

GZ: A 14-077897/2021/0207

Bearbeiterⁱⁿ: DIⁱⁿ Angelika Kohlbach

06.31.0 Bebauungsplan

„Radetzkystraße – Keesgasse – Schönaugasse – Grazbachgasse – Wielandgasse“

Graz, 12.03.2026

VI. Bez., KG Jakomini

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die grundbücherliche Eigentümerin des Grundstückes Nr.: 150, KG Jakomini, BK Immo Vorsorge Projekt Keesgasse GmbH & Co KG, hat um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 30.041 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** i.d.g.F. liegt das Bebauungsplangebiet im „Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung) mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 -2,5.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.

Die Bebauung an der Radetzkystraße liegt in der Altstadtschutzzone 2 und das restliche Planungsgebiet in der Altstadtschutzzone 3.

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

Zudem wurde ein Gutachten der Grazer Altstadtsachverständigenkommission eingeholt, welches die Schutzwürdigkeit der historischen Gebäude entlang der Straßen im Planungsgebiet festgestellt hat.

Ziel im Gebietsbereich ist die Sicherstellung der geordneten Siedlungsentwicklung mit vorrangigem Erhalt der historischen Bebauung, welche aus der gründerzeitlichen Blockrandbebauung entlang der Radetzkystraße, Keesgasse, Wielandgasse und dem nördlichen Bereich der Schönaugasse, sowie aus der Vorstadtbebauung entlang der Grazbachgasse und dem südlicheren Bereich der Schönaugasse besteht.

Durch die im Bebauungsplan festgelegten Bauflucht- und Baugrenzlinien wird die straßenraumbildende, geschlossene Bebauung in der bestehenden Form abgesichert und die Innenhofzonen vor weiterer Versiegelung und Bebauung bewahrt. Diese Festlegungen basieren auf die festgestellte Schutzwürdigkeit der Bebauung entlang der Straßen seitens der Altstadtsachverständigenkommission.

Entwicklungspotential für einen Neubau besteht am südlichen Ende der Keesgasse. Der Bebauungsplan ermöglicht hier unter Aufnahme der bestehenden Fluchten einen baulichen Abschluss.

Es ist die langfristige Intention, sowohl die Baumassen weitestgehend entlang den Straßenzügen zu konzentrieren als auch die hochwertigen, innenliegenden Grünbereiche zu erhalten und Flächen zu entsiegeln und zu entkernen. Des Weiteren wird auch darauf geachtet, dass innerhalb der Baugrenzenlinien eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit wirtschaftlichen Grundrissen mit einem adäquatem Freiflächenanteil möglich ist.

2. Verfahren

AUFLAGE, 1. ENTWURF

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 27.05.2025 über die beabsichtigte Auflage des 06.31.0 Bebauungsplan-Entwurfes „Radetzkystraße – Keesgasse – Schönaugasse – Grazbachgasse – Wielandgasse“ Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 18. Juni 2025.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit von Donnerstag, dem 19. Juni 2025 bis Donnerstag dem 14. August 2025 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung fand am 26. Juni 2025 statt.

Aufgrund der, während der Auflagefrist eingegangenen Einwendungen wurde der 06.31.0 Bebauungsplan-Entwurf in folgenden Punkten abgeändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind durchgestrichen bzw. in roter Farbe dargestellt)

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Geschlossene Bebauungsweise
Gekuppelte Bebauungsweise

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (3) Für Stieghäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Dächer sind entlang der Radetzkystraße, Schönaugasse, Grazbachgasse und Wielandgasse ausschließlich als Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.
- (7) Haustechnikanlagen sind bei Sattel- und Walmdächern innerhalb des Dachraumes zu situieren.
- (9) Für das Gst.Nr. 150, KG Jakomini gilt:
Es ist ein penthouseartiger Aufbau mit 3-seitigem Rücksprung oder ein südseitig ausgebildetes Walmdach zulässig.
Bei der Errichtung eines Penthouse-Geschosses muss dieses mind. 2,50 vom darunterliegenden Geschoss zurückversetzt werden.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (4) Bei Satteldächern bzw. Walmdächern haben eingeschnittene Dachterrassen, Dachgauben und Dachflächenfenster von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten. Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen, bei den Einzelgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.

- (8) Für Gebäude entlang der Straßen gilt: Für die Dachdeckung sind Dachziegel bzw. ziegelfarbene Eindeckungen zu verwenden.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind **ausschließlich** Umbauten und Umnutzungen zulässig.

PLANWERK:

Gst.Nr. 150 (Keesgasse):

Die Bauflucht- und Baugrenzlinien wurden rückversetzt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH. max.) beträgt nun allseitig 16,50 m.

Die maximale Gesamthöhe (GesH. max.) beträgt nun 23,0 m.

Der Bereich: „Bestehende Baumgruppe / keine Unterbauung“ wurde ausgeweitet.

GstNr. 151 (Grazbachgasse 56):

Der Bereich „Bestehende Baumgruppe / keine Unterbauung“ wurde ausgeweitet.

GstNr. 154 (Grazbachgasse 54):

Der Bereich „Bestehende Baumgruppe / keine Unterbauung“ wurde ausgeweitet.

Gst.Nr. 127 (Radetzkystraße 5):

Es wurden 2 weitere Bestandsbäume der Sorte „Bergahorn“ als erhaltenswerte Bäume eingetragen.

Gst:Nr. 125 (Radetzkystraße 7):

Es wurden 2 weitere Bestandsbäume der Sorte „Walnuss“ als erhaltenswerte Bäume eingetragen.

Gst.Nr. 166 (Schönaugasse 8):

Die max. Gebäudehöhe (GH max) wurde von 5,50 m auf 15,50 m korrigiert.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Der Erläuterungsbericht wurde entsprechend ergänzt und korrigiert.

ANHÖRUNG:

Im Zuge der Einwendungsbearbeitung wurden beim Entwurf zum 06.31.0 Bebauungsplan Änderungen im Planwerk im Bereich der Liegenschaften Gst.Nr. 150, 151, 154, 166, 125 und 127 vorgenommen. Die von den Änderungen betroffenen Grundstückseigentümer:Innen der Gst.Nr. 150, 151, 154, 125 und 127, KG Jakomini werden angehört.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 06.31.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind durchgestrichen bzw. in roter Farbe dargestellt)

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

(10) ~~Für das Gst.Nr. 150, KG Jakomini gilt:~~

~~Es ist ein penthouseartiger Aufbau mit 3-seitigem Rücksprung oder ein südseitig ausgebildetes Walmdach zulässig.~~

~~Bei der Errichtung eines Penthouse-Geschosses muss dieses mind. 2,50 vom darunterliegenden Geschoss zurückversetzt werden.~~

PLANWERK:

Gst.Nr. 150 (Keesgasse):

Die maximale Gebäudehöhe beträgt straßenseitig 16,50 m.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt hofseitig 21,0 m.

Die maximale Gesamthöhe beträgt 25,0 m.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im innerstädtischen Gebietsbereich südwestlich des Jakominiplatzes, welcher als Verkehrsdrehscheibe für den öffentlichen Verkehr eine zentrale Funktion mit zahlreichen infrastrukturellen Einrichtungen einnimmt.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 30.041 m² auf.



