abstellplätze

Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 65 – 80 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze.

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen Pkw-Stellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen begrüßt.

Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher:innen, als auch die barrierefreien Parkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

Bei überwiegender Wohnnutzung, Sozialeinrichtungen, Wohnheimen und dergleichen ist die Errichtung von PKW-Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße (max. 1 Stellplatz in offener Aufstellung pro 500 m²) zulässig.

Die PKW-Abstellplätze sind in kompakt organisierten Tiefgaragen zu errichten. Unter einer „kompakt organisierten Tiefgarage“ versteht man eine Tiefgarage, die so konzipiert ist, dass der verfügbare Raum auf effiziente und platzsparende Weise genutzt wird. Dies umfasst insbesondere eine optimierte Anordnung der Stellplätze ohne dabei die Funktionalität und den Verkehrsfluss innerhalb der Garage zu beeinträchtigen. Eine kompakte Organisation bezieht sich sowohl auf die räumliche Anordnung der Stellplätze als auch auf die Gestaltung der Zufahrts- und Wendebereiche.

Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.

Bei Bauplätzen mit erhaltenswerten Baumbeständen entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes. Oberirdische Kfz-Stellplätze sind im Nahbereich der Straße unter Berücksichtigung der Vorgartenzone zu errichten.

Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig. PKW-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

Offene (Tief-)Garageneinfahrten führen grundsätzlich zu einer Störung der Erdgeschosszone sowie im Straßenraum und erzeugen Angsträume. Es wird empfohlen Garagentore an der Fassade zu schließen und gestalterisch in ein Gesamtkonzept zu integrieren.

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 Nutzer:innen den kürzestmöglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

Unter „im Nahbereich der Eingänge“ ist „bei den Hauseingängen“ zu verstehen. Dabei handelt es sich um den unmittelbaren Bereich rund um die Hauseingänge eines Gebäudes. Dieser Bereich erstreckt sich über einen Radius von wenigen Metern. Dieser Bereich umfasst demnach die Zonen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den Hauseingängen stehen, ohne jedoch die Zugänglichkeit oder Nutzung der Eingänge zu beeinträchtigen.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Für Neu- und Zubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Wohnnutzfläche nicht zu berücksichtigen. Die Nutzfläche ist gemäß § 2 Abs 1 Z24 StROG die gesamte Bodenfläche aller Geschäftsräumlichkeiten inklusive aller Nebenflächen wie Lager, Umkleiden usw., abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen

Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszubilden, gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße.

Versiegelungsgrad

Im Bauverfahren muss der Nachweis, der Grad der Bodenversiegelung, in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden. Die Verordnung samt Erläuterungsbericht und Berechnungstabelle ist unter folgendem Link abrufbar:

www.graz.at/Gruenflaechenfaktor

Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient neben grünräumlicher Aspekte, dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit).

Von der Festlegung von Tiefgarangengrenzen wird aufgrund der Kleinteiligkeit der Grundstücke Abstand genommen. Um die Bodenversiegelung zu beschränken (Regenwasserversickerung zu fördern) muss pro Bauplatz ein Mindestanteil von 30 % des natürlichen Bodens erhalten bleiben.

Ein Boden ist versiegelt, wenn er ganz oder zum Teil von undurchdringlichem Material abgedeckt wird, dies erfolgt in der Regel entweder durch Über- oder Unterbauung oder in Folge anderer versiegelnder Ursachen (Oberflächenbefestigungen, Straßen etc.). Die Bodenversiegelung stellt eine der bedeutendsten Gefährdungsursachen für Böden dar, sie unterbindet jegliche Austauschvorgänge. Der weitgehende Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und der Bodenfunktionen, die Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes als auch die Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weitere kleinklimatologische Faktoren (z.B. Luftfeuchtigkeit) erfordern Beschränkungen in der künftigen Bodenversiegelung. Auch im Bereich des Baulandes ist ein wesentlicher Mindestanteil an gewachsenem Boden zu erhalten.

