GZ.: A14 - 008537/2025/0003

Bearbeiterin: DI[in] Eva Maria Traschler

06.40.0 Bebauungsplan
„Grazbachgasse – Maygasse – Schießstattgasse –
Conrad-von-Hötzendorf-Straße“
VI. Bez., KG 63106 Jakomini

Graz, 27. Mai 2025
Dok: Bebauungsplanung/06.40.0

Auflage des Entwurfs

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaften Grazbachgasse 43 und 45, die Grawo GmbH hat um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als Nutzungsüberlagerung „Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,5 ausgewiesen.
Gemäß Deckplan 1, dem Bebauungszonierungsplan des 4.0 Flächenwidmungsplanes, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich. In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan-Entwurf durch das Stadtplanungsamt erstellt.
Das Bebauungsplanungsgebiet stellt eine Fläche von insgesamt ca. 6.644 m² dar.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung durch eine künftige Bebauung, die einen geschlossenen Siedlungsbereich, also eine Blockrandstruktur mit ruhigen, gut begrünten, gegebenenfalls entsiegelten und unbebauten Innenhöfen vorsieht. Insbesondere ist damit auch ein Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche, eine Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht, sowie der Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung) verbunden.
Künftige Gebäude weisen, wie bereits bestehende Gebäude im Geviert, einen deutlichen Straßenraumbezug durch die straßenraumbildende bzw. straßenbegleitende Bebauung auf.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) befindet sich das Geviert im Bereich mit zwei Funktionen / Innerstädtisches Wohn und Mischgebiet:

- Wohnen hoher Dichte / Zentrum gem. § 18 STEK 4.0

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 27. Mai 2025 über die beabsichtigte Auflage des 06.40.0 Bebauungsplan-Entwurfes „Grazbachgasse – Maygasse – Schießstattgasse – Conrad-von-Hötzendorf-Straße“ informiert.
Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 18. Juni 2025.

AUFLAGE
Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 19. Juni 2025 bis zum 14. August 2025 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010). Eine öffentliche Informationsveranstaltung ist innerhalb des Auflagezeitraums vorgesehen.

3. Planungsgebiet

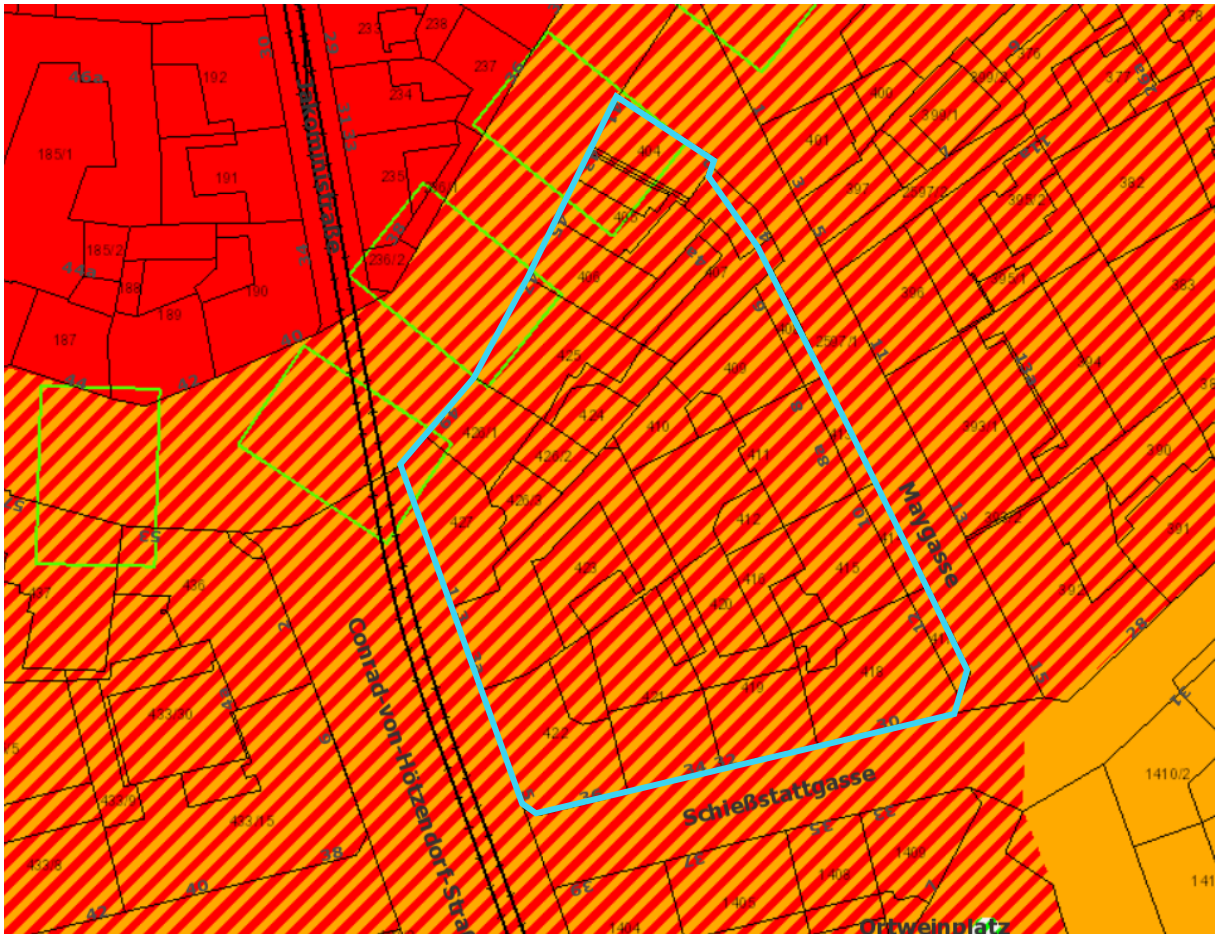
Das Planungsgebiet „Grazbachgasse – Maygasse – Schießstattgasse – Conrad-von-Hötzendorf-Straße“ liegt im innerstädtischen Gebietsbereich südlich des Jakominiplatzes, welcher als bedeutende innerstädtischer Verkehrsknotenpunkt für den öffentlichen Verkehr eine zentrale Funktion mit zahlreichen infrastrukturellen Einrichtungen einnimmt.

Luftbild 1: Orthofoto (2024) Aufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet, das Geviert das unmittelbar von den Straßen Grazbachgasse im Norden, der Maygasse im Osten, der Schießstattgasse im Süden und der Conrad-von-Hötzendorf-Straße im Westen begrenzt wird

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

<u>GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN</u>
<u>4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF) bzw.</u>
<u>4.08 Stadtentwicklungskonzept, GR-Beschluss 4. Juli 2024 (noch nicht rechtskräftig):</u>

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept Bereich mit zwei Funktionen / Innerstädtisches Wohn und Mischgebiet: Wohnen hoher Dichte / Zentrum gem. § 18 STEK 4.0



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF). Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

§18 ZENTRUM/WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet

(1) Durchmischung der Wohnnutzung- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.
(2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
(3) Nutzung rechtlicher Möglichkeiten (z. B. Lärmschutzverordnung, Maßnahmen der Gewerbeordnung) zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen von Betrieben auf das Wohnumfeld.
(4) Sicherung der Qualität von Innenhöfen. (siehe § 26 Abs. 26)
(5) Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes.
(6) Sicherung bzw. Wiedererrichtung von Vorgärten.
(7) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße.
(8) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
(9) Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils

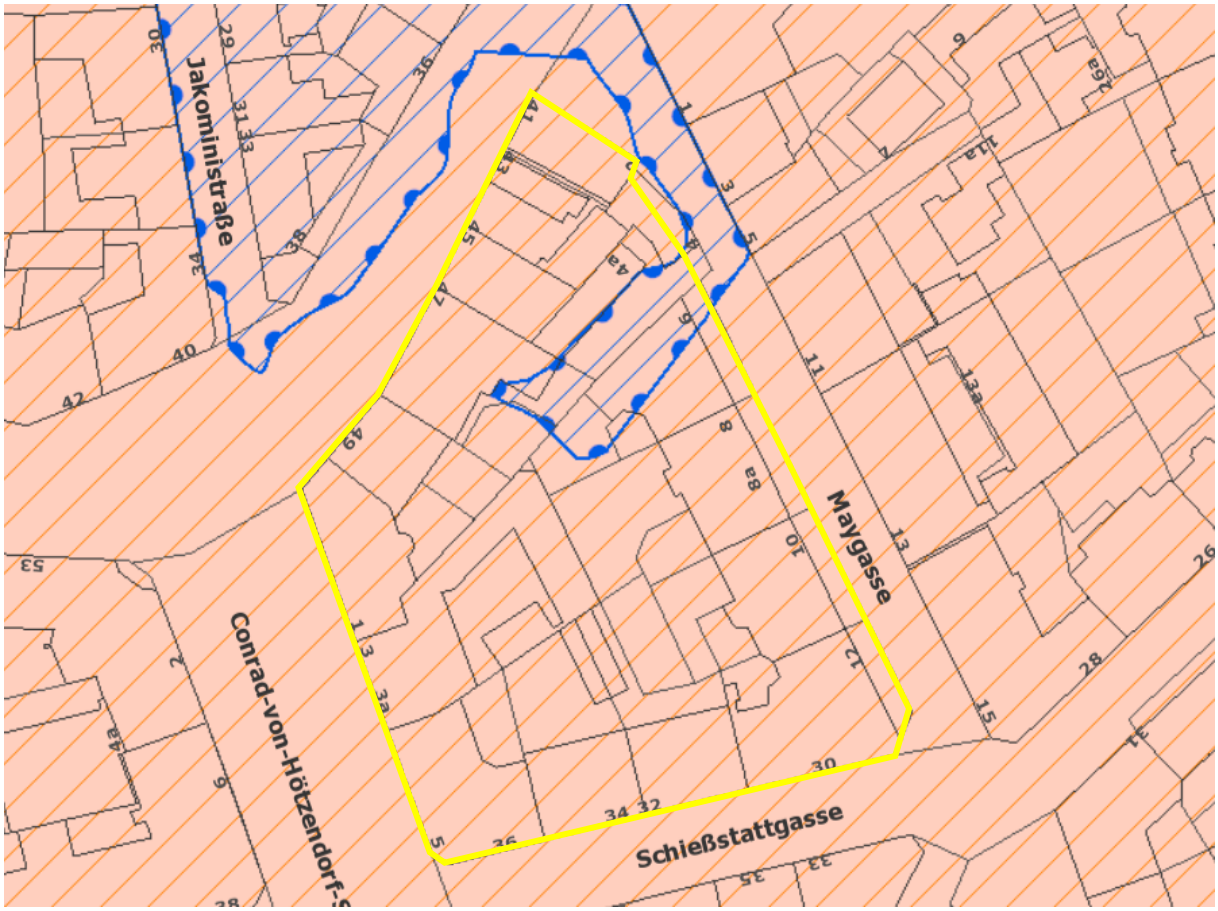
§26 Naturraum und Umwelt

(26) Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen insbesondere durch:

- Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Die davon betroffenen Gebiete und damit verknüpften Kriterien sind im Flächenwidmungsplan festzulegen.
- **Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konfliktträchtiger Nutzungen.** Bei geeigneten Höfen ist eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.
- **Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.**
- **Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht.**
- **Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung).** Es sind zumindest 30% der jeweils zugeordneten Hoffläche nachzuweisen.

