

14.47.0 Bebauungsplan

„Lilienthalgasse – Vinzenzgasse – Rochelgasse – Georgigasse – Algersdorfer Straße“

XIV. Bez., KG 63107 Algersdorf

Graz, 16. Oktober 2025

Dok: Bebauungsplanung/14.47.0

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Aufgrund eines Antrages des Eigentümers der Liegenschaft Rochelgasse 34 sowie eines Antrages des Eigentümers der Liegenschaft Georgigasse 38 wurde für die beiden Gevierte Lilienthalgasse - Vinzenzgasse Rochelgasse – Algersdorfer Straße und Rochelgasse – Vinzenzgasse – Georgigasse – Algersdorfer Straße ein Bebauungsplan erstellt.

Das gesamte Bebauungsplanungsgebiet, also die beiden Gevierte zusammen, ohne Verkehrsflächen, stellen eine Fläche von insgesamt ca. 32.242 m² dar.

Gemäß dem 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 des 4.0 Flächenwidmungsplanes ist im genannten Bereich die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung durch eine künftige Bebauung, die einen geschlossenen Siedlungsbereich, also eine Blockrandstruktur mit ruhigen, gut begrüneten, 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):

- Wohngebiet hoher Dichte gem. § 13 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 14.47.0 Bebauungsplan-Entwurfes „Lilienthalgasse – Vinzenzgasse – Rochelgasse – Georgigasse – Algersdorfer 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 liegt im westlichen Bereich der Stadt im Bezirk Eggenberg, unmittelbar westlich der hochrangigen Nord-Süd Verkehrsachse Alte Poststraße sowie nördlich der bevorrangten Georgigasse, in der die Straßenbahnlinie 1 vom UKH Graz bis zum Jakominiplatz geführt wird und damit eine innerstädtische Bedienqualität im 10 Minuten Intervall bietet.



Luftbild 1: Orthofoto (2024) Aufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung. Der **beiden** Rahmen kennzeichnen das Bebauungsplangebiet.

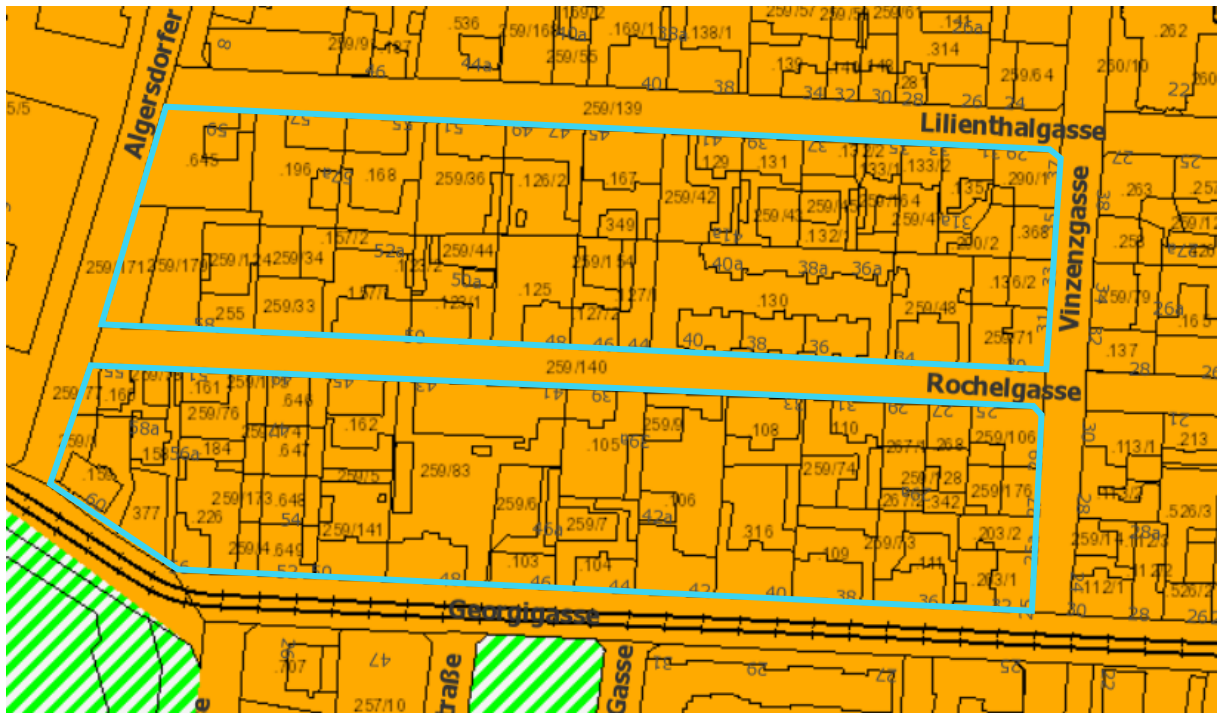
- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF) bzw.