(Vor-)Gartenzone

Ein besonderes Augenmerk wird auf die Ausbildung und Ausgestaltung von (Vor-)Gartenzonen entlang von Straßen mit entsprechenden Begrünungsmaßnahmen gelegt. Diese (Vor-)Gartenzonen, welche zwischen der Straßenflucht und der Gebäudefassade liegen, sind im Sinne einer straßenraumwirksamen Begrünung und im Sinne der Klimawandelanpassung durch raumwirksame Bepflanzungsmaßnahmen mit Bäumen, Sträuchern, Blumen, etc. begrünt auszubilden, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Oberirdische Kfz-Stellplätze sind im Nahbereich der Straße unter Berücksichtigung der Vorgartenzone zu errichten. Die Anordnung von Nebengebäuden in der (Vor-)Gartenzone ist unzulässig.

(Vor-)Gartenzonen sind ein wertvoller Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität, insbesondere auch im angrenzenden öffentlichen Raum und Lebensraum für Fauna und Flora.

Baumbestand

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

Prinzipiell ist auf alle bestehenden Bäume Rücksicht zu nehmen, daher sind sämtliche Bestandsbäume, auch von angrenzenden Nachbargrundstücken, lagerichtig und maßstabsgetreu mit deren Kronentraufen in den Einreichplänen darzustellen.

Zur fachgerechten Sicherung des Baumbestandes ist Folgendes erforderlich:

Sämtliche Bestandsbäume im Bebauungsplangebiet sind mit der wahren Kronentraufe lagerichtig einzutragen. Alle Bestandsbäume auf angrenzenden Nachbargrundstücken des Bebauungsplangebietes, deren Wurzel- oder Kronenbereich in das Bebauungsplangebiet ragen, sind lagerrichtig und maßstabsgetreu mit der wahren Kronentraufe im Bebauungsplan darzustellen. Laut ÖNORM B1121 ist der Schutzbereich jeden Bestandsbaumes der Kronenradius + 1,50 m (oberirdisch und unterirdisch) – dieser ist im Einreichplan als Puffer miteinzutragen. Geplante 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 – Abteilung für Grünraum und Gewässer der Stadt Graz möglich.

Die von der A10/5 durchgeführte Ortbesichtigung¹ zur Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit von

Bestandsbäumen für den gegenständlichen Bebauungsplan ist der Tabelle unten zu entnehmen. Geprüft wurde die physiologische, ökologische und/oder gestalterische Qualität des Baumbestandes, um besonders erhaltenswerte Bäume im Bebauungsplan auszuweisen. Ergänzend wird festgehalten, dass nicht erfasste Bäume wichtige Funktionen erfüllen und je nach Größe und Baumart den Bestimmungen der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen. Für Grabungsarbeiten im Kronentraufbereich oder Baumfällungen ist entsprechend der Grazer Baumschutzverordnung beim Referat für Baumschutz ein Baumschutzansuchen zu stellen. Für Bestandsbäume sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen, siehe auch Informationsblatt „Umgang mit Bäumen bei Bauverfahren“. Der Wurzel- und Kronenbereich vom erhaltenswerten Baumbestand ist bebauungs-, einbauten- und leitungsfrei zu halten (eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur nach Abstimmung mit der A10/5 möglich). Die Kronentraufbereiche der Bestandsbäume in der Neuholdaugasse ragen in das gegenständliche Bebauungsplangebiet. Ein Mindestabstand zum aufgehenden Mauerwerk von 5,50 m ist einzuhalten. Die Lage einer allfällig erforderlichen Tiefgaragenzufahrt ist so zu wählen, dass die Bestandsbäume in ihrer Anzahl erhalten bleiben. Der Baumbestand des Bebauungsplangebietes wurde von der A10/5 Abteilung für Grünraum und Gewässer erfasst und dient als Basis für weitere Planungen. Erfasst wurden alle jene Gehölze, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen und zum Zeitpunkt der Befundaufnahme uneingeschränkt zugänglich waren.

¹ Diesbezüglich wird festgehalten, dass die Erfassung der Bestandsbäume keine vollständige Baumkontrolle gemäß ÖNORM L 1122 darstellt, sondern lediglich eine vereinfachte Zustandsbewertung beinhaltet. Die Ergebnisse fungieren als interne planerische Grundlage. Es werden keine baupflegerischen Maßnahmen zur Herstellung bzw. Gewährleistung der Verkehrssicherheit oder zur generellen Pflege der Bestandsbäume angeführt. Eine etwaige Haftungsübernahme im Schadensfall ist demnach jedenfalls ausgeschlossen.