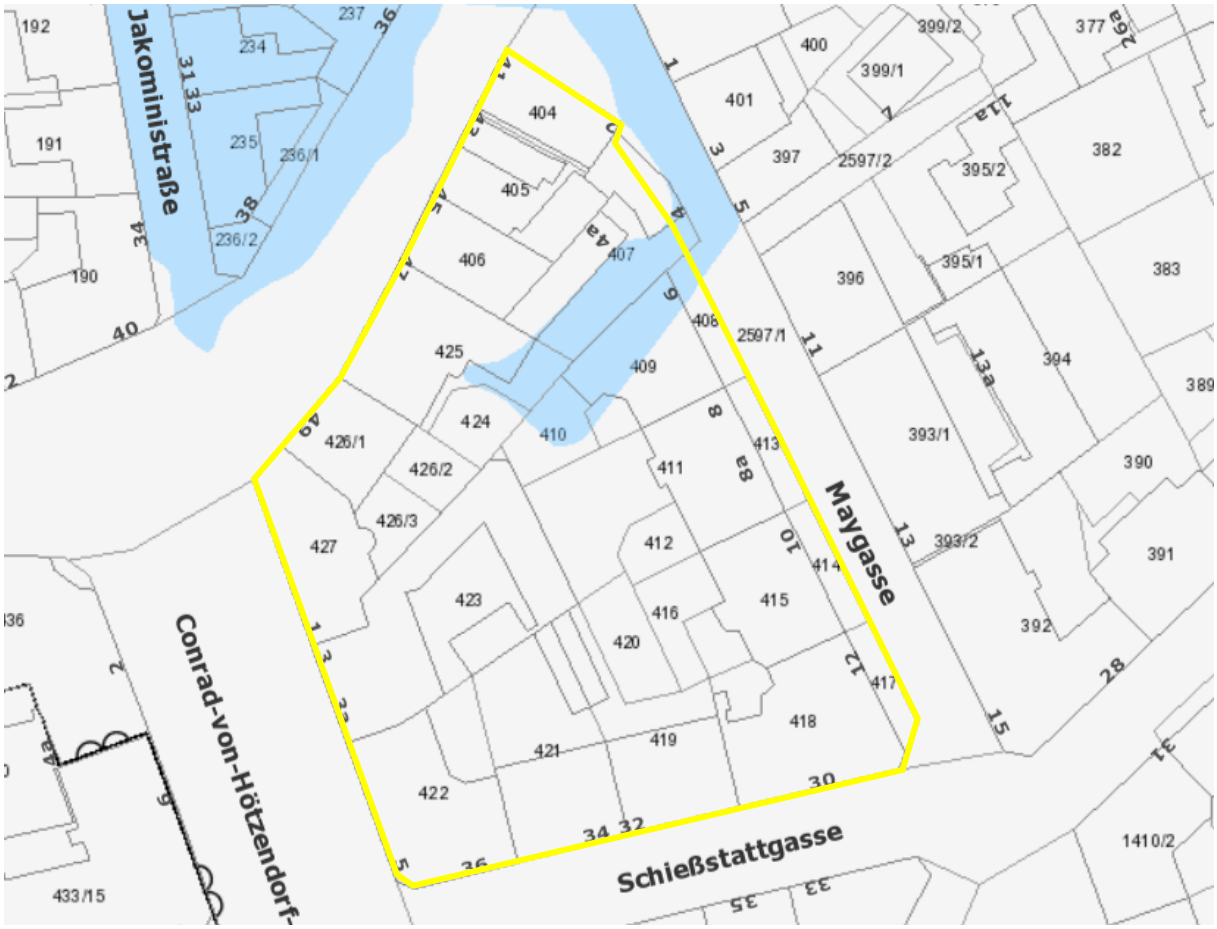
<u>Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):</u>

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
  Der Bauplatz liegt innerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“ und innerhalb der Abgrenzung Kernstadt gem. REPRO.

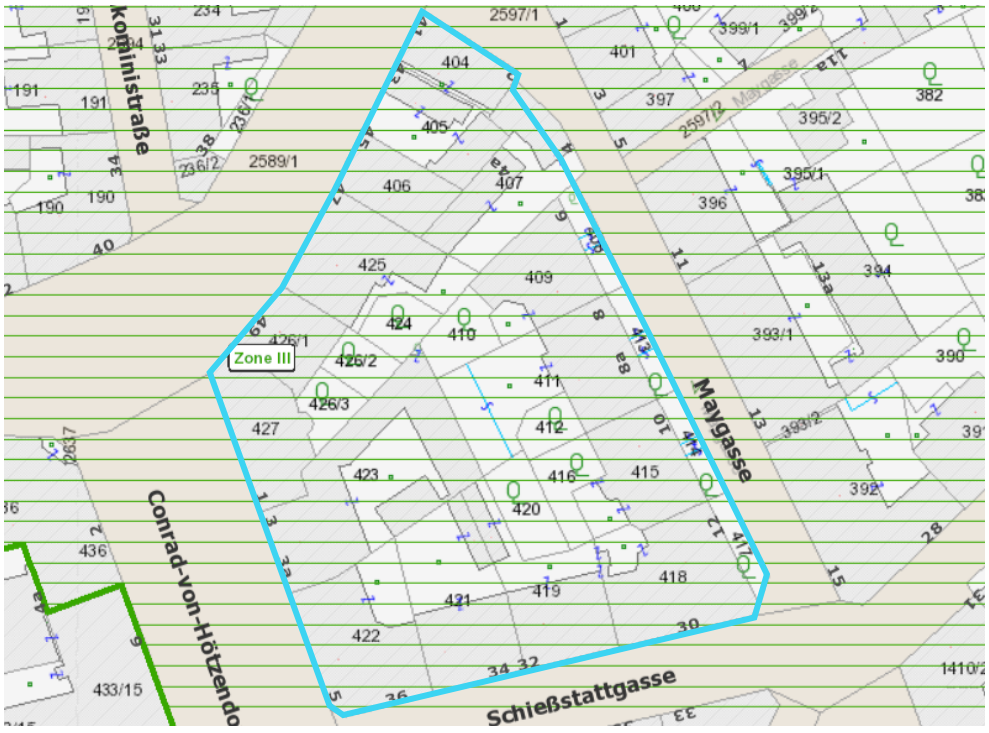


Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF). Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet. Ersichtlich gemacht ist hier auch die Wasserwirtschaftliche Vorrangzone (in Blau)

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
  - Überflutungsbereich HQ 100 im nordöstlichen Bereich (Maygasse).
  - Altstadtschutzzone III



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF). Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.



Auszug aus der Karte „Altstadtschutzzonen“. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet in der Altstadtschutzzone III

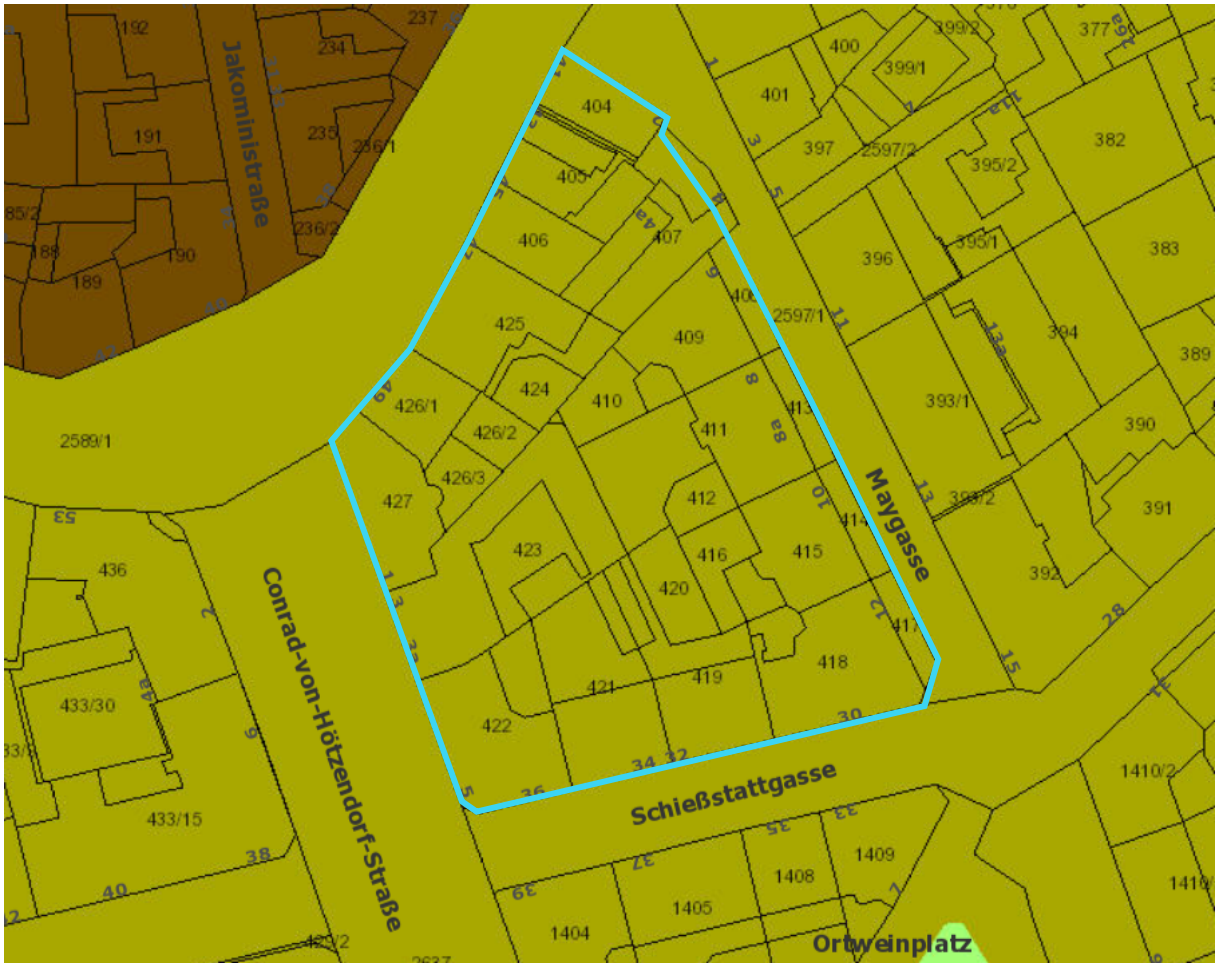
- Verkehr (Deckplan 3): ÖV-Erschließung

Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF). Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

Kategorie 1 (300 m 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“ und auch durch die Conrad-von-Hötzendorf-Straße (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) als sehr gut anzusehen.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)
Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereichstyp § 4 Abs. **„Blockrandbebauung“** im Teilraum Nr. 2 Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard - Jakomini.