4.08 Stadtentwicklungskonzept, GR-Beschluss 4. Juli 2024 (rechtskräftig):

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept im **Wohngebiet hoher Dichte** gem. **§ 13 STEK 4.0**.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF). Die Rahmen kennzeichnen das Bebauungsplangebiet

§ 13 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte (Signatur „Wohnen“ - orange)

- (1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.
- (2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.
- (3) **Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)**
- (4) **Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.**
- (5) **Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße**
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen Bewohner:innen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

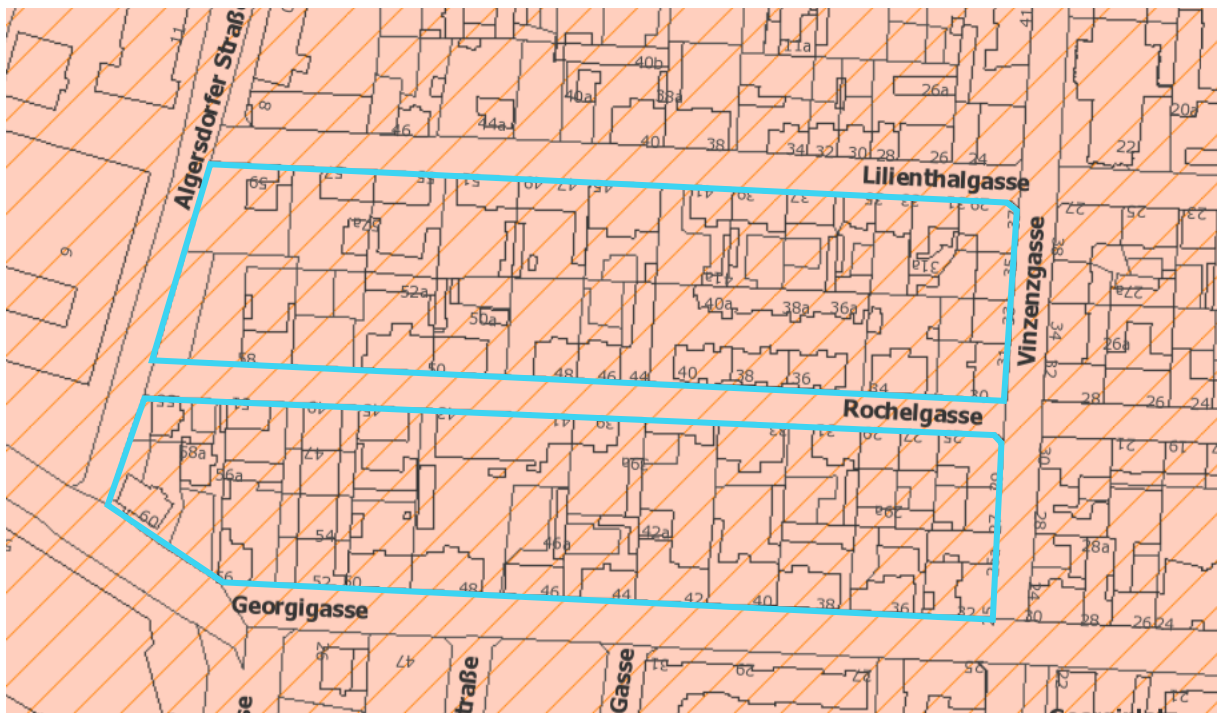
§26 Naturraum und Umwelt

(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 konflikträchtiger Nutzungen.** Bei geeigneten Höfen ist eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.
- **Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.**
- **Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht.**
- **Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung).** Es sind zumindest 30% der jeweils zugeordneten Hoffläche nachzuweisen.