Bestandsbäume – Lageplan und Datenblätter



Abbildung 2. Pflanzstellung erhaltenswerter Baumstand (erhoben am 17.09.2024) – ungefähre Lage



Abbildung 3: Plandarstellung erhaltenswerter Baumstand (erhoben am 17.09.2024) – ungefähre Lage



Abbildung 4: Plandarstellung erhaltenswerter Baumstand (erhoben am 17.09.2024) – ungefähre Lage



Abbildung 5: Plandarstellung erhaltenwerter Baumstand (erhoben am 17.09.2024) – ungefähre Lage



Abbildung 6: Plandarstellung erhaltenwerter Baumstand (erhoben am 17.09.2024) – ungefähre Lage

Erfassung der Bestandsbäume für BBPL 06.37.0									
Datum der Erfassung: 17.09.2024									
Baum Nr. laut LP	Baumart	Standort	Vitalität	StU. (cm)	Höhe (m)	Kronen- durchm. (m)	Funktionale Bedeutung für den Standort	Schädigungs- grad	Erhaltung (ja/nein)
1	Walnuss	offen	gut	273	15-20	15-18	hoch	gering	ja (Standortsicherung)
2	Prunus sp.	offen	gut	75 mehrst.	5-10	9-12	mittel	mittel	nein
3	Apfel	offen	gut	70	5-10	6-9	mittel	mittel	nein
4	Walnuss	eingeschränkt	gut	80 2- stämm.	10-15	6-9	mittel	hoch	nein
5	Prunus sp.	offen	gut	30	5-10	3-6	mittel	mittel	nein
6	Winterlinde	offen	gut	245	20-25	12-15	hoch	mittel	ja (Standortsicherung)
7	Winterlinde	offen	gut	281	20-25	12-15	hoch	gering	ja (Standortsicherung)
8	Sommerlinde	offen	gut	63	5-10	6-9	hoch	gering	ja (Standortsicherung)
9	Sommerlinde	offen	gut	57	5-10	6-9	hoch	gering	ja (Standortsicherung)
10	Esche	offen	mittel	244	20-25	12-15	hoch	mittel	ja oder nein
11	Esche	offen	mittel	182	20-25	12-15	hoch	mittel	ja oder nein
12	Esche	offen	mittel	153	20-25	12-15	hoch	mittel	ja oder nein
13	Esche	eingeschränkt	mittel	173	20-25	6-9	hoch	hoch (Lackporling/Wamplung an Fr. Bart/Cerates ausgesprochen)	nein
14	Esche	eingeschränkt	mittel	195	20-25	12-15	hoch	hoch (Lackporling/Wamplung an Fr. Bart/Cerates ausgesprochen)	nein
15	Esche	eingeschränkt	mittel	106	5-10	6-9	gering	hoch (Lackporling/Wamplung an Fr. Bart/Cerates ausgesprochen)	nein
16	Esche	eingeschränkt	mittel	155	15-20	6-9	mittel	mittel-hoch (Eisenteile sind eingewachsen)	nein
17	Esche	eingeschränkt					noch zu klein		nein
18	Esche	eingeschränkt	mittel	181	20-25	12-15	hoch	gering	ja oder nein
19	Ulm (Ulmus laevis - Flatterulm)	leicht eingeschränkt (Straße)	mittel	209	15-20	9-12	hoch	mittel	ja (Standortsicherung)
20	Esche	leicht eingeschränkt (Straße)	mittel	150	20-25	9-12	hoch (in der Reihe)	mittel	ja (Standortsicherung)
21	Roskastanie	leicht eingeschränkt (Straße)	mittel	219	15-20	12-15	hoch (in der Reihe)	hoch	ja (Standortsicherung)
22	Roskastanie	leicht eingeschränkt (Straße)	mittel	209	15-20	9-12	hoch (in der Reihe)	mittel	ja (Standortsicherung)
23	Winterlinde	leicht eingeschränkt (Straße)	gut	174+113 doppeltstämm.	15-20	9-12	hoch (Straßenraum)	gering	ja (Standortsicherung)
24	Säulenpappel	offen			20+	3-6/6-9	hoch	Baumbewertung Holding/Grill	ja (Standortsicherung)
25	Säulenpappel	offen			20+	3-6/6-9	hoch	Baumbewertung Holding/Grill	ja (Standortsicherung)