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

Bereichstyp: § 4 Abs 2: *„Blockrandbebauung“*
Die Blockrandbebauung verfügt als kompakte straßenraumbildende Bebauung über ein klares Ordnungsprinzip. Sie zeichnet sich im Regelfall durch eine vorwiegend einheitliche Traufenhöhe, eine durchgehende straßenseitige Bauflucht und einen grünen bauplatzübergreifenden Innenhof aus. Die Ecken sind häufig überhöht ausgebildet. Die Erdgeschoßzonen der Blockrandbebauung sind häufig kommerziellen oder öffentlichen Nutzungen vorbehalten, mit Vorliebe befinden sich Nicht-Wohnnutzungen oder Versorger in den Eckbereichen des Parterres. Aufgrund großflächiger Unterschutzstellung und der Vorteile als Großstadttypologie lauten die Ziele für diesen Bereichstyp die Erhaltung und die qualitative Weiterentwicklung. Die Besonderheiten im Bestand liegen in den attraktiven Straßenräumen, den durchwegs grün gestalteten Innenhöfen sowie den straßenbegleitenden Vorgärten. Die gewerbliche Nutzung von Innenhöfen ist ein Relikt früherer Zeiten und eher rückläufig. Die Innenhöfe verfügen im Großteil über hochwertigen Altbaumbestand, dieser sollte weitgehend erhalten werden. Die Versiegelung im Bereich der Vorgärten diente traditionellerweise einzig der Gebäudeerschließung. Große Teile der gründerzeitlichen Blockrandbebauung stehen unter Altstadtschutz.

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

Festlegungen:

- *Geschoßzahl: keine verbindliche Festlegung*
  Richtwert 3-5G; verträgliche Gebäudehöhe orientiert sich an der Breite des bestehenden Straßenquerschnitts (Breite in m = verträgliche Höhe in m), somit kann auch eine ausreichende Belichtung der Erdgeschoßzone gewährleistet werden.
- *Bebauungsweise: geschlossen*
  Im Bereich von Endgliedern oder traditionellen Solitärbauten (Element der gründerzeitlichen Stadtviertel) sind auch die gekuppelte bzw. die offene Bebauungsweise zulässig.
- *Lage zur Straße:* ***straßenraumbildend, straßenbegleitend***
  Bereits in der klassischen Gründerzeit bestehen Bereich mit grüner Vorgartenzone und Bereiche, in welchen die Gebäudeflucht der Straßenflucht entspricht.
- *Funktionsdurchmischung: im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen;*
  Die innerhalb des Bereichstyps Blockrandbebauung gelegenen Gebiete zeichnen sich im Bestand durch eine hohe Nutzungsmischung aus. Dies auch, weil die klassische Gründerzeit aufgrund der hohen Raumhöhen und aufgrund der Raumzuschnitte als nutzungsoffen zu bezeichnen ist. Unterschiedliche Nutzungen sind daher in derselben Kubatur möglich. Diese Qualität belebt jeden Stadtteil und sollte unbedingt fortgeführt werden.
- *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe*
  Begrünte Innenhöfe und Vorgärten tragen wesentlich zur Charakteristik des Bereichstyps bei und sind daher unbedingt zu erhalten, wiederherzustellen bzw. neu zu errichten.
- *Zulässige Formen der Parkierung:* ***Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge und Krafträder in Innenhöfen und Vorgärten;***
  Im Neubaufall ist eine Tiefgarage vorzusehen. Im Falle von Zu- und Umbauten ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob eine Tiefgarage auf dem Bauplatz oder bauplatzübergreifend möglich ist.
  Das Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche ist erklärtes Ziel der Grazer Stadtentwicklung für Innenhof – und Vorgartenbereiche (vgl. § 26 Abs 26 4.0 STEK idgF). Als Grünflächen gestaltet stellen beide Bereiche ein wesentliches Element des „Ensembles“ Blockrandbebauung dar. Eine Entwertung derselben zur Schaffung von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge ist in jedem Fall abzulehnen. Über das Thema des Ortsbildes hinaus tragen grüne Innenhöfe und Vorgärten zur hohen Lebensqualität im ggst. Bereichstyp bei, verbessern nachhaltig das Kleinklima vor Ort (beispielsweise durch geringere sommerliche Aufheizung im Innenhof) und stellen ein wohnungsnahes Grünangebot im dichten Stadtgebiet dar.
- *Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden;*
  Gliederung der straßenseitigen Fassade und Adressbildung durch in gebietstypischen Abständen angeordnete Hauseingänge.

Straßenseitige Balkone sind unzulässig. Hofseitige Balkone müssen von den Nachbargrenzen zumindest einen Abstand im Ausmaß ihrer Auskragungstiefe einhalten.
Eine Reduktion ist bei nachweislich historisch geringeren Abständen zulässig, sofern keine Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaft erfolgt.
Die straßenseitigen Fassaden des ggst. Bereichstyp zeichnen sich traditionell durch hochwertige, repräsentative und belebte Lochfassaden aus. Dieses wichtige Element des Gebietscharakters ist jedenfalls fortzuführen. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe in keinster Weise und ist daher auszuschließen.
Außerhalb der bestehenden Gründerzeitviertel wird ebenso straßenbegleitend eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Sie fasst den Straßenraum und gestaltet ihn maßgeblich mit.
Wiederum entspricht die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen dieser Vorgabe nicht und ist daher auszuschließen.
Der ggst. Bereichstyp ist wie kein anderer geeignet, strukturell den Lärmschutz zu gewährleisten. Eine Lärmschutzwand konterkariert daher sowohl die Charakteristik des Bereichstyps als auch das gebietstypische und angestrebte Straßen- und Ortsbild.

<u>Ziele für den Bereichstyp:</u>

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

Teilraumgliederung § 8
Teilraum 2 Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard – Jakomini

Zielbeschreibung

- ***Die Gründerzeitviertel stellen besonders charakteristische Elemente der Grazer Stadtstruktur dar und sind größtenteils Schutzzone gemäß GAEG.***
- *Die eindeutigen* ***städtebaulichen Ordnungsprinzipien schaffen hohe Lebensqualität.***

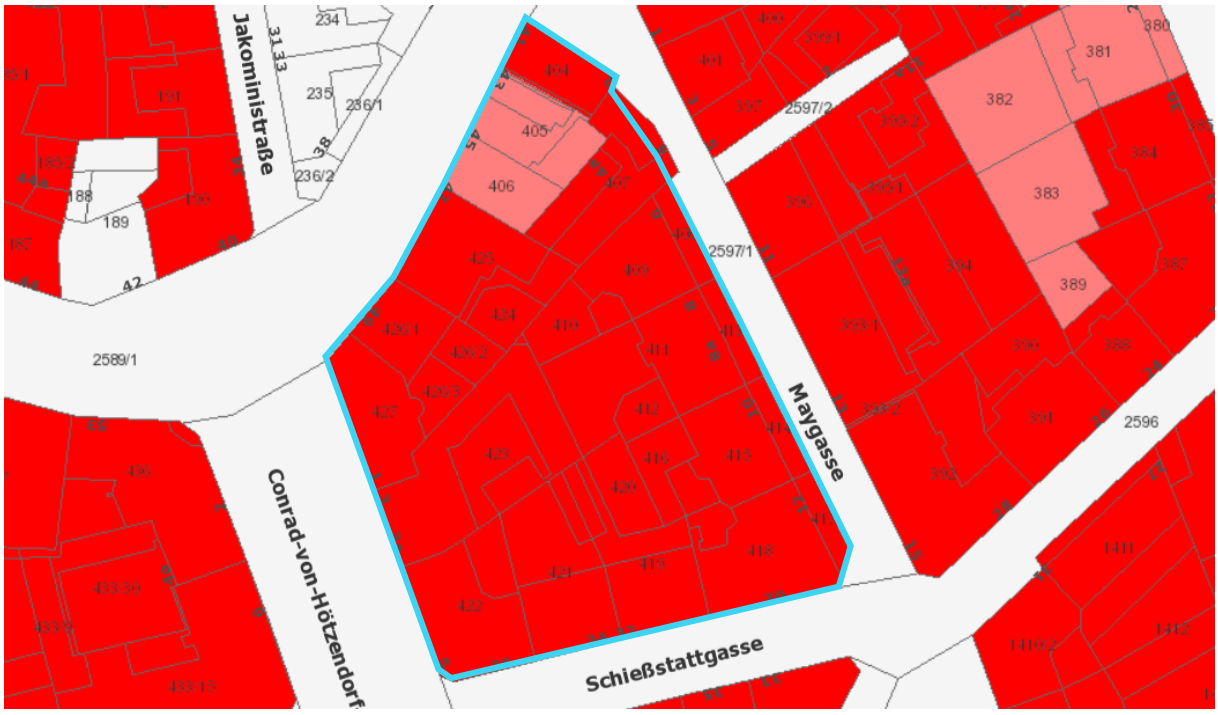
- *Daher hat die Erhaltung der **bestehenden räumlichen Qualitäten (geschlossene hofbildende Bebauung, Nutzungsdurchmischung, starke Durchgrünung durch grüne Innenhöfe und grüne Vorgärten, attraktive öffentliche Räume) oberste Priorität.***
- *Möglichkeiten für die maßvolle Weiterentwicklung bestehen in der Regel durch punktuelle Eingriffe im Sinne einer Ensemblekomplettierung (z.B. Dachbodenausbauten, Baulückenschlüsse), jeweils unter Berücksichtigung des Bestandes und Fortführung der eindeutigen städtebaulichen Ordnungsprinzipien.*

Festlegungen im Teilraum

In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden: Der Teilraum zeichnet sich in den klassischen Gründerzeitvierteln durch hochwertige und repräsentative Fassaden aus. Dies soll in weiten Teilen erhalten und im Falle von Neuerrichtungen auch darüber hinaus jedenfalls fortgeführt werden. Eine durchgehende straßenseitige Erschließungsschicht schließt sich damit aus.