Luftbild 1 (2024)
mit Kataster :
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

Der Rahmen
kennzeichnet das
Bebauungsplan-
gebiet

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

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



Auszug aus dem 4.0
Stadtentwicklungskonzept

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

§ 10 ZENTRUM: Stadtzentrum

- (1) Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Erhaltung und Gestaltung der Straßen- und Platzräume sowie der Struktur und Dimension der historischen Bebauung.
- (4) Sicherung eines engmaschigen Geh- und Radwegenetzes.
- (5) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26)
- (6) Sicherung der Nutzungsdurchmischung und Gewährleistung eines lebendigen Stadtparterres durch Vermeidung von monofunktionalen Wohngebäuden.

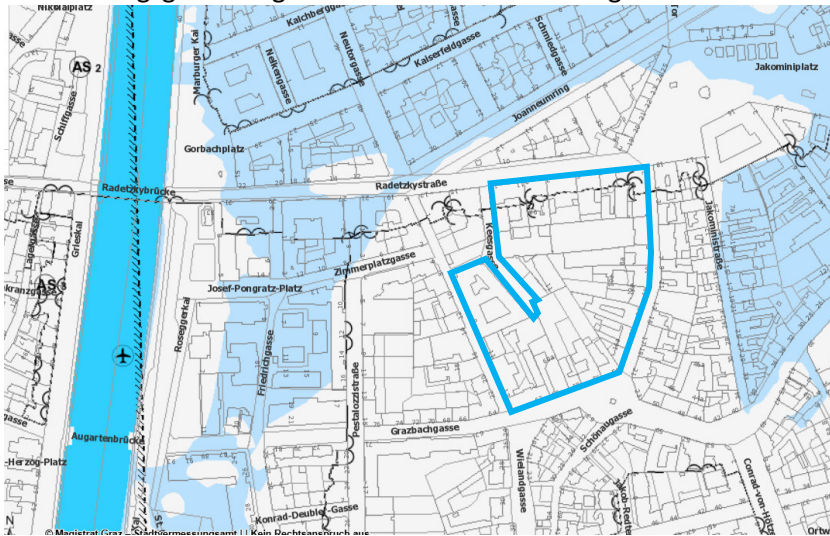
§26 gem. 4.02 STEK (seit 22.03.2018 rechtswirksam) BAULANDDURCHGRÜNUNG

- 20) Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet.
Erhalt und weiterer Aufbau des Baumbestandes unter Berücksichtigung eines ausreichend großen durchwurzelbaren Raumes.
- (22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz
- (23) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (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 60 m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. 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

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

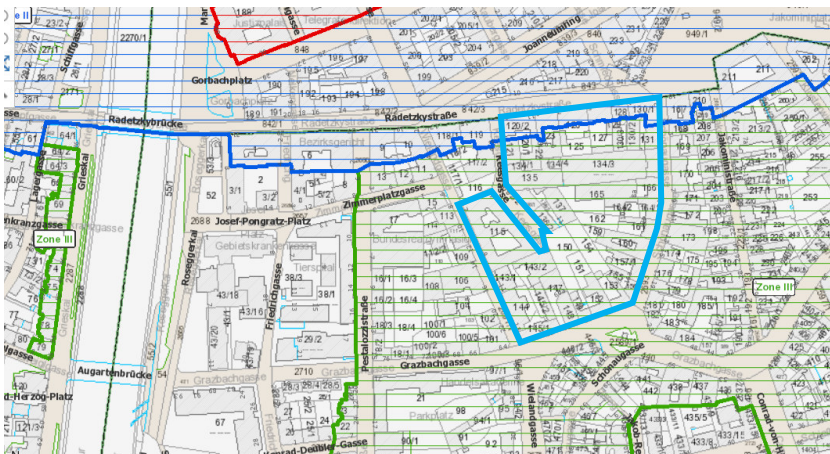
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Das Baugebungsplangebiet liegt im Bereich der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Überflutungsbereiche.



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

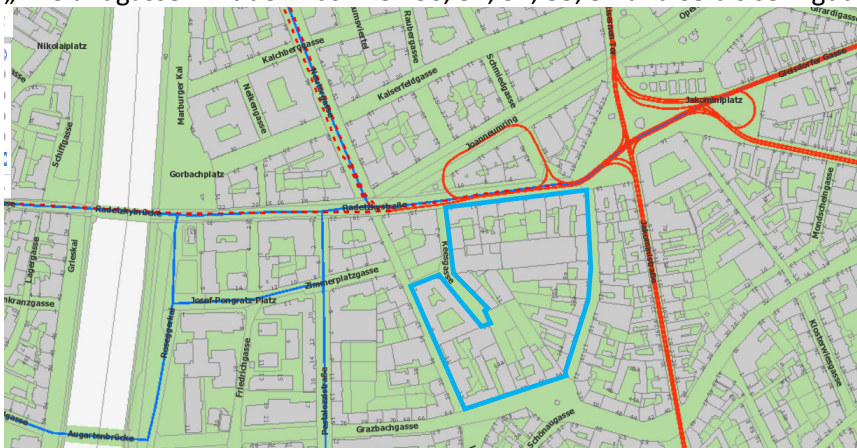
Der Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet



Auszug aus dem Plan „Altstadtschutzzonen“

Das Planungsgebiet liegt entlang der Radetzkystraße in der Altstadtschutzzone II und in den übrigen Bereichen in der Altstadtschutzzone III

- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
„Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Nähe zum Verkehrsknotenpunkt „Jakominiplatz“ (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) und der Haltestelle „Wielandgasse“ mit den Buslinien 30, 31, 32, 33, 34 und 39 als sehr gut anzusehen.



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungs-konzept

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

- Einkaufszentren (Deckplan 5):
Kategorie D: keine Einkaufszentren zulässig

1.0 Räumliches Leitbild:

Bereichstyp: Altstadt und Vorstadt,
Teilraum 2: Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard – Jakomini

Charakteristik:

Weitgehend geschlossene, die Straßen- und Platzräume begrenzende dichte Bebauung, einheitliche Dachformen, starke Funktionsdurchmischung, engmaschiges öffentliches Fußwegenetz, attraktive öffentliche Freiräume.