Erfassung der Bestandsbäume für BBPL 06.37.0									
Datum der Erfassung: 17.09.2024									
26	Säulenpappel	offen			20+	3-6/6-9	hoch	Baumbewertung Holding/Grill	ja (Standortsicherung)
27	Säulenpappel	offen			20+	3-6/6-9	hoch	Baumbewertung Holding/Grill	ja (Standortsicherung)
28	Säulenpappel	offen			20+	3-6/6-9	hoch	Baumbewertung Holding/Grill	ja (Standortsicherung)
29	Säulenpappel	offen			20+	3-6/6-9	hoch	Baumbewertung Holding/Grill	ja (Standortsicherung)
30	Säulenpappel	offen			20+	3-6/6-9	hoch	Baumbewertung Holding/Grill	ja (Standortsicherung)
31	Säulenpappel	offen			20+	3-6/6-9	hoch	Baumbewertung Holding/Grill	ja (Standortsicherung)
32	Säulenpappel	offen			20+	3-6/6-9	hoch	Baumbewertung Holding/Grill	ja (Standortsicherung)
33	Säulenpappel	offen			20+	3-6/6-9	hoch	Baumbewertung Holding/Grill	ja (Standortsicherung)
34	Säulenpappel	offen			20+	3-6/6-9	hoch	Baumbewertung Holding/Grill	ja (Standortsicherung)
35	Silberpappel	leicht eingeschränkt	mittel	336	15-20	15-18	hoch	nicht beurteilbar	ja (Standortsicherung)
36	Picea pungens 'Gauca'	leicht eingeschränkt	mittel	95	5-10	3-6	gering	mittel (Lamettasyndrom)	nein
37	Picea pungens 'Gauca'	leicht eingeschränkt	mittel	76	5-10	3-6	gering	mittel (Lamettasyndrom)	nein
38	Picea pungens 'Gauca'	leicht eingeschränkt	gut	100	10-15	3-6	gering	mittel (Lamettasyndrom)	nein
39	Picea pungens 'Gauca'	leicht eingeschränkt	mittel	76	10-15	3-6	gering	mittel (Lamettasyndrom)	nein
40	Picea pungens 'Gauca'	leicht eingeschränkt	mittel	74	10-15	3-6	gering	mittel (Lamettasyndrom)	nein
41	Picea pungens 'Gauca'	leicht eingeschränkt	gut	154	10-15	3-6	gering	mittel (Lamettasyndrom)	nein
42	Esche	eingeschränkt	mittel	246	10-15	9-12	mittel	mittel bis hoch	nein
43	Esche	eingeschränkt	mittel bis schlecht	220	10-15	9-12	mittel	hoch	nein
44	Tulpenmagnolie	eingeschränkt (Gebäude)	gut	97	5-10	9-12	hoch	gering	ja oder nein
45	Prunus sp. offen	offen	gut	96	10-15	6-9	hoch	gering	ja oder nein
46	Cedrus atlantica	offen	sehr gut	90	10-15	3-6	hoch	gering	ja oder nein
47	Scheinzypresse	offen	mittel	97+90 doppelst.	10-15	3-6	hoch	gering	ja oder nein
48	Walnuss	offen	sehr gut	108	10-15	6-9	hoch	gering	ja oder nein
49	Ginkgo biloba	offen	sehr gut	235	10-15	12-15	hoch	gering	ja
50	Judasbaum	offen	gut	67+68 zweistäm- m.	5-10	9-12	hoch	mittel (Risse)	ja oder nein