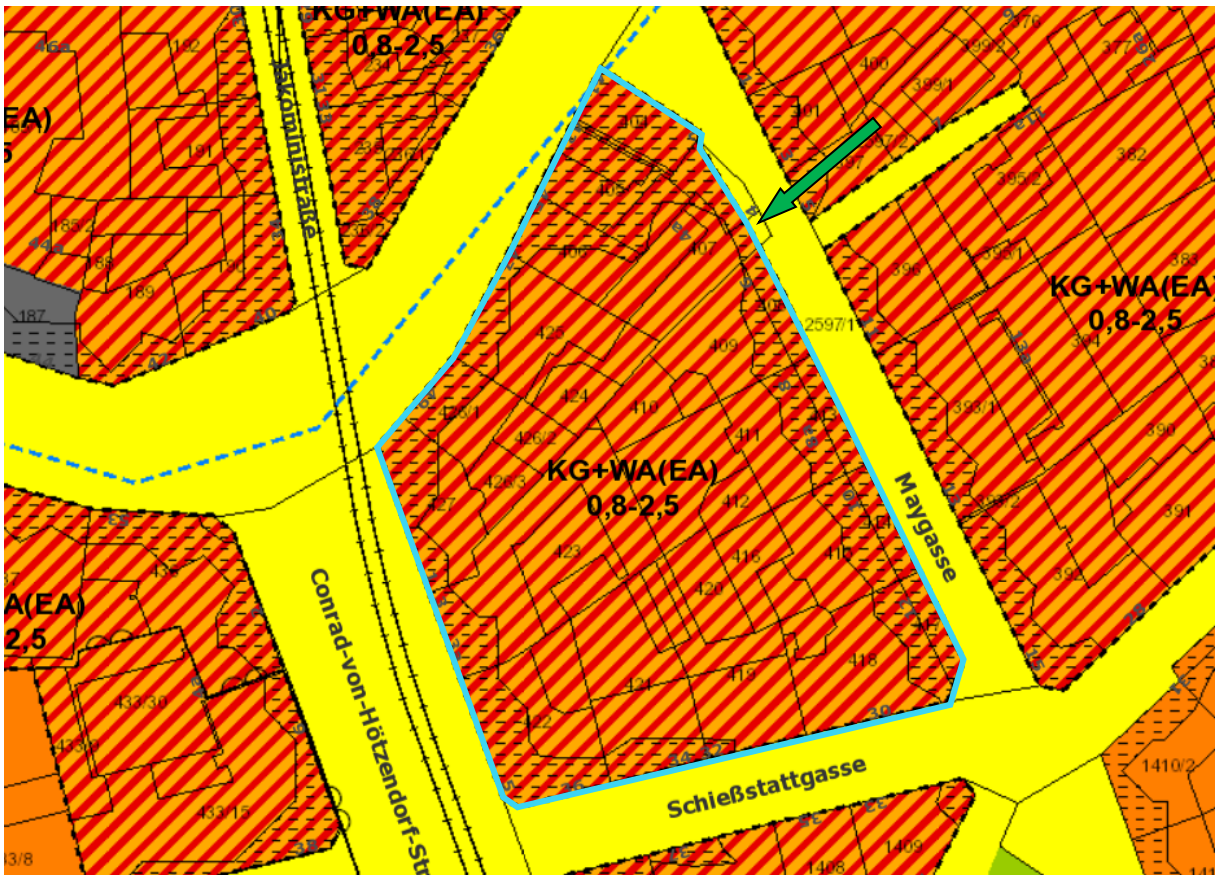
<u>Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG</u>:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich zum Teil im Bereich aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025), sowie mit den beiden Grundstücken 405 und 406 (KG 63106) im Bereich kurz- mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025).



Auszug aus dem Kommunalen Energie Konzept, Sachbereichskonzept zum 4.0 STEK, seit 03.11.2017 rechtskräftig. Die Rahmen kennzeichnen das Bebauungsplangebiet

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:
Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) Nutzungsüberlagerung „Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“, teilweise im Sanierungsgebiet Lärm mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,5.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet. Der grüne Pfeil zeigt die Liegenschaft Maygasse 4a an, welches zum Teil die Widmung Verkehrsfläche gem. 4.0 Flächenwidmungsplan aufweist

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

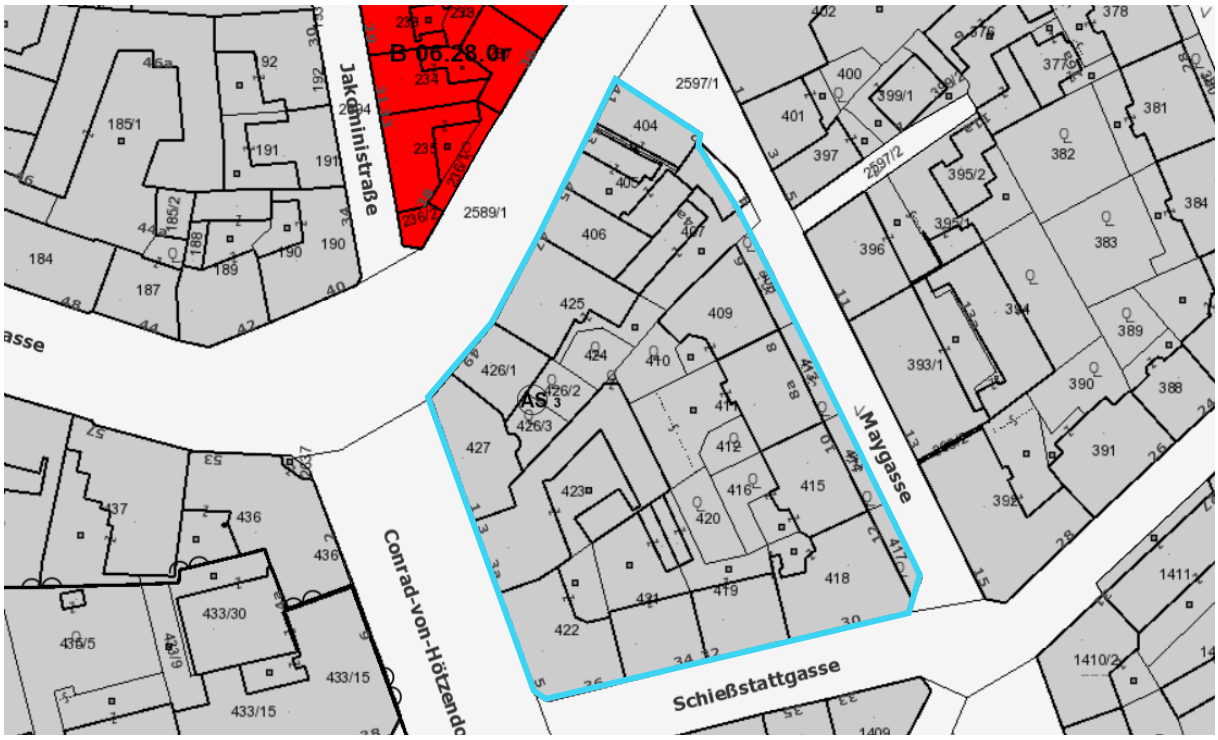
(1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.

(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

Deckpläne:

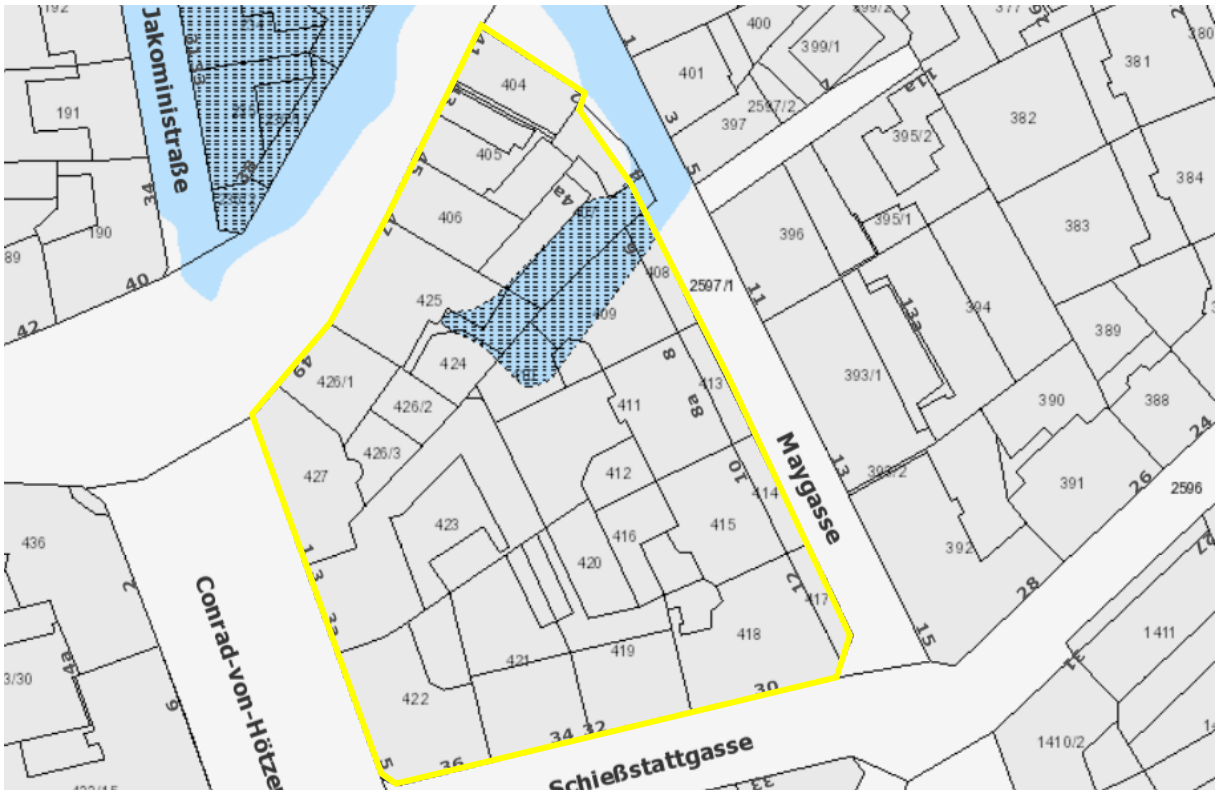
- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
  Für den Gebietsbereich besteht Bebauungsplanpflicht für geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK, § 26 Abs 26).



Auszug aus dem Deckplan 1 des 4.0 Flächenwidmungsplans. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan: Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je 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 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):
  Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser festgelegt, *„dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen als Sanierungsgebiet - Hochwasser (HW) gelten; […]“*
  Der Bauplatz liegt zum Teil innerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwasser.