Auszug aus dem 1.0
Räumlichen Leitbild

Die Umrandung be-
zeichnet das Pla-
nungsgebiet

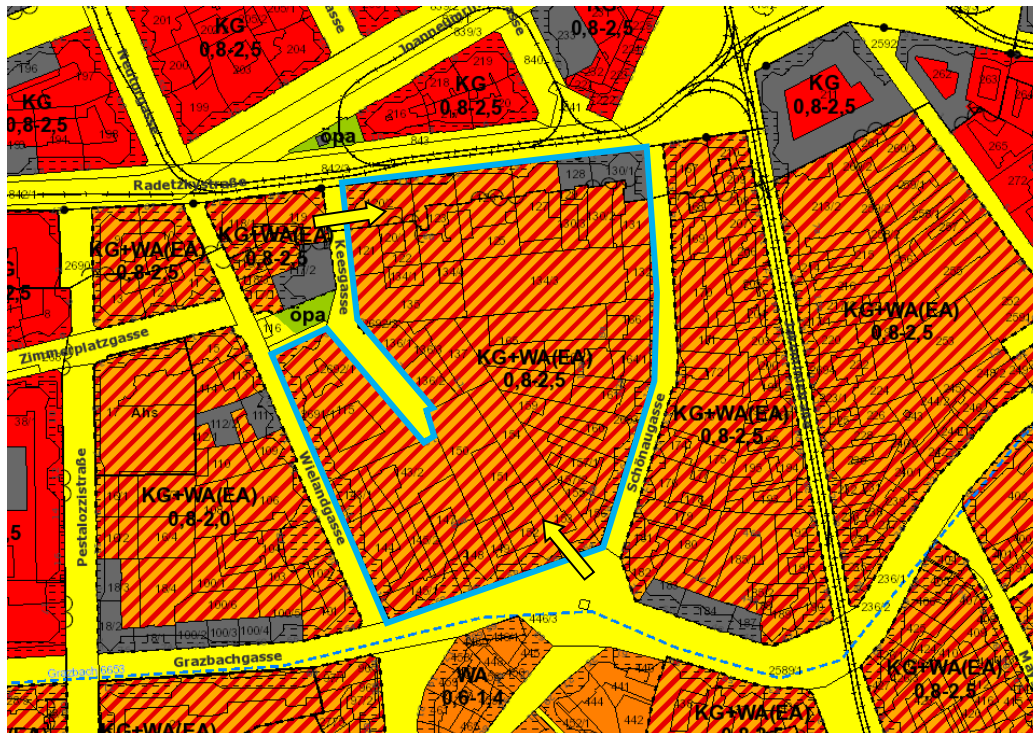
- Geschossanzahl: keine verbindlichen Festlegungen, Beachtung gebietsbezogener einheitlicher Merkmale wie beispielsweise einheitliche Traufhöhen (Ensembleschutz) bzw. trauf – oder giebelständige Anordnung der Gebäude
- Bauweise: geschlossen, gekuppelt
- Lage zur Straße: straßenraumbildend
- Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall)
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

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

○ **Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:**

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig) liegt das Planungsgebiet im „Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), mit Einkaufszentrenaus-schluß“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die gelben Pfeile bezeichnen das Planungsgebiet

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

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
Kerngebiete	60	55	50
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45

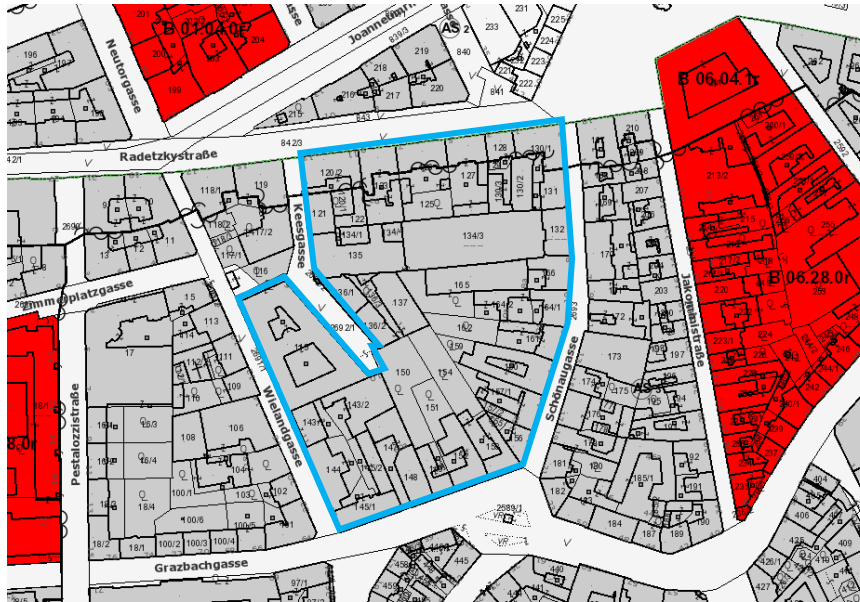
Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1)

Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Innenhöfe und Vorgärten:

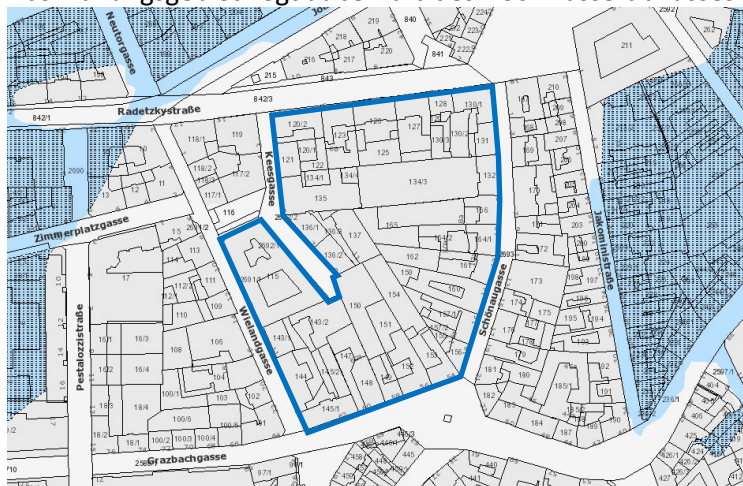
- Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung.
- Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen.
- Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.
- Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht.
- Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung). Es sind zumindest 30% der jeweils zugeordneten Hoffläche nachzuweisen.



Auszug aus dem Deckplan 1
zum 4.0 Flächenwidmungs-
plan

Die Umrandung bezeichnet
das Planungsgebiet

- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2) 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.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3):
Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Hochwasserabflusses.



Auszug aus dem Deckplan 3
zum 4.0 Flächenwidmungs-
plan

Die blaue Umrandung be-
zeichnet das Planungsge-
biet

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

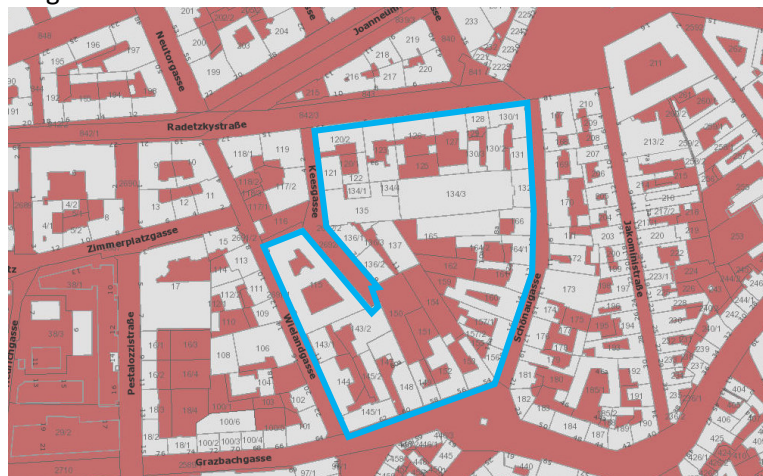
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



- o Stadtklimaanalyse:

Wärmeinselnbereich mit dichter Bebauung; nachts Murtalabwinde

Planerische Empfehlung: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen.