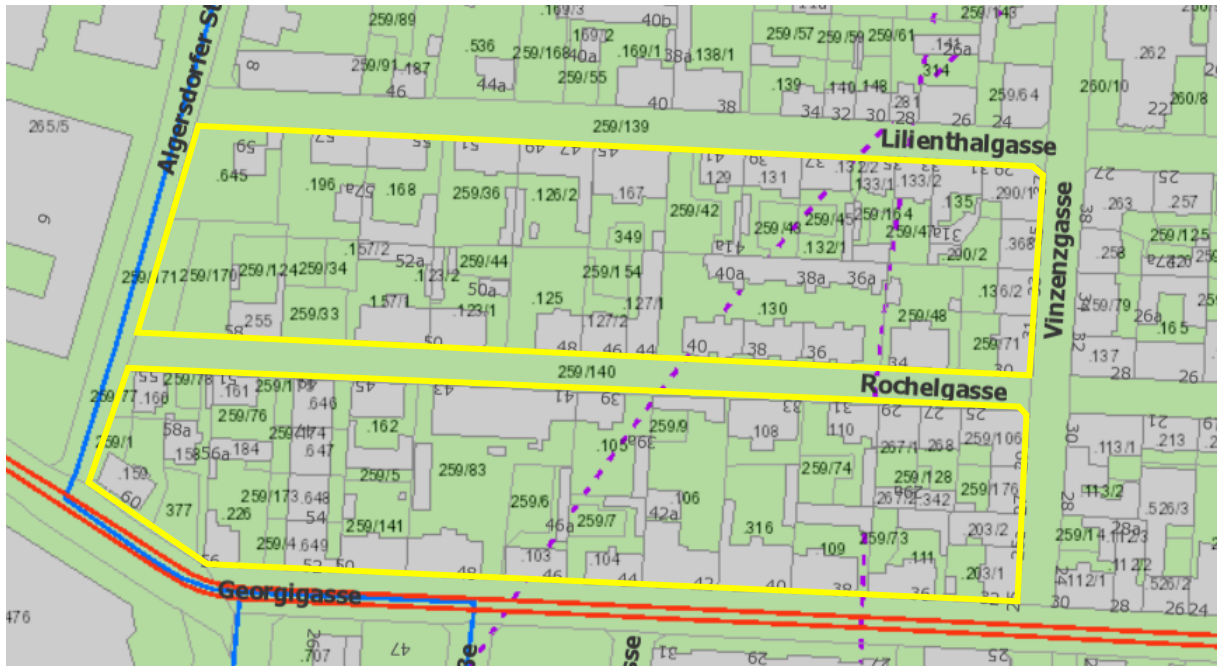
Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- 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). Die Rahmen kennzeichnen das Bebauungsplangebiet

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Wasserschongebiet Nr. 2
 - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr (Deckplan 3): ÖV-Erschließung



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungs-konzept (idgF). Die gelben Rahmen kennzeichnen das Bebauungsplangebiet

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Innerstädtische Bedienqualität“