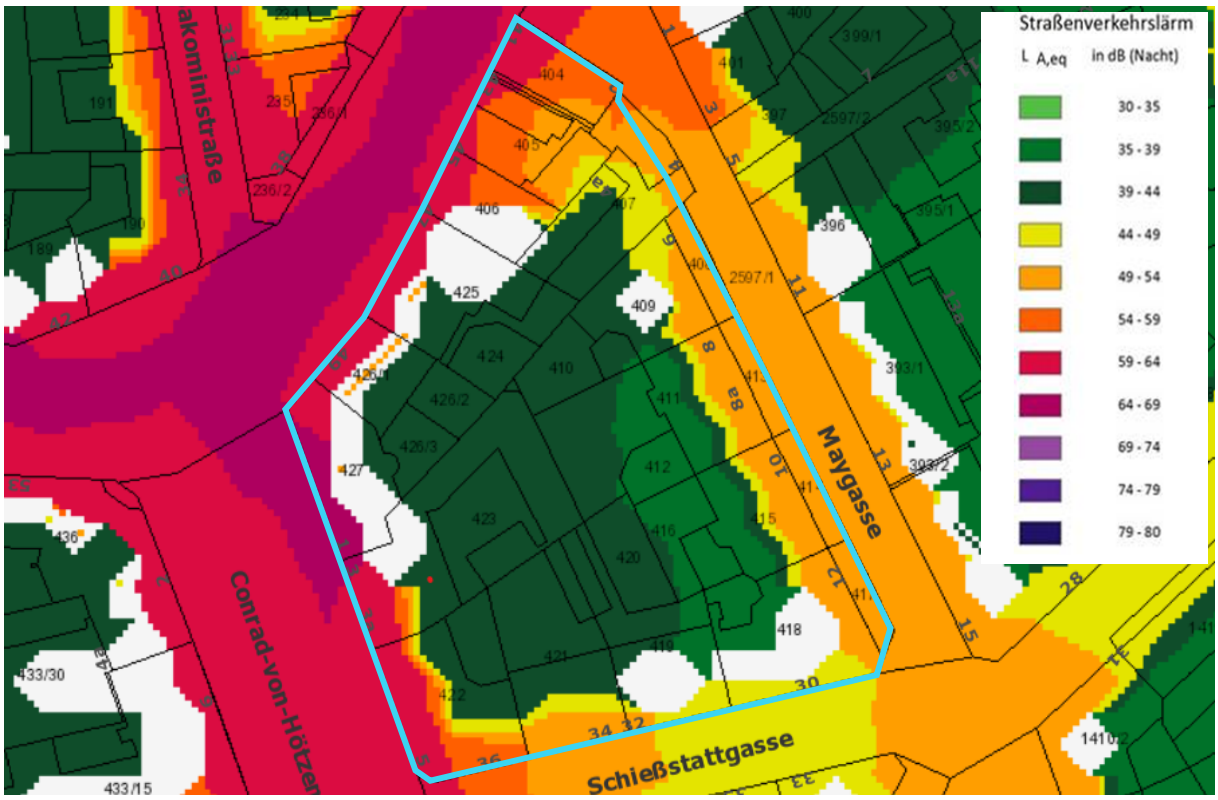


Auszug aus dem Deckplan 3 des 4.0 Flächenwidmungsplans. Die Rahmen kennzeichnen das Bebauungsplangebiet.

<u>Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan</u>:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
  Das Bebauungsplangebiet befindet sich zur Gänze im kommunalen Entsorgungsbereich.

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2A, Verkehrslärmkataster, zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

Straßenverkehrslärm Grazbachgasse und Conrad-von-Hötzendorf-Straße: 59 bis 69 dB (LAeq, Nacht).
Straßenverkehrslärm Maygasse: überwiegend 49 dB (LAeq, Nacht), Schießstattgasse: überwiegend 44 bis 49 dB (LAeq, Nacht).

Die Bauplätze entlang der vier Straßen sind derzeit durch Lärmimmissionen aufgrund von Straßenverkehrslärm beeinträchtigt.
Im Inneren der der zum größten Teil vorhandenen Blockrandstruktur scheinen weitaus geringere Straßenverkehrslärmbelastungen auf.

- Fernwärmeanschluss (Karte 3):
  Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht im verpflichteten Fernwärmeanschlußbereich.

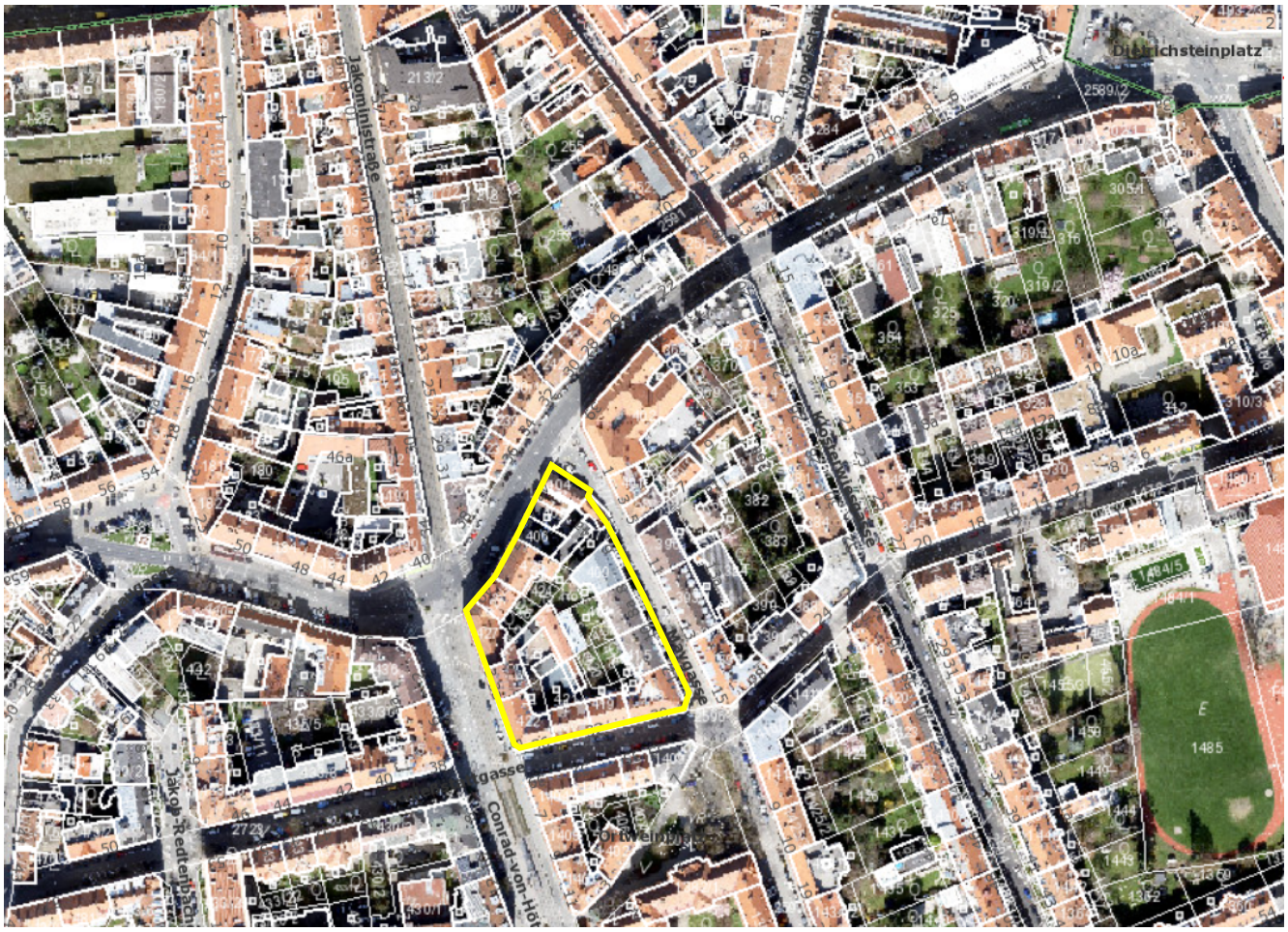
<u>weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:</u>
Das Bebauungsplangebiet liegt im Gültigkeitsbereich der Grazer Baumschutzverordnung.

- Situierung und Umgebung

Das Bebauungsplangebiet liegt in südlicher Nahelage zu Jakominiplatz, westlich des Dietrichsteinplatzes und unmittelbar östlich der Conrad-von-Hötzendorf-Straße im 6. Bezirk Jakomini.

Der Gebietsbereich wird überwiegend durch eine homogene und hofbildende Bebauungsstruktur geprägt. Vorherrschend ist die Blockrandbebauung, die sich durch eine dichte, kompakte und stark straßenraumbildende Bebauung kennzeichnet. Besonders charakteristisch ist die vorwiegend einheitliche Dachlandschaft, zum Teil besteht eine gleichmäßige Höhenentwicklung. Durch die Orientierung der Gebäude an der Straßenflucht entstehen straßenabgewandte Innenhöfe, die oft zu Gunsten einer Grünfläche von Versiegelung freigehalten sind.

Die Straßenzüge, die sternförmig südlich des Jakominiplatzes verlaufen bilden vorwiegend eine stark straßenraumbildende Bebauung, dies setzt sich entlang der Grazbachgasse mit meist durchgehend geschlossener gründerzeitlicher Bebauung mit 3- 4 Altgeschossen bzw. 5 neueren Geschossen fort, wobei die Gebäude an den Kreuzungsbereichen im Altbestand noch teilweise kleinteilige bzw. niedrigere Ausformungen bilden.
Die homogene Struktur setzt sich entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße fort, hier prägen zudem auch punktuelle Großformen (Finanzamt, Landesgericht) ebenso durch eine stark raumbildende Bebauung mit repräsentativen Fassaden den Straßenraum.



Luftbild 2: Orthofoto (2024) mit Kataster, Aufnahme©Stadt Graz. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet. Nordöstlich, im Luftbild rechts oben ist der Dietrichsteinplatz zu sehen, links vom Bebauungsplangebiet verläuft die Conrad-von-Hötzendorf-Straße

Kleinräumige Umgebung:
Nördlich des Planungsgebietes verläuft die Grazbachgasse in einer S-Form. Im Osten verläuft die Maygasse, südlich die Schießstattgasse – entlang dieser Straßenzüge bestehen vorwiegend die oben beschriebenen straßenraumbildenden Blockrandstrukturen. Diese werden vereinzelt durch sehr kleine Bauplätze, Reste einer vorstädtischen, kleinteiligeren Entwicklung unterbrochen.
Südlich des Planungsgebietes, entlang der südlichen Schießstattgasse besteht eine homogende geschlossene Bebauung mit 3-geschossigen straßenseitigen Gebäuden. Dies ist ebenso in der Maygasse der Fall. Höhere (4-und 5-geschossige) Gebäude sind in der Conrad-von-Hötzendorf-Straße vorfindbar. Teilweise sind Aufstockungen jüngeren Datums wie beispielsweise die Grazbachgasse 40, ein Gebäude das dreigeschossig mit einem Dachkörper, der zusätzlich ebenso drei Geschosse ausbildet, vorfindbar.

Entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße und entlang der Grazbachgasse weisen die Bebauungen oftmals Geschäftsflächen in der Erdgeschosszone auf.