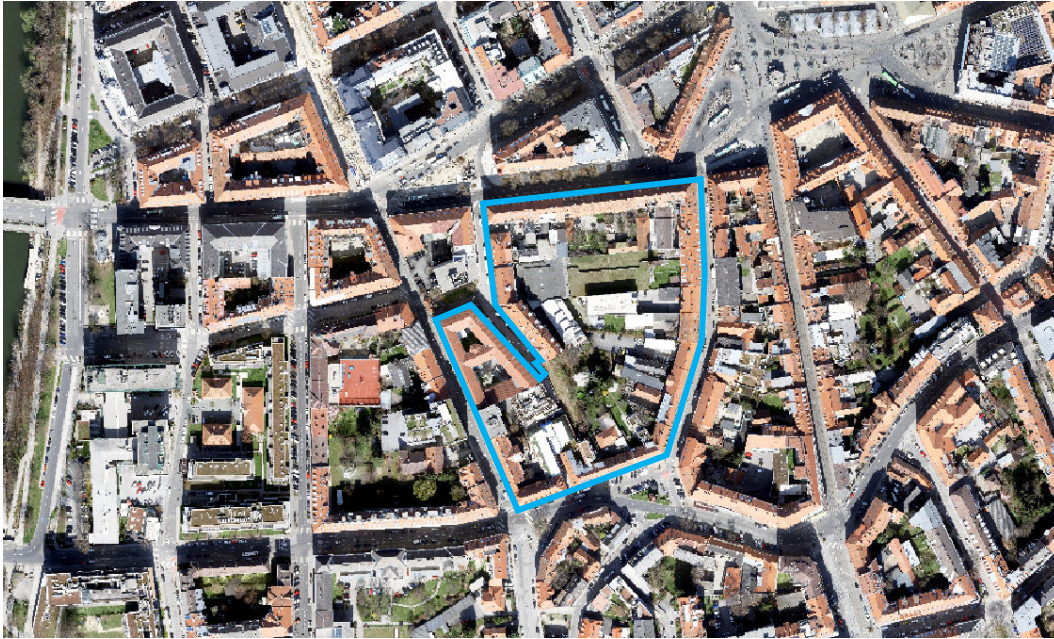


Auszug aus der Karte: Klima – Planungshinweise, die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

- Situierung und Umgebung

Das Planungsgebiet liegt südwestlich des Jakominiplatzes, welcher als Verkehrsdrehscheibe für den öffentlichen Verkehr eine zentrale Funktion mit zahlreichen infrastrukturellen Einrichtungen einnimmt.

Der Gebietsbereich wird von geschlossener, straßenraumbildenden Bebauung geprägt. Entlang der Radetzkystraße, Keesgasse und nördlichen Schönaugasse besteht eine gründerzeitliche Blockrandbebauung mit 4 - 5 Altgeschosshöhen. Im südlichen Bereich der Schönaugasse, sowie entlang der Grazbachgasse wechselt die Bebauung in eine kleinteilige Vorstadtbauung mit niedrigeren Gebäudehöhen. Die Innenhöfe des Planungsgebietes sind über weite Bereiche verbaut.



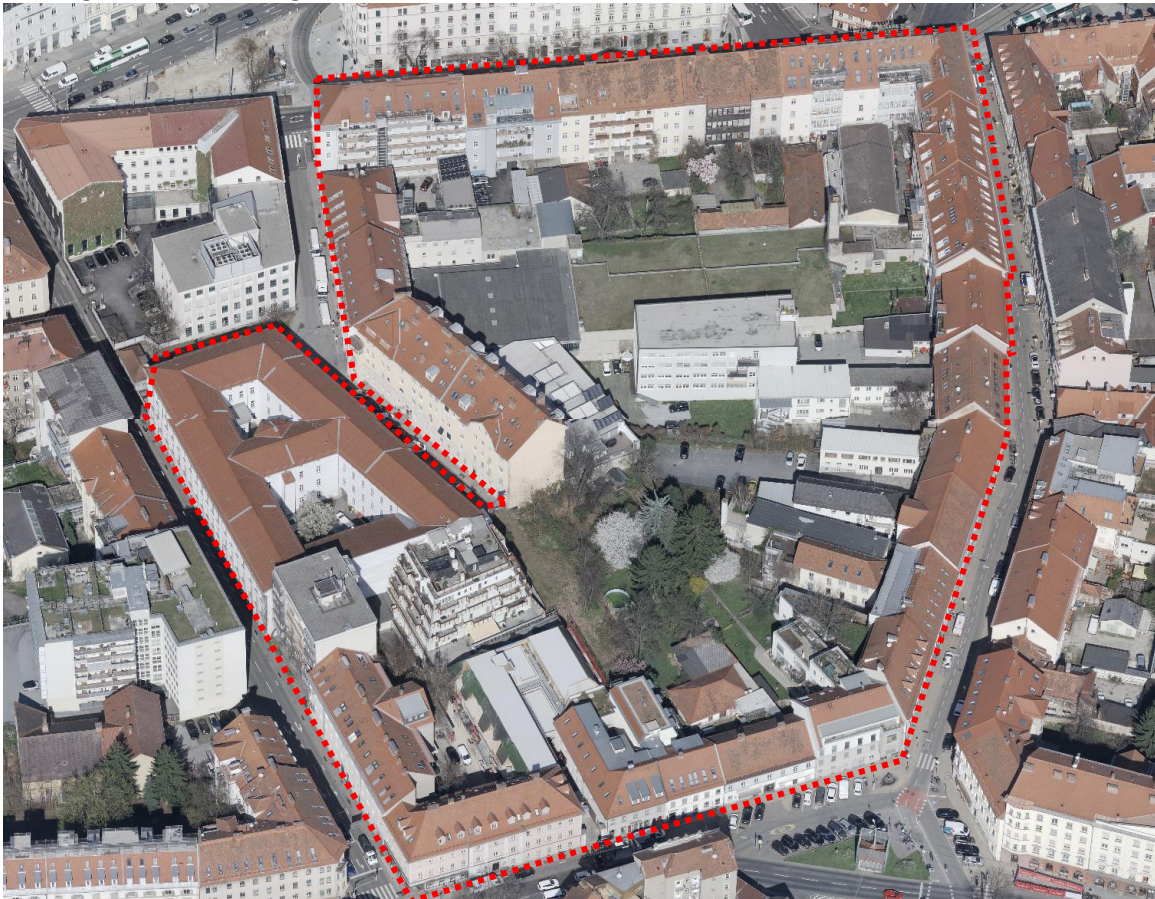
Luftbild 2 (2024):
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

Die Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet

Weit in die Tiefen der schmalen Parzellen erstrecken sich bei einigen Liegenschaften der Schönaugasse und Grazbachgasse fingerartige Hofeinbauten, welche weitgehend stark überformt wurden oder sogar massive, eigenständige Gebäude ausbilden.

Zwischen der Keesgasse 5 und Schönaugasse 6 wird der Hof von großflächigen Garagenbauwerken belegt, welche teilweise ein begrüntes Flachdach aufweisen.

Weite Bereiche des Innenhofes wurden entgegen der städtebaulichen Zielsetzungen vollkommen befestigt und die Höfe mit Parkplatzflächen belegt. Beispiele aus jüngerer Vergangenheit gelten die Liegenschaften Keesgasse 10 und 11.



Luftbild 3 (2024) © Stadt Graz - Stadtvermessung - Schrägaufnahme:
Capture Cat LE_42_3603 - Blick in nördliche Richtung.

Neben Wohnnutzungen in den Obergeschossen sind in den Erdgeschosszonen gewerbliche Nutzungen vorhanden. Diese erstrecken sich bereichsweise bis in die Tiefen der Höfe.