BBPL - Erfassung der Bestandsbäume									
BBPL - Gebiet: 02.19.0 - Leonhardstraße-Merangasse-Obstgasse-Schumannngasse									
Datum der Erfassung: 01.06.2023									
Blatt-Nr.:									
BaumNr. (laut LP)	Baumart	Standort	Vitalität (nach Roloff)	StU. (cm)	Höhe (m)	Kronen- durchmesser (m)	Funktionale Bedeutung	Schadigungsgrad	BBPL (Ja/Nein)
1	<i>Quercus robur</i>	offen	2	420	20-25	>21	hoch	mittel	Ja
Anmerkung: Äußerst wertvoller und ortsbildprägender Altbaum mit einer hohen funktionalen und ökologischen Bedeutung - Solitärbaum - prägendes Element, zentral positioniert im Block - sehr große Überschirmungsfläche - sehr hohes Alter - gleichmäßiger Kronenaufbau - keine offensichtlichen schwerwiegenden Schäden - hohe Erhaltungswürdigkeit!									
2	<i>Juglans regia</i>	leicht eingeschränkt	2	244	10-15	6-9	mittel	hoch	Nein
3	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	offen	1	91	10-15	3-6	mittel	gering	Nein
4	<i>Tilia platyphyllos</i>	leicht eingeschränkt	0	150	15-20	9-12	hoch	gering	Ja
Anmerkung: Wertvoller Baum mit einer sehr guten Vitalität - sehr schöner und gleichmäßiger Kronenaufbau - keinerlei Schäden ersichtlich - hohe funktionale Bedeutung - hohe zu erwartende Reststanddauer									
5	<i>Taxus baccata</i>	offen	2	71	5-10	6-9	mittel	mittel	Nein
6	<i>Robinia pseudoacacia</i>	eingeschränkt	2	87	5-10	3-6	mittel	hoch	Nein
7	<i>Alnus cordata</i>	leicht eingeschränkt	0	64	10-15	6-9	mittel	gering	Nein
8	<i>Alnus cordata</i>	leicht eingeschränkt	0	60	10-15	3-6	mittel	gering	Nein
9	<i>Alnus cordata</i>	leicht eingeschränkt	0	64	10-15	3-6	mittel	gering	Nein
10	<i>Fagus sylvatica purpurea</i>	leicht eingeschränkt	2	390	15-20	15-18	hoch	hoch	Nein
Anmerkung: Ortsbildprägender Altbaum mit einer hohen funktionalen und ökologischen Bedeutung - jedoch schwerwiegender und weit fortgeschrittener Befall mit Brandkronenpilz im Wurzelbereich + unterer Stammbereich - schwerwiegende Stammfäule - zur Erhöhung der Standsicherheitsreserven wurde der Baum zudem bereits mehrfach stark eingekürzt - Sein Ausfall ist in wenigen Jahren wahrscheinlich bzw. seine Entfernung aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen vermutlich zeitnahe erforderlich.									
11	<i>Gleditsia triacanthos</i>	leicht eingeschränkt	1	126	10-15	9-12	hoch	gering	Ja
Anmerkung: Wertvoller Baum mit einer hohen funktionalen und ökologischen Bedeutung - relevante Wirkung auf den angrenzenden Straßenraum - klimafitte Baumart, die mit abnehmenden Niederschlagsmengen und zunehmend höheren Temperaturen sehr gut zurecht kommt - hohe zu erwartende Reststanddauer									
12	<i>Carpinus betulus</i>	leicht eingeschränkt	0	110	10-15	6-9	mittel	gering	Nein
13	<i>Carpinus betulus</i>	leicht eingeschränkt	1	115	10-15	6-9	mittel	gering	Nein
14	<i>Carpinus betulus pendula</i>	offen	1	135	5-10	9-12	mittel	gering	Nein
15	<i>Carpinus betulus</i>	offen	1	283	15-20	15-18	hoch	gering	Ja
Anmerkung: Ortsbildprägender Altbaum mit einer hohen funktionalen und ökologischen Bedeutung - malerischer, antypischer Kronenaufbau - große Überschirmungsfläche - keine offensichtlichen schwerwiegenden Schäden - hohe Erhaltungswürdigkeit									
16	<i>Acer negundo</i>	offen	1	152	15-20	12-15	mittel	mittel	Nein
17	<i>Acer saccharinum</i>	leicht eingeschränkt	0	160	20-25	12-15	hoch	gering	Ja
Anmerkung: Wertvoller, hoher Baum mit einem gleichmäßigen Kronenaufbau, einer sehr guten Vitalität und einer äußerst dichten Belaubung - keine wesentlichen Schäden ersichtlich - hohe zu erwartende Reststanddauer									
18	<i>Prunus serotina "Kanzan"</i>	offen	3	147	0-5	3-5	gering	hoch	Nein
19	<i>Tilia cordata</i>	leicht eingeschränkt	2	225	20-25	15-18	hoch	mittel	Ja
Anmerkung: Wertvoller Altbaum mit einer hohen funktionalen und ökologischen Bedeutung - relevante Wirkung auf den angrenzenden Straßenraum - große Überschirmungsfläche - Vorschäden vorhanden, jedoch keine schwerwiegenden									