Fotodokumentation der Besichtigung vom 30. Jänner 2025:

Foto 1: Blick in nordöstliche Richtung auf das dreigeschossige Eckgebäude der Liegenschaft Maygasse 15 / Schießstattgasse 28

Foto 2: Blick in südwestliche Richtung auf das viergeschossige Eckgebäude der Liegenschaft Schießstattgasse 33 / Ortweinplatz 7

Foto 3: Blick in südöstliche Richtung auf das 9-geschossige Wohngebäude der Liegenschaft Schießstattgasse 31, rechts davon im Bild die weitere Bebauung entlang der Maygasse nach Süden, eine 6- bis 5-geschossige Blockrandbebauung

Foto 4: Blick in südwestliche Richtung, rechts im Vordergrund ist die Eckbebauung der Liegenschaft Maygasse 12 / Schießstattgasse 30 zu sehen. Im Hintergrund befindet sich der Ortweinplatz mit dem dreigeschossigen Gebäude der Modeschule Graz

Foto 5: Blick in nordwestliche Richtung entlang der Maygasse auf Höhe der Maygasse 10 (links im Bild). Im Hintergrund verläuft die Grazbachgasse mit bis zu fünfgeschossigen Gebäuden

Foto 6: Blick in südöstliche Richtung entlang der Maygasse auf Höhe der Maygasse 13 (links im Bild) mit einer dreigeschossigen, geschlossenen Blockrandbebauung

Foto 7: Blick in nordwestliche Richtung auf das eingeschossige Gebäude der Liegenschaft Maygasse 4, dieses Gebäude steht teilweise auf einer Verkehrsfläche gem. 4.0 Flächenwidmungsplan

Foto 8: Blick in nördliche Richtung auf die Gebäude der Liegenschaften Maygasse 5 (linkst im Vordergrund), Maygasse 3 (4-geschossiges Gebäude) und Maygasse 1 (Eckbebauung Maygasse / Grazbachgasse)

Foto 9: Blick in südwestliche Richtung auf das teilweise unbebaute Grundstück 407, KG 63106 zwischen der Maygasse 4 und 6

Foto 10: Blick in nordwestliche Richtung auf die 1- bzw. 2-geschossige Bebauung der Liegenschaft Grazbachgasse 41

Foto 11: Blick in südöstliche Richtung auf Höhe der Liegenschaft Maygasse 4 und die weitere südlich davon gelegene Bebauung entlang der Maygasse

Foto 12: Blick in nordwestliche Richtung von der Maygasse auf die Bebauung entlang der Grazbachgasse. In Bildmitte ist das 4-geschossige Gebäude (rote Fassade) der Liegenschaft Grazbachgasse 34 zu sehen

Foto 13: Blick in nördliche Richtung von der Maygasse (rechts im Bild ist die Grazbachgasse 39 zu sehen) auf die Bebauung an der Grazbachgasse

Foto 15: Blick in südöstliche Richtung auf die Kreuzung Maygasse / Grazbachgasse, rechts im Bild ist die 1- bzw. 2-geschossige Bebauung der Liegenschaft Grazbachgasse 41 zu sehen

Foto 16: Blick in südöstliche Richtung. Links im Bild ist ein eingeschossiger Altbestand der Liegenschaft Grazbachgasse 43, rechts die 4-geschossige Bebauung der Liegenschaft Grazbachgasse 47 zu sehen

Foto 17: Blick entlang der Grazbachgasse nach Südwesten auf Höhe der Grazbachgasse 49 (ganz links im Bild). Im Hintergrund ist die 7-geschossige Bebauung der Conrad-von-Hötzendorf-Straße zu sehen

Foto 18: Blick in nordöstliche Richtung auf die Liegenschaft Grazbachgasse 35 (dreigeschossig), rechts davon die viergeschossige Blockrandbebauung mit ausgebautem Dachgeschoß (Gaupen)

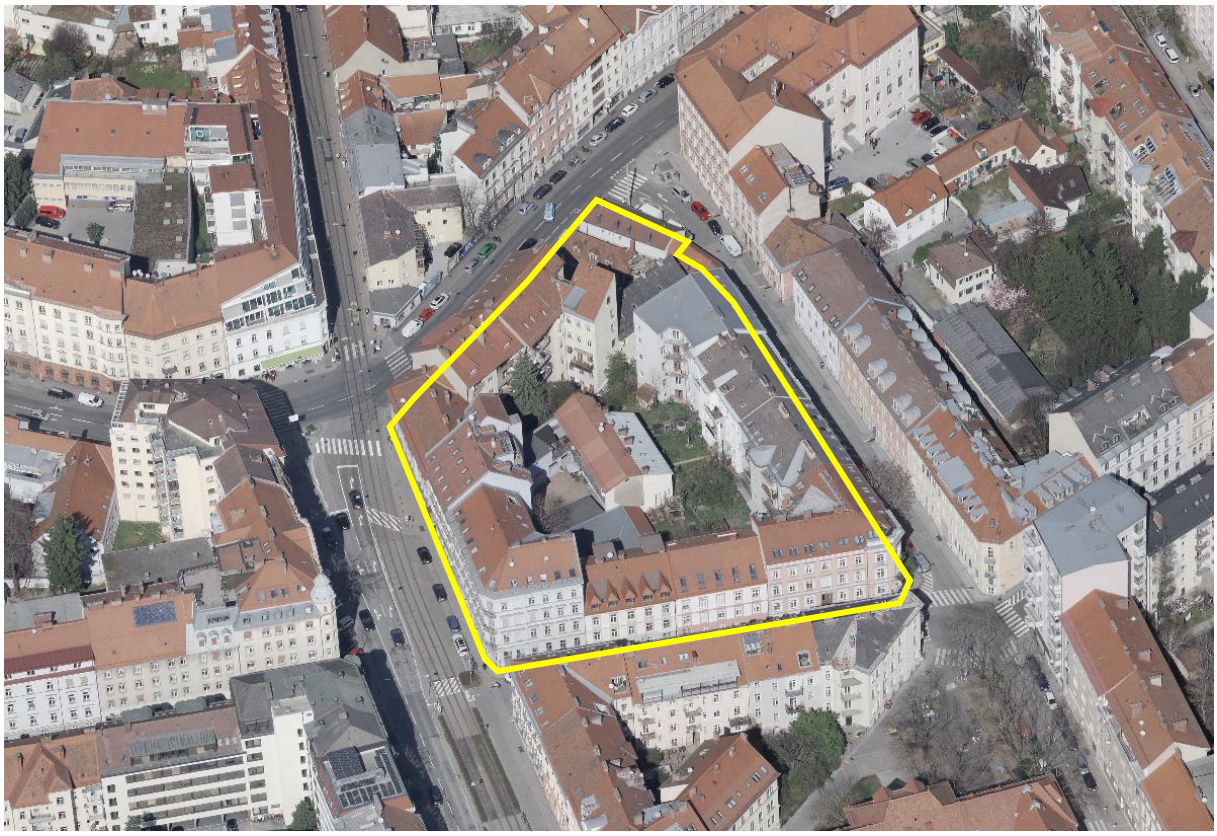
Foto 19: Blick in nordwestliche Richtung auf das Gebäude Jakoministraße 34 / Grazbachgasse 40 mit drei Dachgeschoßen

Foto 20: Blick in südliche Richtung auf die Liegenschaft Grazbachgasse 49 (in Bildmitte)

Foto 21: Blick in nordwestliche Richtung entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße auf Höhe der Conrad-von-Hötzendorf-Straße 5 (rechts im Bild)

Foto 22: Blick in südwestliche Richtung von der Schießstattgasse auf die Bebauung an der Conrad-von-Hötzendorf-Straße (Schießstattgasse 38 / Conrad-von-Hötzendorf-Straße 6 rechts im Bild)

Foto 23: Blick in nordöstliche Richtung entlang der Schießstattgasse auf Höhe der Schießstattgasse 37 (rechts im Bild)



Luftbild 3: Schrägluftbild (2024), Aufnahme©Stadt Graz, Stadtvermessung RI_43_3723. Blickrichtung Norden. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet das, links im Bild von der Conrad-von-Hötzendorf-Straße und im Norden von der Grazbachgasse begrenzt wird. Südlich verläuft die Schießstattgasse und im Osten die Maygasse

Luftbild 4: Schrägluftbild (2024), Aufnahme©Stadt Graz, Stadtvermessung LE_37_2950.
Blickrichtung Süden. Der Pfeil zeigt die Liegenschaft der Antragstellerin an.
Hinweis: Die beiden roten Striche im oberen Bildbereich sind Fehler in der Grafik der Bilddatei

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand
  Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung 2025 annähernd eben. Die großteils bestehende Blockrandbebauung weist teilweise Lücken im Blockrand, wie auch Einbauten im Innenhof auf. Im Bebauungsplangebiet sind Freiflächen oftmals begrünt, diese weisen teilweise Baumbestand auf.

Ausschnitt aus der Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer mit der Angabe zum Baum mit Schutz- und Erhaltungsgebot

- Umwelteinflüsse
  Das Planungsgebiet ist durch Verkehrslärmentwicklungen an den umgebenden Straßen beeinträchtigt – siehe dazu die Planungsunterlagen STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung-Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster.

- Infrastruktur
  Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.
  Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Bebauungsplangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe. Die Nähe von Allgemeinmediziner und Apotheken ist als komfortabel zu bezeichnen. Eine komfortable fußläufige Nahelage zu Schulen ist ebenso gegeben.
  Entfernungen in Luftlinie:

  Handel:
  - Billa Supermarkt, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 2, 8010 Graz, unmittelbare Nahelage
  - Spar Supermarkt, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, Entfernung ca. 345 m
    uvm.

Gesundheit:
- Kronenapotheke, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 28, Entfernung ca. 330 m
- Jakomini-Apotheke, Jakominipl. 15, Entfernung ca. 270 m
- Allgemeinmediziner, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 1, im Bebauungsplangebiet
- Hautarzt, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 22, Entfernung ca. 280 m
- Allgemeinmediziner, Grazbachgasse 39, Entfernung ca. 60 m
- Allgemeinmedizinerin, Keesgasse 11, Entfernung ca. 280 m
  uvm.

Nächstgelegene Kindergärten und Kinderkrippen:
- Kindergarten Münzgrabenstraße, Münzgrabenstraße 16, Entfernung ca. 330 m
- Waldorfkindergarten, Mandellstraße 39, Entfernung ca. 700 m
- Kindergarten Regenbogenland, Mandellstraße 31, ca. 650 m Entfernung
- Kindergarten Sacré Coeur, Petersgasse 1, Entfernung ca. 830 m
  uvm.

Nächstgelegene Schulen:
- Volksschule Kronesgasse, Münzgrabenstraße 18, Entfernung ca. 330m
- Volksschule Brockmanngasse, Brockmanngasse 119, Entfernung ca. 480 m
- Volksschule Graz Ferdinandeum, Färbergasse 11, Entfernung ca. 840 m
- Volksschule Sacré Coeur, Petersgasse 1, Entfernung ca. 830 m
- Mittelschule Graz Albert Schweitzer, Grieskai 62, Entfernung ca. 720 m
- BHAK Grazbachgasse, Grazbachgasse 71, Entfernung ca. 350 m
- Modeschule Graz HBLA, Fachschule und Kolleg für Mode, Ortweinpl. 1, unmittelbare Nahelage
- Ausbildungszentrum für Sozialberufe, Wielandgasse 31, Entfernung ca. 370 m
- Akademisches Gymnasium Graz, Bürgergasse 15, Entfernung ca. 600 m
- BG/BRG Pestalozzi, Pestalozzistraße 5, Entfernung ca. 400 m
- Gymnasium Sacré Coeur, Petersgasse 1, Entfernung ca. 830 m
  uvm.

Universität:
- Technische Universität Graz, Rechbauerstraße 12, Entfernung ca. 500 m

Kultur:
- Oper Graz, Kaiser-Josef-Platz 10, Entfernung ca. 530 m
- Neue Galerie Graz, Joanneumsviertel, Entfernung ca. 560 m
  uvm.