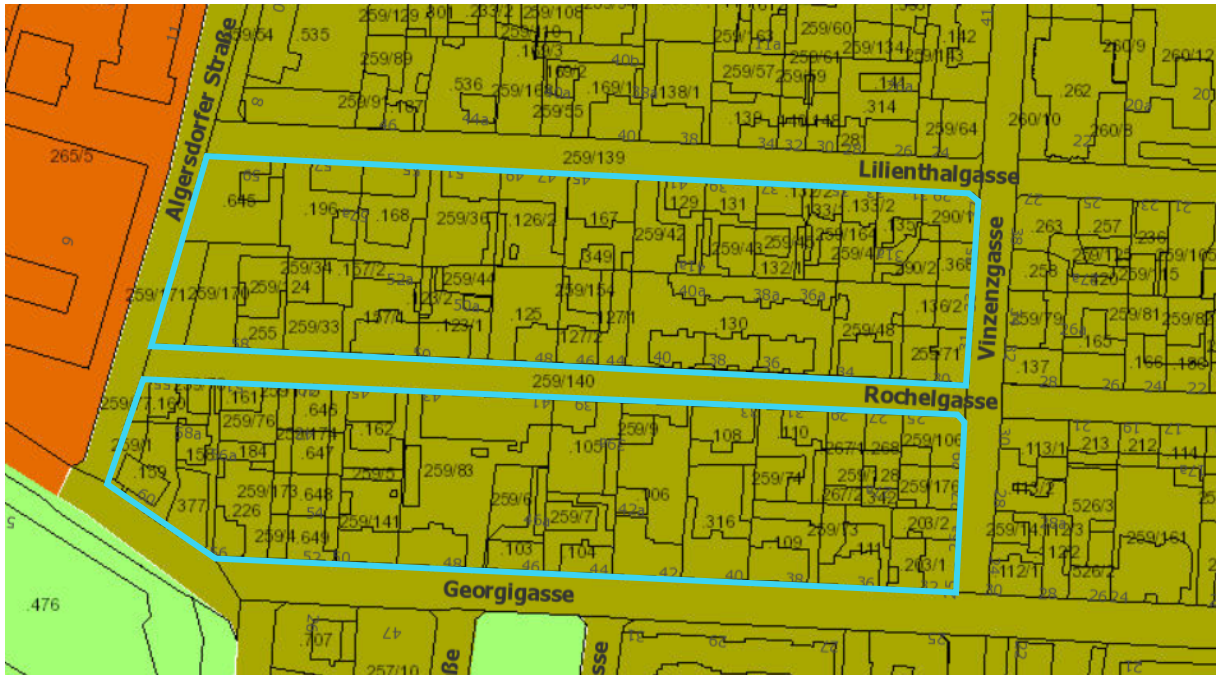
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Georgigasse durch die Straßenbahnlinie 1, in der Waagner Biro Straße durch die Straßenbahnlinie Nr. 6, sowie in der Eggenberger Allee durch die Straßenbahnlinie Nr. 7 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1), sowie die Buslinien 62 und 65 in der Georgigasse ist als sehr gut anzusehen.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereichstyp § 4 Abs. 2

„**Blockrandbebauung**“ im Teilraum Nr. 13 Eggenberg – Alte Poststraße.



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild. Die Rahmen kennzeichnen 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 Unterschützstellung und der Vorteile als Großstadtypologie 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 Altstadtsschutz.

Charakteristik:

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

Festlegungen:

- *Geschoßzahl: keine verbindliche Festlegung*
Richtwert 3-5G; verträgliche Gebäudehöhe orientiert sich an der Breite des bestehenden Straßenquerschnitts (Breite in m = verträgliche Höhe in m), somit kann auch eine ausreichende Belichtung der Erdgeschoßzone gewährleistet werden.
- *Bebauungsweise: geschlossen*
 Im Bereich von Endgliedern oder traditionellen Solitärbauten (Element der

gründerzeitlichen Stadtviertel) sind auch die gekuppelte bzw. die offene Bebauungsweise zulässig.

- **Lage zur Straße: *straßenraumbildend, straßenbegleitend***
Bereits in der klassischen Gründerzeit bestehen Bereiche mit grüner Vorgartenzone und Bereiche, in welchen die Gebäudeflucht der Straßenflucht entspricht.
- **Funktionsdurchmischung: *im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen;***
Die 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 nutzungs offen 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 keinsten Weise und ist daher auszuschließen.