Standort: offen / leicht eingeschränkt / eingeschränkt - Vitalitätsstufen (nach Roloff): 0=sehr gut / 1=gut / 2=mittel / 3=schlecht - Höhenstufen: 0-5m / 5-10m / 10-15m / 15-20m / 20-25m / 25-30m / >30m - Kronendurchmesser: 0-3m / 3-6m / 6-9m / 9-12m / 12-15m / 15-18m / 18-21m / >21m - Funktionale Bedeutung: gering / mittel / hoch - Schädigungsgrad: gering / mittel / hoch

Erfassung: Erfasst werden alle Bäume im Planungsgebiet, die den Schutzbestimmungen der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen.

Pflanzungen, Bäume

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrünten Freiräume ist pro 150 m² Freifläche ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Pflanz- bzw. Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat dabei 9 m² zu betragen.

Neu zu pflanzende Bäume (Pflanzgebot) sind in ungefährrer Lage maßstabsgetreu mit der entsprechenden Baumkategorie (groß- oder mittelkronig bzw. 1. oder 2. Ordnung) darzustellen.

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 mindestens 2,50 m lt. ÖNORM B2533 idG ist einzuhalten, eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur mit technischen Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig.

Der Mindestabstand von Baumachse (Stamm) zu Außenflächen von unterirdischen Mauerteilen (Untergeschoße, Tiefgaragen) beträgt 2,50 m.

Die Verwendung von Pflanztrögen und Betonringen bei Baumpflanzungen ist unzulässig.

Entwässerungsmulden und Gräben sind von Baumstandorten, Baumreihen/-gruppen und sonstigen Gehölzpflanzungen nach Möglichkeit räumlich zu trennen. Bäume dürfen nicht an den Tiefpunkten von Entwässerungsmulden gepflanzt werden.

Baumneupflanzungen sind mit einem Abstand von mind. 1,50 m zu versiegelten Flächen zu pflanzen. Versiegelungen im unmittelbarem Umfeld von Bäumen sind unzulässig.

Es sind stadtklimaresistente und standortgerechte Baumarten zu wählen. Eine Abstimmung mit der A10/5 betreffend Baumarten ist erforderlich.

Tiefgaragen

Tiefgaragendächer sind intensiv zu begrünen. Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken und intensiv zu begrünen (Wiesen, Stauden, Sträucher, Bäume).

Tiefgarageneinhausungen sind flächendeckend (seitlich sowie oben) zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Für Baumpflanzungen ist die Überdeckung entsprechend den Freiraumplanerischen Standards zu erhöhen. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Beton- Körben oder -Ringern kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig. Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,50 m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m³ pro Baum muss berücksichtigt werden. Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden.

Geländeveränderungen/Stützmauern

Es sind Geländeveränderungen nur zur geringfügigen Adaption bis max. 0,50 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielflächen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

Aufgrund der Darstellung in der Neigungskarte sind Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von max. 0,50 m zulässig. Diese sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen. Ausgenommen davon sind Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen.

Grobsteinschichtungen, die unter anderem aus dem Wasserbau stammen, werden dort verwendet, wo eine raue Verbauung gewünscht ist. Diese sind jedoch weithin sichtbar und sind aus der Perspektive des Landschafts- und Ortsbildschutzes abzulehnen. Auch die Verwendung von Löffelsteinen führt aufgrund der Kleinteiligkeit der Elemente und der Inhomogenität (zwischen Beton und Erde) zu unbefriedigenden Ergebnissen.

Oberflächenwässer

Die Entwässerung hat innerhalb der Bauplatzgrenzen zu erfolgen. Für die Oberflächenentwässerung sollen innovative Lösungen angedacht werden, die in einem Freiraumsystem integrierbar sind.