Freizeit/Sport:
- Augarten, Wielandgasse, Entfernung ca. 500 m
  uvm.

- Erschließung/Verkehr
  Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen, wie beispielsweise die Grazbachgasse oder die Conrad-von-Hötzendorf-Straße als Teile des höherrangigen innerstädtischen Straßennetzes.

Ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz (Kategorie 1) ist in den angrenzenden Straßenzügen bzw. innerhalb eines Radius von 300 m gegeben:

Durch die Nähe zum öffentlichen **Verkehrsknotenpunkt am Jakominiplatz** ist ein Anschluss zu allen städtischen Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5, 6 und 7 und den Buslinien 30, 31, 32, 33, 34, 39, 40, 41, 58 und 74 sowie von Regionalbuslinien gegeben.
In der Conrad-von-Hötzendorf-Straße verkehren die Straßenbahnlinien 4 und 5. Die nächstgelegene Haltestelle der Straßenbahn (Graz Finanzamt) befindet sich in ca. 140 m Luftlinie Entfernung vom Bebauungsplangebiet.
In der Grazbachgasse befindet sich die Regionalbushaltestelle (Graz Jakoministraße). Hier verkehren die Linien 500, 501, 521, X31, X41 und X 50.

Anschlüsse an das Radwegenetz der Stadt Graz bestehen durch die Klosterwiesgasse und Jakoministraße sowie durch die Conrad-von-Hötzendorf-Straße).

- Ver- und Entsorgung
  Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.
  Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.
  Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.
  Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Es ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten und eine Entsiegelung zu forcieren.
  Im Zuge des Bauverfahrens ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

  Entsorgung Abfall:
  Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.
  Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.
  Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.
  Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:
  https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG
(siehe dazu §§ 2 bis 6 der VO)

Zu § 2 Bebauungsweisen, Nutzungen
Ziel im Gebietsbereich ist der Erhalt und die Weiterentwicklung der historischen Bebauungsstruktur, welche sich entlang der Grazbachgasse, der Maygasse, der Schießstattgasse und der Conrad-von-Hötzendorf-Straße durch die gründerzeitliche Blockrandbebauung bildet.

Die langfristige städtebauliche Zielsetzung besteht deshalb darin, die Baumassen vorwiegend entlang den Straßen Grazbachgasse, der Maygasse, der Schießstattgasse und der Conrad-von-Hötzendorf-Straße zu konzentrieren. Künftig soll sich demnach die geschlossene, straßenraumbildende Blockrandbebauung weiter ausbilden.
Die offene und die gekuppelte Bebauung ist ebenso zulässig, damit unter Einhaltung der Bestimmungen kein rechtswidriger Zustand gemäß Stmk. Baugesetz, beispielsweise auf den Liegenschaften im Eckbereich Grazbachgasse / Maygasse, entstünde.

Die Liegenschaften mit der Lage an der Grazbachgasse und an der Conrad-von-Hötzendorf-Straße können, wie bereits heute teilweise im Bestand, dafür sorgen, dass mit kommerziellen (Dienstleistungen, Lebensmittelhändler, Gastronomie udgl.) und/oder öffentlichen Einrichtungen in der Erdgeschoßzone die Versorgung des Gebietsbereiches sichergestellt ist. Dieser Bereich soll in einer Tiefe von 8,0 m in der Erdgeschoßzone den genannten Versorgungseinrichtungen vorbehalten sein.
Eine Wohnnutzung ist in der Erdgeschoßzone jedoch in der Tiefe nach dieser Zone, also innenhofseitig nach dem Bereich von 8,0 m im Erdgeschoß möglich. Auch ist eine kommerzielle Nutzung im Erdgeschoß mit einer größeren Tiefe als 8,0 m möglich.
Mit dem Bebauungsplan wird garantiert, dass die Innenhofseite, also die Wohnräume, die sich zum Innenhof orientieren, also von Lärm und Emissionen freigehalten werden.
Das bedeutet, dass die teilweise bereits bestehende Blockrandbebauung weiterentwickelt wird und stark raumbildend in Straßenraum in Erscheinung tritt, straßenabgewandt jedoch einen unbebauten Innenhof, also einen Freiraum, der begrünt werden soll, ausbildet.
Nebennutzungen wie Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume, die hinsichtlich der Fassadengestaltung als untergeordnete Funktion in Erscheinung treten, sind aus diesem Grund nur in einem Ausmaß von max. 25% der Fassadenlänge zulässig.
Der Grund dafür ist, dass die Fassadengestaltung durch diese Nebenbereiche nicht dominiert werden soll, um eine ansprechende und repräsentative Optik der Gebäude zu gewährleisten.
Das Ziel des Bebauungsplans ist es, eine ansprechende Fassadengestaltung zu fördern, weshalb die Flächen für die genannten Nebenfunktionen entsprechend begrenzt sind.

Zu § 3 Bebauungsgrad, Bodenversiegelung, Abstände
Um die straßenseitige Bebauung und den Rückbau von Innenhofgebäuden zu forcieren, darf ein straßenseitiges Gebäude sowie eine Aufstockung auf ein bestehendes Gebäude nur dann errichtet werden, wenn Innenhofgebäude gänzlich zugunsten der straßenseitigen Gebäude abgebrochen werden. Damit wird die Zielsetzung, entsprechend der Festlegung die Blockrandstruktur weiterzuentwickeln gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild, die Baumassen entlang den Straßenzügen anzuordnen entsprochen.

Ein adäquater Anteil an unbebauter Fläche wird mit den im Vorordnungstext des Bebauungsplanes festgelegten Bebauungsgraden für die einzelnen Grundstücke entsprechend der Widmung gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan und im Hinblick auf die künftige straßenraumbildende Bebauung gewährleistet.
Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bruttobauplatzfläche definiert.

Grundstück/Bauplatz	maximaler Bebauungsgrad
423	0,40
407 411, 412, 413 419, 420	0,45
408, 409, 410 421 424, 425	0,50
414, 415, 416 426|2, 426|3, 427	0,58
405, 406	0,80

Einen adäquaten Anteil an unversiegelter Fläche gewährleistet der im Verordnungstext festgelegte Versiegelungsgrad. Bezugsfläche ist dabei nicht die Grundstücks- bzw. Bauplatzgröße, sondern die unbebaute Hoffläche.
Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.
Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände, gemäß den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG, sind innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien zulässig. Der Gebäudeabstand hat, gemäß § 13 Abs 9 Stmk Baugesetz, mindestens 2,0 m (Ausbildung einer Reiche) zu betragen.

Zu § 4 Bauflucht- und Baugrenzlinien, Bebauungsdichte
Der Rahmen der Bauflucht- und Baugrenzlinien ist so festgelegt, dass innerhalb dieses Bereiches die zukünftige straßenraumbildende bzw. straßenbegleitende (mit grüner Vorgartenzone) Gründerzeitbebauung im Blockrandverbund mit einheitlicher Gebäudeflucht vervollständigt werden kann.
Dies unter Berücksichtigung eines adäquatem Freiflächenanteils im Innenhof und dem Beibehalten der bestehenden Vorgartenzone entlang der Maygasse.

Die Anordnung der zukünftigen Baumassen ist durch Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien im Plan festgelegt. Dies gilt sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude.
Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgelegten Flächen, die mit der Bauflucht- und Baugrenzlinie festgelegt sind, sowie den Höhen, dem Bebauungsgrad, der Geschossanzahl, der Dachformen, etc. kann mit dem Bauplatz die Bebauungsdichte gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan und § 2 der Bebauungsdichteverordnung überschritten werden. Der Ausbau des Dachkörpers ist möglich.

Tiefgaragenrampen und –abgänge und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, Flugdächer, Trafogebäude, Einfriedungen und dergleichen können außerhalb der Baugrenzlinien liegen.
Tiefgaragenentlüftungsschächte können ebenso außerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien am Bauplatz angeordnet werden.
Über die Baugrenzlinien dürfen Balkone mit maximal 2,0 m hervortreten. Diese müssen, in Summe, eine geringere Länge je Geschoß als die maximale Hälfte der Gebäudelänge aufweisen.

Erker, Loggien und Vordächer dürfen nicht über die Straßenfluchtlinie bzw. über die Baufluchtlinie treten. Balkone finden hier keine Erwähnung, da sie straßenseitig ohnedies ausgeschlossen sind (siehe § 6 Abs 1).

Zu § 5 Dächer, Erdgeschoßzone, Geschossanzahl

Als zulässige Dachformen sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 Grad bis maximal 45 Grad möglich, wobei die Hauptfirstrichtung parallel zum angrenzenden Straßenzug zu verlaufen hat.

Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen = Traufenhöhen (GH. max.) und die maximal zulässigen Gesamthöhen (Ges.H. max.) festgelegt. Entlang der Grazbachgasse und der Conrad-von-Hötzendorf-Straße sind höhere Gebäude möglich. Zum einen sind die beiden höherrangigen Straßenzüge breiter, zum anderen bestehen hier bereits höhere Gebäude entlang der beiden Straßenzüge.
Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.
Für Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

In der Erdgeschoßzone soll die Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes, im Falle einer Wohnnutzung, um mindestens 1,0 m von jeweiligen straßenseitigen Gehsteigniveau erhöht ausgeführt werden, also ein Hochparterre ausbilden.
Die Mindestanzahl der Geschoße für einen Neubau ist im gesamten Bebauungsplangebiet mit 3 Vollgeschoßen festgelegt.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im gegenständlichen Gebietsbereich.
Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im Gebietsbereich

- sind keine straßenseitigen Laubengänge, Balkone und offene Erschließungen wie z.B. offene Stiegenhäuser zulässig.
- ist bei hofseitigen Balkonen die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- Balkone und Terrassen in der Höhe der Dachtraufe sind nicht zulässig.
- In den Dachkörper eingeschnittene Dachterrassen und Dachgaupen haben von der Traufe mindestens 1,0 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten. Die Summe der Längen von Dachterrassen und Dachgaupen hat weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- Dachgaupen sind nur in der Dachfläche bzw. der Ebene des Daches möglich.
- Terrasseneinschnitte sind nur innenhofseitig, nicht straßenseitig möglich.
- Dauerhafte Überdachungen von Terrasseneinschnitten sind nur innerhalb der Dachebene, nicht darüber hinaus zulässig.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen.
Der Hellbezugswert definiert den Grad der Reflektion einer Oberflächenfarbe zwischen Schwarz = 0 und Weiß = 100. Der Wert gibt an, wie weit die betreffende Farbe vom äußersten Schwarz- oder Weißpunkt entfernt ist. Der Bereich umfasst ein großes Spektrum an wählbaren Farben, es sind nur die sehr dunklen und sehr hellen Farben aus den genannten Gründen ausgeschlossen.