Kleinräumige Umgebung:

Nördlich des Planungsgebietes:

Entlang der nördlichen Seite der Radetzkystraße befinden sich hinter einer Allee eine mächtige, gründerzeitliche Bebauung mit 5 Geschossen, welche mit einem Kopfbau gegen Westen zu einem dreiecksförmigen Park abschließt. Im Nordosten befindet sich der frequentierte Jakominiplatz als ein Hauptverkehrsknotenpunkt des öffentlichen Verkehrs.

Östlich des Planungsgebietes:

Die östliche Seite der Schönaugasse weist eine durchgehend straßenraumbildende, geschlossene Bebauung auf. Neben kleinteiliger Vorstadtbebauung mit 2 bis 3 Geschossen sind 4-geschossige, gründerzeitliche Gebäude im Nahbereich zum Jakominiplatz vorhanden. Die Schönaugasse weist eine belebte Erdgeschosszone mit Geschäfts- und Gastronomienutzungen auf.

Südlich des Planungsgebietes:

Südlich der Grazbachgasse erstreckt sich ein weitreichendes Gebiet mit gründerzeitlicher Blockrandbebauung, welches durch vereinzelte Reste vorstädtischer, kleinteiligerer Bebauung unterbrochen wird. Die gründerzeitlichen Häuser weisen weitgehend 3 bis 4 Altgeschosshöhen bzw. bis zu 5 neuzeitliche Höhen auf, während die niedrigen Vorstadthäuser meist nur 2 Geschosse aufweisen.

Westlich des Planungsgebietes:

Westlich der Wielandgasse bzw. der nördlichen Keesgasse besteht eine weitgehend 3-4 geschossige, historische straßenraumbildende, geschlossene Bebauung, welche bereichsweise überformt und von einem Gebäude aus den 60er Jahren mit 8 Geschossen unterbrochen wird.

Bestände:

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände:

(Höhenermittlung lt. Luftbilddauswertung der Stadtvermessung 2024, Bezug jeweiliges Gehsteigniveau)



Foto 1:

Jakominiplatz: Blick Richtung Süden:

Pfeile zeigen auf das Gebäude: Radetzkystraße 1 und 3

Radetzkystraße 1 und 3 / Schönaugasse 2:

Eckgebäude (1834 – 1839) unter Denkmalschutz

4 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 16,9 m, Gesamthöhe: 24,9 m



Foto 2:
Radetzkystraße:
Blick Richtung Süden:
Pfeile zeigen auf das
Gebäude:
Radetzkystraße 5

Radetzkystraße 5: (1820-1830)

4 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe 16,60 m, Gesamthöhe 24,81 m



Foto 3:
Radetzkystraße:
Blick Richtung Südwesten:
Pfeile zeigen auf das
Gebäude:
Radetzkystraße 7

Radetzkystraße 7: 4 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe 16,70 m, Gesamthöhe 25,17 m



Foto 4:
Radetzkystraße:
Blick Richtung Südwesten:
Pfeile zeigen auf das
Gebäude:
Radetzkystraße 9

Radetzkystraße 9:

4 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 16,70 m, Gesamthöhe: 25,35 m



Foto 5:
Radetzkystraße:
Blick Richtung Osten: Pfeile zeigen auf das Gebäude:
Radetzkystraße 11 und 13

Radetzkystraße 11 und 13 / Keesgasse 1:
5 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 19,0 m, Gesamthöhe: 25,4 m



Foto 6:
Keesgasse:
Blick Richtung Südosten:
Pfeil zeigt auf das Gebäude:
Keesgasse 3

Keesgasse 3:
3 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 12,6 m, Gesamthöhe: 18,6 m



Foto 7:
Keesgasse:
Blick Richtung Südosten: Pfeil zeigt auf das Gebäude:
Keesgasse 5

Keesgasse 5:

4 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 15,0 m, Gesamthöhe: 21,0 m



Foto 8:

Keesgasse:

Blick Richtung Nordwesten:

Pfeile zeigen auf das Gebäude:

Keesgasse 9 / Wielandgasse 7 - 9



Foto 9:

Wielandgasse:

Blick Richtung Süden:

Pfeile zeigen auf das Gebäude:

Keesgasse 6 / Wielandgasse 7 - 9

Keesgasse 6 /Wielandgasse 7 - 9: Verwaltungsgebäude mit 2 Innenhöfen (1876),
3 Geschosse, Satteldach, Gebäudehöhe: 15,8 m, Gesamthöhe: 19,10 m



Foto 10:

Keesgasse:

Blick Richtung Nordwesten:

Pfeil zeigt auf das Gebäude:

Keesgasse 10

Keesgasse 10:

5-geschossiges, stufenförmiges Wohnhaus aus 1990er, mit umlaufenden Balkonen und Terrassen,
Flachdach, Gesamthöhe: 18,60 m



Foto 11:
Keesgasse:
Blick Richtung Südosten:
Pfeile zeigen auf das
Gebäude:
Keesgasse 7 - 9



Foto 12:
Gartenfläche Gst.Nr.
150:
Blick Richtung Norden:
Pfeil zeigt auf das Ge-
bäude:
Keesgasse 7 - 9

Keesgasse 7 und 9:

4 – 5 Geschosse, außermittig verlaufenden Satteldach, dadurch 5 Geschosse:

Gebäudehöhe Keesgasse: 16 m, Gebäudehöhe hofseitig: 19,3 m, Gesamthöhe: 25,10 m



Foto 13:
Keesgasse 11 – Innen-
hof Keesgasse :
Blick Richtung Süden:
Pfeil zeigt auf das Ge-
bäude:
Keesgasse 11

Keesgasse 11:

Errichtet 1912/13 als Nutzbau mit Lager- und Arbeitsräumen für das Tuchhaus Redi, als Beispiel früher Eisenbahnarchitektur. Nachträglich für Wohn- und Büroräumlichkeiten um- und zugebaut.



Foto 14:
Wielandgasse:
Blick Richtung Norden:
Pfeil zeigt auf das Ge-
bäude:
Wielandgasse 11

Wielandgasse 11:
7-geschossiges Gebäude mit Flachdach, Gesamthöhe: 25,3 m



Foto 15:
Wielandgasse:
Blick Richtung Norden:
Pfeil zeigt auf das Ge-
bäude:
Wielandgasse 13

Wielandgasse 13:
3-geschossiges Gebäude mit Satteldach,
Gebäudehöhe 13,2 m, Gesamthöhe 18,5 m



Foto 16:
Wielandgasse:
Blick Richtung Osten:
Pfeil zeigt auf das Gebäude:
Wielandgasse 15 /
Grazbachgasse 62



Grazbachgasse 62 / Wielandgasse 15:
3-geschossiges Eckgebäude mit Satteldach,
Gebäudehöhe 12,1 m, Gesamthöhe: 18,2 m

Foto 17:
Grazbachgasse:
Blick Richtung Norden:
Pfeil zeigt auf das Gebäude:
Grazbachgasse 62



Grazbachgasse 60 und Grazbachgasse 58:
2-geschossiges Gebäude mit Satteldach,
Gebäudehöhe: 7,9 m, Gesamthöhe 13,6 m

Foto 18:
Grazbachgasse:
Blick Richtung Norden:
Pfeil zeigt auf das Ge-
bäude:
Grazbachgasse 60 und ro-
ter Pfeil zeigt auf das Ge-
bäude Grazbachgasse 58