Fassadenbegrünung

Im Falle einer Fassadenbegrünung sollen mindestens 30 % der Wandflächen fensterloser Fassaden oder Fassenteile flächig (Selbstklimmer) oder linear (Gerüstklimmer) mit einem bodengebundenen System begrünt und dauerhaft erhalten werden. Der dafür erforderliche Pflanzstreifen hat mindestens 0,30 m zu betragen und ist bis in mindestens 1,00 m Tiefe einbautenfrei zu halten.

Außenanlagenplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen, um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen.

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen:

- Abgrenzung des Baufeldes
- Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Flächen (z.B. Tiefgarangengrenzen, Wegeführung, Zufahrten, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge und Räder, Müllplatz)
- Darstellung der Feuerwehrezufahrt bzw. FF-Abstellfläche
- Höhe der Tiefgaragenüberdeckung
- Art und Umfang der Dachbegrünung
- Art und Umfang der Vertikalbegrünung
- Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen, Kinderspielplatz inkl. der Größenangabe
- Darstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Darstellung von Entwässerungsmulden- und gräben, Retentionsbecken
- Alle gem. Grazer Baumschutzverordnung zu erhaltenen Bäume inkl. Darstellung der erforderlichen Schutzmaßnahmen bei Baumaßnahmen (ÖNORM B1121 und L1122)
- Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen in realistischer Größendarstellung inkl. Angabe der Art und Pflanzqualität

Siehe dazu, Infoblatt „Außenanlagenplan in Graz“:

www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan

Für den Außenanlagenplan gelten die Mindestvorgaben der freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz.

Freiraum- und Landschaftsplaner:innen sind beizuziehen.

Oberflächenentwässerung und Hochwasserschutz

Der Bebauungsplan Entwurf „06.37.0 „Fröhlichgasse - Neuholdaugasse - Mühlgangweg“ wurde vom Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten nach Befassung durch das Referat Grünraum der Abteilung für Grünraum und Gewässer per Mail vom 9.10.2024 geprüft.

In der Nähe des gegenständlichen Bebauungsplangebiet befindet sich die Mur. Die Hochwasserüberflutungen HQ30 und HQ100 reichen nicht bis zum gegenständlichen Gebiet.

Die Restrisikoaussweisung HQ300 betrifft aber das gesamte Bebauungsplangebiet. Es sind daher bauliche Vorkehrungen zu treffen, um das Schadenspotential so gering wie möglich zu halten und dass bei Extremereignissen der Eigenschutz gegen eindringendes Hochwasser gegeben ist.

Die städtische Fließpfadkarte liefert keinen Hinweis auf eine besondere Dichte an zu erwartenden Oberflächen- bzw. Hangabflüssen. Der Überlastfall von städtischen Entsorgungseinrichtungen (Straßenentwässerung, Kanalanlagen, etc.) ist aufgrund der Topologie möglich und daher zu beachten.

Generell wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Bebauung folgende Rahmenbedingungen bzw. Planungsgrundsätze hinsichtlich der Oberflächenentwässerung berücksichtigt werden müssen:

- Die Projektierung, Bemessung sowie technische Ausführung von Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung hat entsprechend den aktuell gültigen einschlägigen Normen und Richtlinien zu erfolgen.
- Die durch die Bebauung und Erschließung versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten. Grünflächen, Gründächern sowie versickerungsfähigen bzw. offenen Bodenbelägen ist gegenüber befestigten Flächen, sonstigen Dachausbildungen und Asphalt/Betonoberflächen der Vorzug einzuräumen.
- Sämtliche Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung sind innerhalb des Bebauungsplangebietes zu organisieren.
- Der Versickerung von unbelasteten Wässern ist gegenüber der Retention und gedrosselten Ableitung der Vorzug einzuräumen.
- Retentionsanlagen sind vorzugsweise oberflächlich und in Kombination mit Grünflächen zu organisieren. Unterirdische Becken sowie Speicherkanaäle sollen vermieden werden.
- Bei der Planung der Außenanlagen ist der regelmäßig zu erwartende Überlastfall der städtischen Entsorgungseinrichtungen (Straßenentwässerung, Kanalanlagen, etc.) zu berücksichtigen (Rückstauerebenen!). D.h. das Gebäudeöffnungen, Tiefgaragenzufahrten, etc. immer ausreichend hoch über den angrenzenden Straßenzügen, inneren Erschließungswegen sowie Freiflächen zu liegen kommen müssen.
- Die frühzeitige Einbindung einer hydrologischen Fachplanung (Simulation von Starkregenereignissen im Planungsgebiet) wird empfohlen.
- Für die Bemessung der Oberflächenentwässerung sowie Betrachtung des Überlastfalles wird die hydraulische Simulation eines 100-jährlichen Starkregenereignisses im Bebauungsplangebiet empfohlen.