Außerhalb der bestehenden Gründerzeitviertel wird ebenso straßenbegleitend eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Sie fasst den Straßenraum und gestaltet ihn maßgeblich mit.

Wiederum entspricht die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen dieser Vorgabe nicht und ist daher auszuschließen.

Der ggst. Bereichstyp ist wie kein anderer geeignet, strukturell den Lärmschutz zu gewährleisten. Eine Lärmschutzwand konterkariert daher sowohl die Charakteristik des Bereichstyps als auch das gebietstypische und angestrebte Straßen- und Ortsbild.

Ziele für den Bereichstyp:

- *Fortführung des Bebauungsprinzips und des Gebietscharakters*
- *Erhalt der hohen Durchgrünung*
- *Sicherung und Fortführung der Nutzungsdurchmischung bzw. Planung 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 13 Eggenberg – Alte Poststraße

Zielbeschreibung

- *Konsequente Fortführung der Entwicklung des Grazer Westens, wie mit Errichtung der Fachhochschule Joanneum begonnen*
- *Großflächige Entwicklung einer Blockrandstruktur zur Sicherstellung eines Immissionsschutzes und zur Verbesserung des Freiflächenangebots im Quartier*

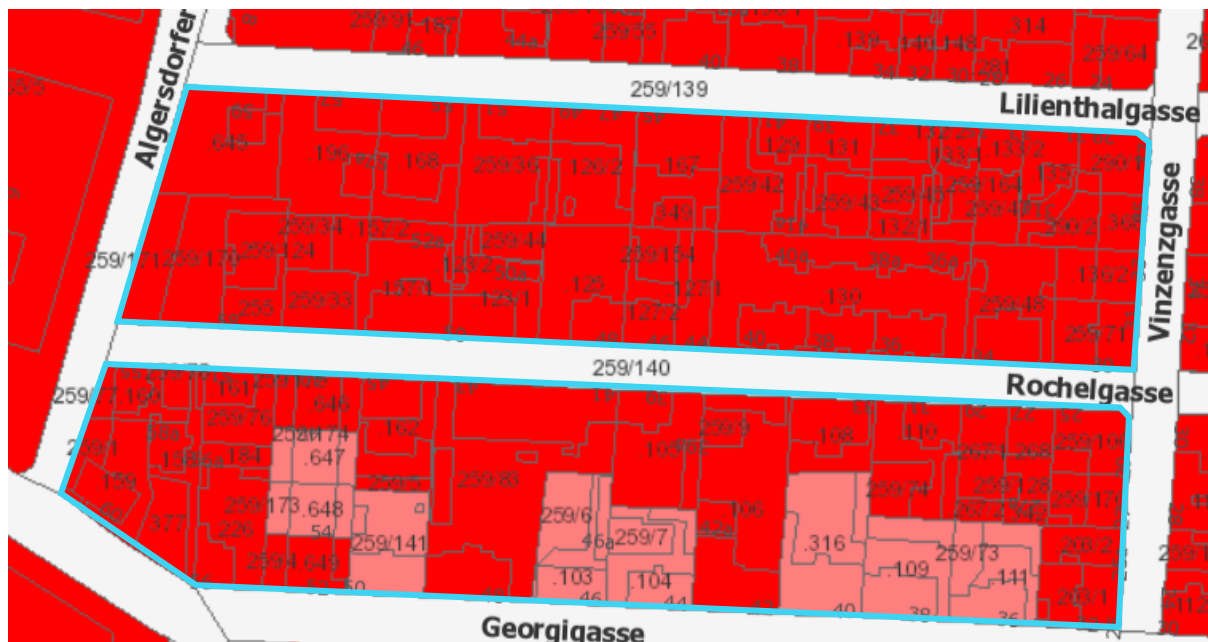
Festlegungen im Teilraum

keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen.