Der Hellbezugswert ist bei Zu- und Neubauten sowie für Fassadenneugestaltungen (z.B. thermische Sanierungen, Färbelungen usw.) zu berücksichtigen.
Die Fassade ist ein gestalteter, 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, etc.) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.
Zusätzlich zum Klimaschutz wurden auch aufgrund möglicher Blendwirkungen großflächige Glasfassaden und reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses ausgeschlossen. Mit großflächig ist das Verhältnis zwischen opaken und transparenten Bauteilen (nicht miteinzubeziehen sind Fensteröffnungen) gemeint, bei dem der flächenmäßige Anteil der transparenten Bauteile flächenmäßig über dem der opaken Bauteile liegt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

(siehe dazu § 7 der VO)

Zu § 7 Pkw-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze hat ausschließlich in Tiefgaragen zu erfolgen.
Der Stellplatzschlüssel für die Anzahl der Pkw-Stellplätze, sowie für die Anzahl der Fahrradabstellplätze, wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt.

Pkw-Abstellplätze gemäß Verordnung:

1. Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 85 – 95 m² Wohnnutzfläche ein Pkw-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte bilden jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

Empfehlungen:

2. Bei Neuerrichtung von Büro- und Verwaltungsgebäuden (bzw. Gebäuden mit diesen Nutzungen) sind je Dienstnehmer:in zwischen 0,1 und 0,2 PKW-Abstellplätze und für den Besucherverkehr je Dienstnehmer:in 0,03 PKW- Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
3. Bei Neuerrichtung von Verkaufsgeschäftsflächen (Ladengeschäfte, Geschäftshäuser) sind je 100 m2 Verkaufsfläche zwischen 1,0 und 1,5 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Der Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze. Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken zu rechnen. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von Pkw-Stellplätzen gem. § 89 des Stmk. Baugesetzes. Tiefgaragenrampen sind überwiegend im Gebäude integriert zu errichten bzw. einzuhausen.

Die Pkw-Abstellplätze gemäß § 7 der Verordnung können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden. 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. Im Sinne einer flächensparenden Entwicklung und sind bauplatzübergreifende Tiefgaragen zulässig.

Pkw-Abstellplätze im angrenzenden Öffentlichen Gut können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

Fahrradabstellplätze

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte oberirdische Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Werden mehrere Baukörper geplant, so sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innern den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.
Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche und je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
Es wird empfohlen, dass davon ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen sind. Bei Neubauten sind Fahrradabstellplätze ausschließlich im Gebäude zu integrieren.
Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 (siehe Abbildung 1) zu entnehmen.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert. Bei der Dimensionierung von Radabstellanlagen ist ebenfalls auf die Anforderung für E-Fahrräder zu achten. Diese sind üblicherweise größer, schwerer und weniger wendig.

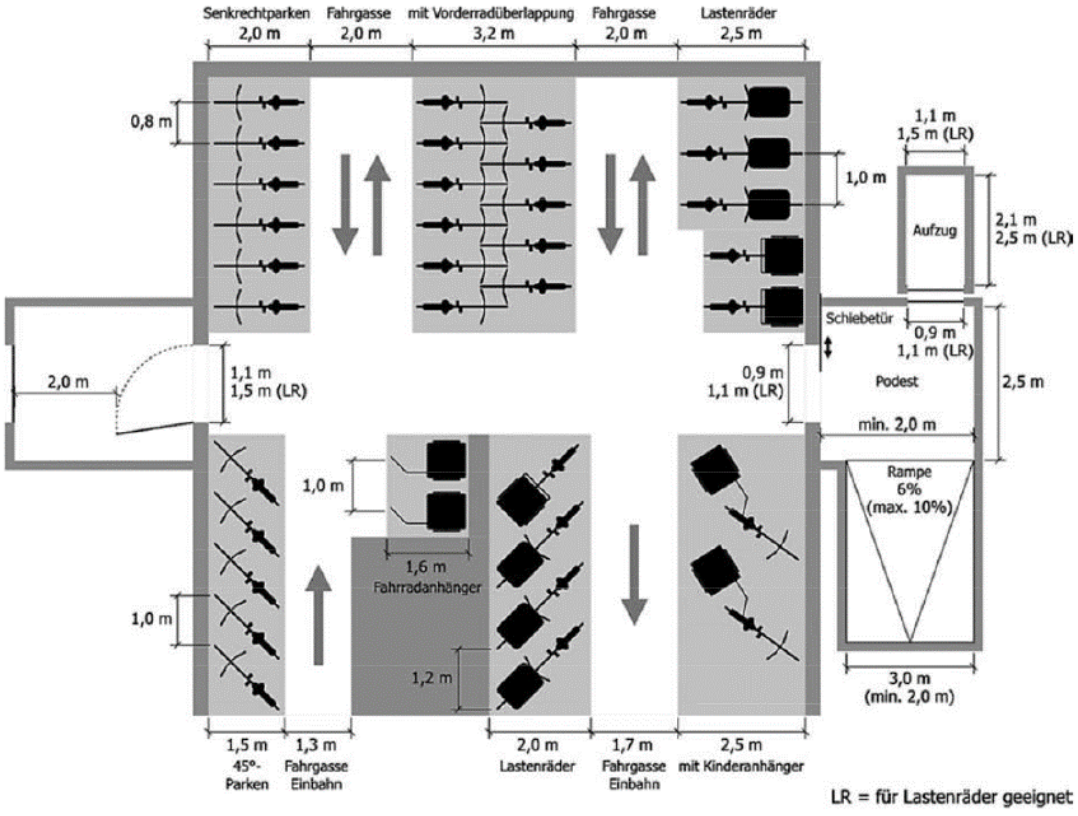


Abbildung 1: Mindestmaße für eine ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge; Vgl.: RVS 03.02.13, S. 81

Abstellanlagen für Fahrräder sind laut Stmk. Baugesetz §4, Abs. 1 folgend definiert:

- *„**Abstellanlagen für Fahrräder:** Fahrrad-Abstellplätze mit felgenschonenden Vorrichtungen zum standsicheren Abstellen der Fahrräder und der Möglichkeit zum Absperren des Fahrradrahmens,…“*

Regulierung, Verbringung Oberflächenwässer

Generell sind bei allen Neuerrichtungen von Gebäuden (innerhalb des Bebauungsplangebietes) ausreichende Gehwegflächen (Mindestbreite 2, 0 m) für den Fußverkehr zu berücksichtigen.
In der Maygasse wird von der Abteilung für Verkehrsplanung eine neue Straßenfluchtlinie definiert. Der Gehsteig in der Maygasse weist in einigen Bereichen Engstellen auf. Um eine Mindestbreite von 2 m Gehsteig zu gewährleisten, wird eine neue Straßenfluchtlinie (siehe Planwerk) vorgegeben.
In Kreuzungs- und Knotenpunktbereichen sind Eckabschrägungen für Verkehrsflächen mit 3,0 m x 3,0 m vorzusehen.

Oberflächenwässer von bestehenden Verkehrsflächen, die derzeit über die Flächen des Projektgebietes verbracht werden, müssen auch weiterhin auf den Grünflächen des Projektgebietes verbracht werden können.
Der Anteil an versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Auf dem innerhalb des Grundstückes liegenden Verkehrsflächen sind anfallende Oberflächenwässer auf eigenem Grund zu versickern.

Zufahrten

Zufahrten sind bei Vorliegen eines konkreten Projekts im jeweiligen Bauverfahren zu regeln.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREIFLÄCHEN UND GRÜNGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)
Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Gehwege, Terrassen) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden, gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu erhalten.
Ein Mindestanteil an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz ist einzuhalten.

Pflanzungen, Bäume, PKW-Abstellflächen und Geländeveränderungen

Je 150 m² Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Baumpflanzungen sind als großkronige Laubbäume 1. Ordnung, mittelkronige Laubbäume 2. Ordnung bzw. kleinkronige bzw. säulenförmige Laubbäume 3. Ordnung zu pflanzen. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
Bäume sind als Laubbäume, nur stadtklimaresistent und standortgerechte Baumarten in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,0 m² zu betragen.

Bei Baumbepflanzungen ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände zum aufgehenden Mauerwerk, unterirdischen Mauerteilen und zu versiegelten Flächen gemäß der Vorgabe im Verordnungstext eingehalten werden und damit eine ausreichende

Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.
Zudem muss der Schutzbereich jedes einzelnen Bestandsbaumes bzw. Neubaumpflanzung gemäß Verordnungstext eingehalten werden.

Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig. Gem. ÖNORM B 2533 sollte der frei zu haltende Wurzelbereich für Bäume den Radius von 2,5 m, gemessen von der geplanten Baumachse bis zur Künettenwand, nicht unterschreiten (ÖNORM B2533 – Koordinierung unterirdischer Einbauten – Planungsrichtlinien). Baumpflanzungen in Pflanztrögen und Betonringen sind nicht zulässig, da die Entwicklungsfähigkeit der Wurzeln beeinträchtigt wird und der Baum damit ganzheitlich in seinem Wachstum und in seiner Entwicklung stark eingeschränkt ist. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.
Baumpflanzungen in Pflanztrögen und Betonringen sind nicht zulässig.

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
Ausgenommen davon ist die Tiefgaragenrampe.
Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,50 m Höhe im Bereich des Wurzelraums, bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.
Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten, diese müssen mit immergrünen Pflanzen vollflächig und dauerhaft begrünt werden.
Stützmauern aus Löffelsteinen oder aus großformatigen Steinen sind unzulässig.
Geländeveränderungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zulässig und zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

Aussenanlageplan
Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif. 8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen.
Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

Siehe dazu auch das Infoblatt Außenanlageplan in Graz:
https://www.graz.at/cms/dokumente/10020472_7757978/3a0a4ad2/2023%2001_INFOBLATT_Au%C3%9Fenanlagenplan%20im%20Bauverfahren.pdf

SONSTIGES

Zu § 9 Bestehende Gebäude
Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind ausschließlich Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Umbauten, nicht jedoch sind Zubauten erlaubt. Unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage (Flächengewinn) zu verstehen.

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden/Gebäudeteilen außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Nutzungsänderungen nicht zulässig.

Zu § 10 Sonstiges

Werbeanlagen

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen im § 10 hinsichtlich der Lage dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschosse zulässig.
Nicht zulässig sind flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen und Fahnen u. dgl. Es sind keine über die Straßenfluchtlinie ragende bzw. hervortretende Werbeanlagen zulässig. Auch sind keine freistehenden Werbeanlagen wie beispielsweise Pylone im Bebauungsplangebiet erlaubt.

Einfriedungen

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung sichern.
Ausgenommen davon sind besondere Nutzungszwecke von Gebäuden oder Gebäudeteilen für Kindergärten oder ähnliches, hier sind Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig.

Nicht zulässig sind im Bebauungsplangebiet Lärmschutzwände.
Müllräume sind gebäudeintegriert (im Hauptgebäude) anzuordnen.

ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 11 der VO)

- Der 06.40.0 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 dreifärbige 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:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Inninger Bernhard
	Organisation	Magistrat Graz
	Zertifikat	CN=Stadt Graz,O=Stadt Graz,C=AT
	Datum/Zeit	2025-05-20T07:33:04+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://signaturpruefung.gv.at verifiziert werden.