Seitens des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung Abteilung 14 – Referat Wasserwirtschaftliche Planung wird als nötig erachtet, dass im Zuge der weiteren Planungen ein besonderes Augenmerk auf die Oberflächenentwässerung bzw. Regenwasserbewirtschaftung gelegt wird.

Zu § 9 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, nicht jedoch Zubauten. Das Gebiet profitiert von seiner unmittelbaren Nähe zu Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, dem Naherholungsgebiet Mur, Geschäften des täglichen Bedarfs und zahlreichen öffentlichen Grünflächen. Die Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist hervorragend, was die Voraussetzungen für Nachverdichtungen in gut erschlossenen Gebieten schafft.

Zu § 10 Sonstiges (Einfriedungen, Werbeanlagen, Lärmschutzwände, Müllsammelstellen)

Einfriedungen zur Straße sollen eine eindeutige, nicht übertretbare aber sichtdurchlässige Grenze darstellen. Eine Höhe im Bereich von 1,0 bis maximal 1,5 m hat sich bewährt. Bei diesen Höhen wird den Bewohner:innen ausreichend Schutz geboten und Passant:innen erleben den Straßenraum als nicht eingengt. Das Straßen- und Ortsbild wird nicht durch hohe vertikale Elemente kanalisiert und monotonisiert. Blickbeziehungen zwischen Gebäude und Straße müssen ermöglicht werden. Dieser Kontakt stellt Sicherheit im Straßenraum her und erhöht die Attraktivität der Straße für langsamere Fortbewegungsarten.

Die Einfriedungen im Bestand sind überwiegend deutlich niedriger als 1,50 m, teilweise wurden keine Einfriedungen errichtet.

Auf der gemäß Flächenwidmungsplan als „Sondernutzung im Freiland – Spielplatz“ ausgewiesenen Fläche (Grundstücke 2129/1 und 2129/3 KG Jakomini) ist ein höherer, blickdurchlässiger Ballfangzaun am

Grundstück zulässig. Dieser Ballfangzaun soll nicht direkt an den Grundgrenzen situiert werden. Ein Ballfangzaun soll mit einem Schutznetz und dezenten Pfosten ausgeführt werden.

Für einen Populationsaustausch und für einen ausreichend großen Lebensraum ist auf die Wanderbewegungen der Tiere Rücksicht zu nehmen. Die Tierpassage soll dementsprechend auf jedem Grundstück berücksichtigt werden. Hierfür ist zwischen Einfriedung und Boden ein Abstand von mind. 10 cm freizuhalten. Auch Zaunsockel oder der Übergang vom Sockel zur Zaununterkante müssten für Kleintiere zumindest abschnittsweise durchlässig sein. Ab einer Sockelhöhe von 15 cm sind ca. alle 10 m Querungshilfen für Tiere – Durchlässe von 0,8 m – vorzusehen.

Die Bestimmungen im § 10 zu Werbeeinrichtungen (Lage und Größe) dienen einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig und auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, bis zur Parabethöhe 1. OG bzw. max. bis zur Oberkante von 6,00 m, zulässig. Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m² Fläche sind unzulässig.

Freistehende Werbepylone und dergleichen sind unzulässig.

Die Festlegungen reagieren auf die Bestandssituation. Werbeanlagen sind innerhalb und in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplangebietes kaum vorhanden.

Um einer „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenzuwirken, sind die Müllsammelstellen in das Hauptgebäude oder Nebengebäude zu integrieren.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu § 1 der VO)

- Der 06.37.0 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 Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Michael Mayer)
(elektronisch unterschrieben)