In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden: Die bestehenden Blockrandstrukturen nördlich der Eggenberger Allee zeichnen sich durch belebte Lochfassaden aus. Dies trägt maßgeblich zu attraktiven und sozial überwachten öffentlichen Räumen bei und ist jedenfalls fortzuführen. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

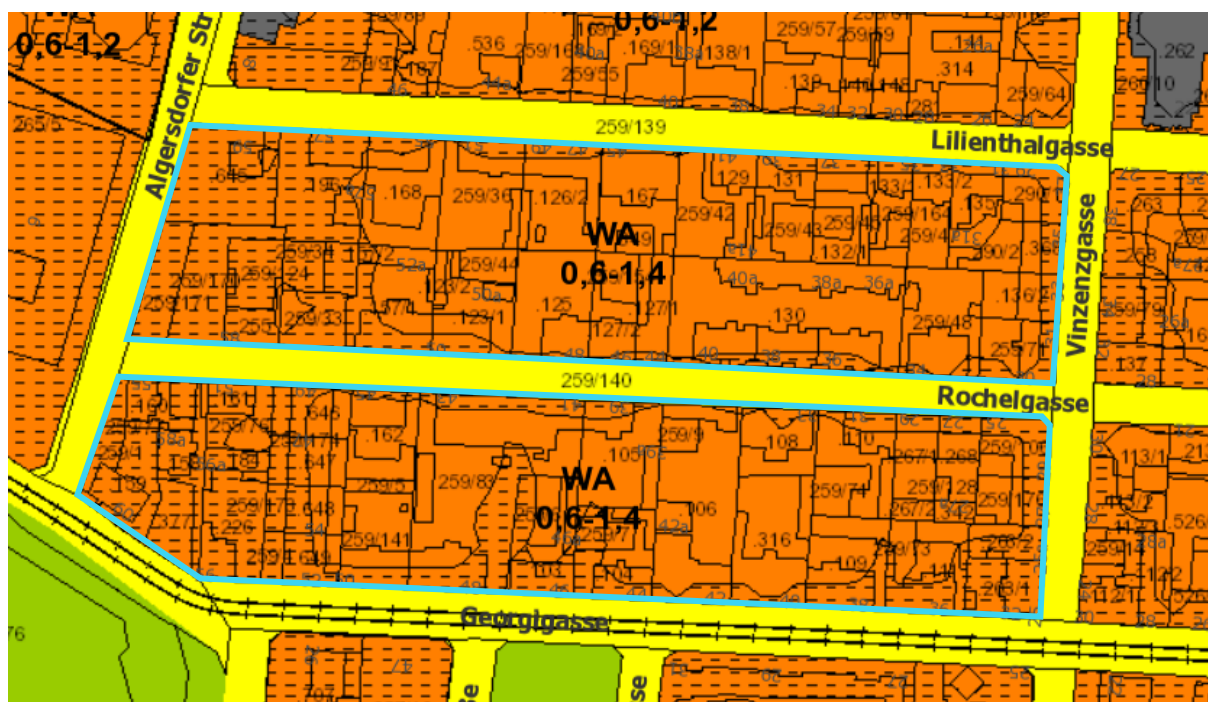
Das Bebauungsplangebiet befindet sich zum Teil im Bereich aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025), sowie zum Teil im Bereich kurz- mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025).



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)
Im „**Allgemeinen Wohngebiet**“ – teilweise Sanierungsgebiet Lärm, mit einem
Bebauungsdichtewert von **0,6 bis 1,4**.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan. Die Rahmen kennzeichnen das Bebauungsplangebiet

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

- (1) (...)
- (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 mit den umliegenden Bereichen, teilweise bestehen bereits rechtswirksame Bebauungspläne. Die Rahmen kennzeichnen 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.