Grazbachgasse 56: 2-geschossiges Gebäude mit Satteldach
Gebäudehöhe 8,0 m, Gesamthöhe: 12,6 m

Grazbachgasse 54: 3-geschossiges Gebäude mit Erker,
Dachaufklappung und Satteldach, Gebäudehöhe 10,5 m, Gesamthöhe 16 m

Foto 19:
Grazbachgasse:
Blick Richtung Norden: Gelber
Pfeil zeigt auf das Gebäude:
Grazbachgasse 56 und roter Pfeil
zeigt auf das Gebäude
Grazbachgasse 54



Foto 20:
Schönaugasse:
Blick Richtung Norden:
Pfeil zeigt auf das Ge-
bäude:
Schönaugasse 18

Schönaugasse 18:
3-geschossiges Gebäude, Satteldach, Gebäudehöhe: 10,65 m, Gesamthöhe: 17,75 m



Foto 21:
Schönaugasse:
Blick Richtung Norden:
Pfeil zeigt auf das Ge-
bäude:
Schönaugasse 16

Schönaugasse 16:
3-geschossiges Gebäude, Satteldach, Gebäudehöhe: 10,5 m, Gesamthöhe: 17,6 m



Foto 22:
Schönaugasse:
Blick Richtung Norden:
Pfeil zeigt auf das Ge-
bäude:
Schönaugasse 14

Schönaugasse 14:
3-geschossiges Gebäude mit Satteldach, Gebäudehöhe: 11,6 m, Gesamthöhe: 17,50 m



Foto 23:
Schönauergasse:
Blick Richtung Norden:
Pfeil zeigt auf das Ge-
bäude:
Schönauergasse 12

Schönauergasse 12:

3-geschossiges Gebäude mit Satteldach, Gebäudehöhe: 11,0 m, Gesamthöhe: 17,10 m



Foto 24:
Schönauergasse:
Blick Richtung Norden:
Gelber Pfeil zeigt auf
das Gebäude:
Schönauergasse 10, roter
Pfeil auf das Gebäude
Schönauergasse 8

Schönauergasse 10:

3-geschossiges Gebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 11,6 m, Gesamthöhe: 19,5 m

Schönauergasse 8:

4-geschossiges Gebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 14,5 m, Gesamthöhe: 21,2 m



Foto 25:
Schönaugasse:
Blick Richtung Norden:
Gelber Pfeil zeigt auf
das Gebäude:
Schönaugasse 6, roter
Pfeil auf das Gebäude
Schönaugasse 4

Schönaugasse 6:
4-geschossiges Gebäude mit Satteldach
Gebäudehöhe: 16,8 m, Gesamthöhe: 21,2 m

Schönaugasse 4:
4-geschossiges Gebäude mit Satteldach
Gebäudehöhe: 16,6 m, Gesamthöhe: 25,6 m

- Topographie
Das Planungsgebiet ist annähernd eben, wobei gegen Westen das Planungsgebiet um insgesamt ca. 2 m abfällt.
- Baumbestand
In den Innenhöfen sind teils bemerkenswerte Baumbestände gegeben.
Folgender Baumbestand wurde von der Abteilung Grünraum- und Gewässer am 12.02.2025 mit mittlerer bis hoher Bedeutung für den Standort bewertet:
4 x Walnuss auf Gst.Nr. 125,4
2 x Bergahorn und Hänge-Esche auf Gst.Nr. 127, 1, 2 und 3
3 x Bergahorn, Gst.Nr. 150, 7, 8 und 10
Magnolie: Gst.Nr. 150, 11
Gemeine Fichten, Gst.Nr. 151 und 154, 12 und 13
Zierbirne: Gst.Nr. 115, 16



Ausschnitt: Stellung-
nahme Abteilung Grün-
raum- und Gewässer

- Legende:
- 2 Bäume mit Schutz- und Erhaltungsgebot
 - 1 Bäume mit Erhaltungsempfehlung

erhoben am 12.2.2025
als Grundlage für BBPI 06.31.0

- Infrastruktur (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)
Der Bereich ist infrastrukturell durch seine zentrale Lage im Stadtgebiet sehr gut erschlossen, Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf sind insbesondere am Jakominiplatz und in den umliegenden Straßen vorhanden.

Entfernungen (Gehlinie):

Nächstgelegene Lebensmittelmärkte:

1 Lebensmittelmarkt (Radetzkystraße) befindet sich im Planungsgebiet, ein weiterer Lebensmittelmarkt befindet sich am Jakominiplatz (Steirerhof) in ca. 300 m Entfernung

Nächstgelegene Schulen:

Volksschule Graz-Ferdinandum, Färbergasse 11, ca. 800 m

Neue Mittelschule Graz-Ferdinandum, Färbergasse 11, ca. 800 m

BG / BRG Pestalozzistraße, Pestalozzistraße 5, ca. 100 m

Akademisches Gymnasium, Bürgergasse 15, ca. 500 m

Die nächstgelegenen Kinderbetreuungseinrichtungen:

Städtischer Kindergarten Friedrichgasse 28, ca. 200 m

- Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Radwege)

MIV (motorisierter Individualverkehr):

Die Straßen: Radetzkystraße im Norden, Wielandgasse im Westen, Schönaugasse im Osten und Grazbachgasse im Süden begrenzen das gegenständliche Planungsgebiet. Die Keesgasse endet als Sackgasse im Bebauungsplangebiet.

Die Grazbachgasse ist dabei Teil des höherrangigen innerstädtischen Straßennetzes.

ÖV (öffentlicher Verkehr)

Durch die Nähe zum öffentlichen Verkehrsknotenpunkt „Jakominiplatz“ ist ein Anschluss zu allen städtischen Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5, 6 und 7 und den zentral verlaufenden Buslinien 32, 33, 34, 40 sowie von Regionalbuslinien gegeben.

Die Haltestelle „Wielandgasse“ mit den Buslinien 30, 31, 32, 33, 34 und 39 befindet sich unmittelbar in der Radetzkystraße.

Radverkehr

Über die Radetzkystraße und Keesgasse als Ost-West-Verbindung und der Schönaugasse als Nord-Süd-Verbindung bestehen Anschlüsse an das übergeordnete Radwegenetz der Stadt Graz.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

- Entsorgung Abfall

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 7 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/ Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen gemeinsam mit Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt. Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

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

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 – 9 der Verordnung)

Ziel im Gebietsbereich ist die Sicherstellung der geordneten Siedlungsentwicklung mit vorrangigem Erhalt der historischen Bebauung, welche aus der gründerzeitlichen Blockrandbebauung entlang der Radetzkystraße, Keesgasse, Wielandgasse und dem nördlichen Bereich der Schönaugasse, sowie aus der Vorstadtbebauung entlang der Grazbachgasse und dem südlicheren Bereich der Schönaugasse besteht.

Durch die im Bebauungsplan festgelegten Bauflucht- und Baugrenzlinien wird die straßenraumbildende, geschlossene Bebauung in der bestehenden Form abgesichert und die Innenhofzonen vor weiterer Versiegelung und Bebauung bewahrt. Diese Festlegungen basieren auf die festgestellte Schutzwürdigkeit der Bebauung entlang der Straßen seitens der Altstadtsachverständigenkommission. Ausnahmen bilden dabei die Gebäude Keesgasse 10, Wielandgasse 11 und Grazbachgasse 54.

Entwicklungspotential für einen Neubau besteht ausschließlich am südlichen Ende der Keesgasse. Hier endet an der östlichen Seite der Keesgasse die gründerzeitliche Bebauung mit einer Feuermauer, während an der westlichen Seite der Keesgasse die Bebauung sich weit Richtung Süden erstreckt. Mit dem im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsrahmen kann auf dem Gst.Nr. 150 ein baulicher Abschluss mit Aufnahme der bestehenden Fluchten in gekuppelter Bebauungsweise gebildet werden.

Die Länge von 13,1 m hofseitig bzw. ca. 16,8 m straßenseitig soll die Errichtung eines funktionellen, 3-seitig fassadenbildenden Gebäudes ermöglichen und dabei den Erhalt eines Großteils des Baumbestandes sichern.

Höhenentwicklung

Die im Plan eingetragenen Gebäudehöhen (Traufhöhe) und Gesamthöhen (Firsthöhe) entlang der Straßen entsprechen (unter Berücksichtigung geringfügiger Spielräume für Dachausbauten) weitgehend den historischen Bestandshöhen.

Die Bebauung an den Straßen ist in ihrer städtebaulichen Entwicklung weitgehend abgeschlossen bzw. wurden die Gebäude laut Gutachten der Altstadtsachverständigenkommission in ihrer Charakteristik als erhaltenswert eingestuft.

Potential für eine Neubebauung gibt es nur bei vereinzelt Liegenschaften, welche als „nicht erhaltenswert“ eingestuft wurden.

Beim baulichen Abschluss auf Gst.Nr. 150 gilt ebenso die maximale straßenseitige und die hofseitige Gebäudehöhe der nördlich angrenzenden Bebauung: Keesgasse 9, sowie deren maximale Gesamthöhe.

Bebauungsdichte

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

Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Be-

bauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten zulässig.

Bei einigen Häusern sind die bestehenden Dachräume noch nicht bzw. nur teilweise ausgebaut. Für diese Häuser, welche meist auf kleinen Parzellen stehen, gibt es daher noch das Entwicklungspotential von Dachraumausbauten im Rahmen der Festlegungen im Bebauungsplan.

Zudem können durch die Überschreitungsmöglichkeit des Bebauungsdichtehöchstwerts insbesondere bei den baulichen Beständen innerhalb des verordneten Rahmens des Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.) Zubauten ermöglicht werden. Diese Festlegung bildet, analog zur Bebauungsdichteverordnung, innerhalb der verordneten Bauflucht- und Baugrenzlinien die Möglichkeit ab, Bestandsgebäude nachzuverdichten. Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrsanbindung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Bei der Liegenschaft Gst.Nr. 150 (baulicher Abschluss Keesgasse) wird aufgrund des festgelegten baulichen Rahmens die Bebauungsdichte weit unter dem verordneten Höchststrahlen lt. Flächenwidmungsplan liegen.

Bebauungsgrad

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

Das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades wird durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien bestimmt. Zusätzlich können Balkone und Vordächer im Ausmaß von maximal 2,00 m über der Baugrenzlinie sowie Flugdächern und Nebengebäude im Maximalausmaß von gesamt 40 m² eingerechnet werden.

Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die Hoffreihaltung.

Baugrenzlinien, Baufluchtlinien

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

Überschreitungen der Gebäude- bzw. Grenzabstände sind, durch die Festlegung der Baugrenzlinien und Gebäude- bzw. Gesamthöhen entsprechend den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG möglich. Der Bestand wird durch Bauflucht- und Baugrenzlinien beschrieben.

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

Dachformen:

Entsprechend der in diesem Geviert im überwiegendem Ausmaß bestehenden Gebäude mit Satteldächern oder Walmdächern entlang der Straßen wird auch im Bebauungsplan eine Weiterführung dieser Charakteristik der Dachlandschaft verlangt. Es sind daher straßenseitig ausschließlich Sattel- oder Walmdächer zulässig. Entsprechend der vorgefundenen vorstädtischen und gründerzeitlichen Bebauung wird die maximal zulässige Höhe der Gebäude durch die höhenmäßige Anpassung an bestehende First- und Traufkanten geregelt und nicht über die Geschoßanzahl per se.

Durch die Integration von Haustechnikanlagen bei Sattel- und Walmdächern im Dachraum wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Im Bereich der Keesgasse sind ebenso begrünte Flachdächer zulässig.

Nutzungen der Gebäude / Erdgeschosszone:

Die Erdgeschosszonen in der Radetzkystraße, Schönaugasse und etwas vermindert in der Grazbachgasse und Wielandgasse weisen belebte Geschäftszonen auf. Der öffentliche Straßenraum wird intensiv von Fußgängern, Radfahrern und vom öffentlichen Verkehr genutzt.

Durch das Fernhalten von Wohnnutzungen in den Erdgeschosszonen sollen einerseits Nutzungskonflikte (Emissionen, Einsicht..) vermieden und andererseits die Anordnung von belebten Geschäfts- bzw. Büronutzungen gesichert werden.

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

Mindestwohnungsgröße:

Die Festlegung einer Mindestwohnungsgröße trägt sowohl der gesunkenen durchschnittlichen Haushaltsgröße und gebotenen Ressourcenschonung ebenso Rechnung wie dem Ziel der sozialen Nachhaltigkeit und einer Eindämmung der Bewohner:innenfluktuation.

Daher wurde festgelegt, dass die Mindestwohnungsgröße bei Neuerrichtung von Wohnungen mind. 30 m² betragen muss.

Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich. Straßenseitige Laubengänge und Loggien sind rund um dieses Geviert und in näherer Umgebung nicht gegeben. Erker oder Balkone sind vereinzelt im Straßenraum ersichtlich. Die Errichtung von Laubengängen und über die Bauflucht vortretende Balkone und Erker sind daher nicht zulässig.

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

- sind auskragenden Balkone und Terrassen über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen nicht zulässig.
- werden Mindestabstände von eingeschnittenen Dachterrassen und Dachgauben zur Traufe, First und Ortgang sowie Maximallängen von Gauben festgelegt.
- dürfen Balkone und Vordächer maximal 2,0 m über die Baugrenzlinie vortreten.

Über diese Festlegungen hinaus ist jedoch in der vertieften Planung der Hofbebauung bei Balkonen und Vordächern auf ausreichende Abstände und Belichtung innerhalb der Höfe zu achten.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100).

Der Hellbezugswert gilt für Zu- und Neubauten sowie für Fassadenneugestaltungen (z.B. thermische Sanierungen, Färbungen usw.).

Die Fassade ist ein gestalteter, oft repräsentativer Teil der sichtbaren Hülle eines Gebäudes. Der Hellbezugswert gilt für alle opake Fassadenbereiche/-materialien, wobei untergeordnete Bauteile abweichen dürfen. Belichtungsflächen (Fenster, Türen, ...) und verglaste Bereiche sind davon ausgenommen. Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen Fassadenbauteile einzuhalten.

Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien,.....) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

Des Weiteren werden zur Verminderung von negativen Auswirkungen (bspw. störende Lichtreflexionen oder überhöhte Oberflächenabstrahlung) auf die umgebenden Gebäude bzw. der Gebäude untereinander, Glasflächenanteile und reflektierende Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes beschränkt. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind hiervon dezidiert ausgenommen, jedoch sollen insbesondere in Wohngeschossen Lochfassaden mit einem adäquaten Anteil an opaken Fassadenflächen zur Ausführung kommen. Diese Fassadengestaltungen sind auf das Ortsbild abzustimmen und werden in den nachfolgenden Verfahren auf Übereinstimmung mit § 43 (4) Stmk BauG geprüft.

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.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der Verordnung)

Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt an öffentlichen Straßen.

Alle Liegenschaften, mit Ausnahme des Grundstückes Nr. 150 sind derzeit bebaut.

Die Erschließung der jeweiligen Bauplätze erfolgt von den angrenzenden öffentlichen Straßen.

Tiefgarage:

Die Errichtung von PKW Stellplätzen ist ausschließlich in einer Tiefgarage zulässig.

Im Plan wurde die mögliche Tiefgarageneinfahrt für das Grundstück Nr. 150 in ungefährender Lage festgelegt.

Aufgrund des geringen Neubaupotentials und der exzellenten Lage in einer frequentierten, innerstädtischen Lage mit hoher Fußgänger-, Fahrradfahrer und Straßenbahnintensität und der teils sehr ungünstigen Parzellenstruktur wurde von der Festlegung eines Stellplatzschlüssels Abstand genommen.

Eine Beschränkung der Tiefgaragengröße erfolgt durch einen maximal zulässigen Anteil von 60% unterbauter Fläche und der Berücksichtigung der bestehenden Baumgruppe im Innenhof, welche nicht unterbaut werden darf.

Der gesamte Planungsbereich liegt innerhalb der höchsten Kategorie bezüglich der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Aufgrund des im Vergleich zur umliegenden Bebauung verhältnismäßig geringen Bruttogeschossflächenpotentials und den Beschränkungen bei Errichtung einer Tiefgarage ist von einer sehr geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens aufzugehen.

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz für Wohnen bzw. 50 m² Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z2 ein Fahrradabstellplatz für sonstige Nutzungen entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind Fahrradabstellplätze im Hauptgebäude integriert zu errichten.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §3 und § 8 der VO)

Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut und weist im Inneren neben großflächig verbauten Bereichen wenige begrünte Bereiche auf.

Durch die festgelegten Bebauungsmöglichkeiten und die geringen Erweiterungspotentiale sind hinsichtlich der Anteile an Grünflächen und Bestandsbäumen innerhalb des Bebauungsplangebietes wenig Veränderungen zu erwarten; auf die plangrafische Festlegung von Baumpflanzungen wurde daher im gegenständlichen 06.31.0 Bebauungsplan-Entwurf verzichtet.

Jedoch ist je 250 m² Freifläche ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bestehende mittel- bis großkronige Laubbäume können dabei gegengerechnet werden.

Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Zudem wurden im Plan jene erhaltenswerten Bäume eingetragen, welche im Hof eine grün-räumlich bedeutende Wirkung erzielen und aufgrund ihrer Lage weiterhin Bestand haben können.

Folgende Bestandsbäume wurden im Plan als erhaltenswert eingetragen:

4 Stück Walnuss StU: 100 -200 cm, auf Gst.Nr. 125

Bergahorn, StU: 123 cm, auf Gst.Nr. 127

Bergahorn, StU: 167 cm, auf Gst.Nr. 127

Hänge-Esche, StU: 144 cm, auf Gst.Nr. 127

Dreistämmiger Bergahorn 100/ 170 / 200, Gst.Nr. 150

Magnolie: StU: 95 cm, Gst.Nr. 150

Zierbirne: StU: 116 cm, Gst.Nr. 115

Bei einer Entwicklung lt. Bebauungsplan wird der Bergahorn auf Gst.Nr. 150 entfallen. Generell wird in diesem Zusammenhang auf die Grazer Baumschutzverordnung und dem Erfordernis einer Ersatzpflanzung hingewiesen.

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (z. B. Fußwege) dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

Aufgrund der Beschränkung auf max. 60% unterbauter Fläche pro Bauplatz sollen nachhaltige Baumstandorte generiert werden.

Im Plan wurde eine grundstückübergreifende Baumgruppe aufgrund deren wesentlichen Wirkung auf das örtliche Kleinklima und aufgrund deren wichtigen gestalterischen Funktion als Fläche „Baumgruppe“ im Plan eingetragen. Zu dieser Baumgruppe gehören ebenfalls die von der Abteilung Grünraum und Gewässer als erhaltenswert eingetragenen „Gemeinen Fichten“. Eine Unterbauung der eingetragenen Zone „Baumgruppe“ ist nicht zulässig.

Für die Bebauung entlang der Keesgasse, sowie hofseitig der Grazbachgasse besteht ebenso die Möglichkeit ein Flachdach oder flach geneigtes Dach zu errichten. Dabei ist eine Vegetationsschicht mit mind. 15 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) einzuplanen.

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.

Um eine intensive Begrünung der hofseitigen Freiflächen zu gewährleisten, sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 1 m Höhe) auszuführen.

Die oberste Decke der freiliegenden Tiefgaragen ist bei der Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m Höhe zu überschütten.

Um eine qualitätsvolle Außenraumgestaltung ist im Bauverfahren ein detaillierter Außenanlageplan vorzulegen.

Eine Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Entkernung und Entsiegelung von Hofflächen.

Die Bodenversiegelung wird mit max. 0,2 der jeweiligen Hoffläche begrenzt, wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden. Als Hoffläche gilt jene Fläche, welche nicht durch die Festlegung von Baugrenz- und Baufluchtlinien für eine Bebauung bestimmt ist.

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

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

Stützmauern / Geländeänderungen

Stützmauern dürfen 0,5 m nicht überschreiten, Geländemodellierungen wären demnach auf max. 0,5 m zu beschränken. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

Löffelsteine und großformatige Steine entsprechen nicht den im Gebietsbereich für Stützmauern verwendeten Materialien und sind daher auszuschließen.

Außenanlageplan

Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang einer Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen sowie der Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

(siehe dazu auch das Infoblatt Außenanlageplan in Graz, www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlageplan)

7. SONSTIGES

(siehe dazu § 9 und § 10 der Verordnung)

Werbeanlagen

Die Eingrenzung von Werbeeinrichtungen im §9 auf die Lage an der Fassade im Erdgeschoss dient der Aufwertung der erdgeschossigen Geschäftszonen und entspricht den vor Ort vorfindlichen Gegebenheiten. Die Ausführung der Werbeeinrichtungen im Detail ist in nachfolgenden Verfahren hinsichtlich Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild zu prüfen. Dazu ist ein Gutachten der Altstadtsachverständigenkommission erforderlich.

Einfriedungen

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen im Innenhof vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung sichern. Bei Nutzungen, welche aufgrund des Sicherheitsaspektes höhere Einfriedungen bedürfen (z.B. Kindergärten), sind Zaunanlagen bis 1,80 m zulässig.

Bestehende Gebäude

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen sind Sanierungen, Umbauten und Umnutzungen zulässig, jedoch keine Zubauten.

Hinweis zur Altstadtschutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz:

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Bewilligung von Neu-, Zu- und Umbauten von bzw. an Gebäuden, die in der Schutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz liegen, ein positives Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission vorliegen muss.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 06.31.0 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 färbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter (bzw. violetter) Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)