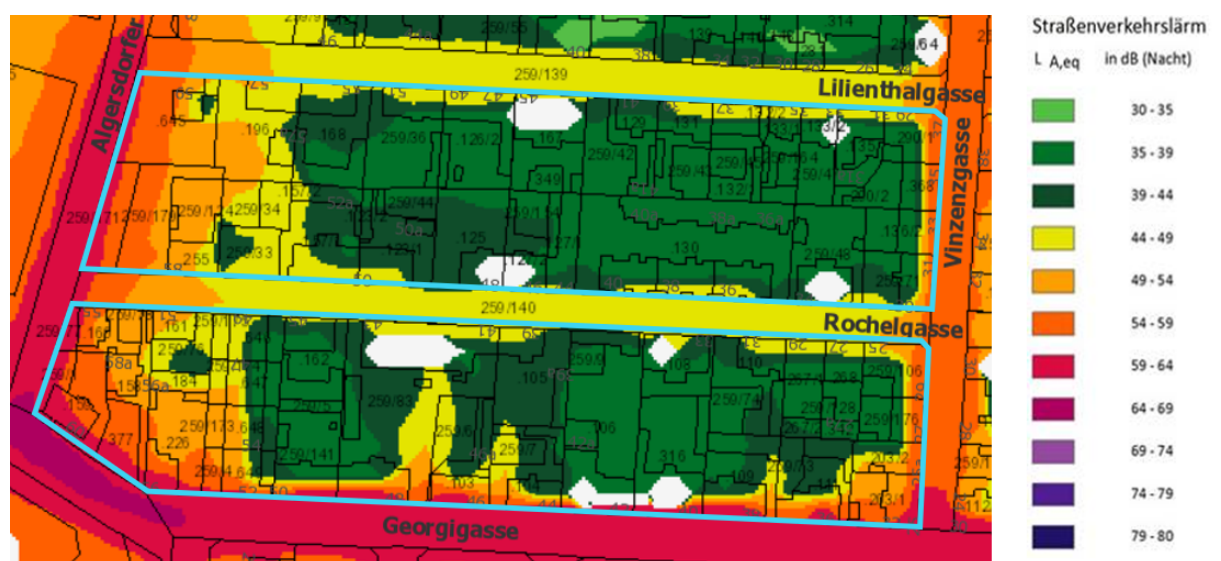
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):
Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser 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 außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwasser.



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

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- 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.
Die Rahmen kennzeichnen das Bebauungsplangebiet

Straßenverkehrslärm Rochelgasse: 44 bis 59 dB (LAeq, Nacht)

Straßenverkehrslärm Algersdorfer Straße, Georgigasse, Vinzenzgasse: 54 bis 69 dB (LAeq, Nacht).

Die Bauplätze entlang aller Straßen sind derzeit durch Lärmimmissionen aufgrund von Straßenverkehrslärm beeinträchtigt.

Im Inneren der derzeit teilweise vorhandenen Blockrandstruktur scheinen weitaus geringere Straßenverkehrslärmbelastungen auf.

- Fernwärmeanschluss (Karte 3):

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht im verpflichteten Fernwärmeanschlussbereich.

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Gültigkeitsbereich der Grazer Baumschutzverordnung.

• Situierung und Umgebung

Großräumige Lage

Das Planungsgebiet befindet sich westlich der Mur und damit westlich des Stadtzentrums im Bezirk Eggenberg, nördlich der Eggenberger Allee und nordöstlich des großflächigen Areals des Sportbades Auster und des ASKÖ Stadions, sowie östlich des Schloss Eggenberg mit Schlosspark. Das Bebauungsplangebiet befindet sich weiters westlich des Hauptbahnhofes sowie westlich der Waagner-Biro-Straße und der smart city.

Gemäß den Ausweisungen im 4.0 Flächenwidmungsplan idgF ist eine homogene Umgebung (allgemeines Wohngebiet) mit einer einheitlichen Festlegung der Dichte 0,6-1,4 feststellbar. Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches kann als ein annähernd orthogonal angeordnetes Straßennetz mit Elementen aus der Gründerzeit beschrieben werden.

Das Ortsbild im Gebietsbereich nördlich der Eggenberger Allee ist geprägt von Blockrandstrukturen der teilweise historischen Straßenrandbebauung, die vorwiegend aus bis zu 1 bis 4-geschoßigen Gebäuden bestehen.

Kleinräumige Lage

Das Planungsgebiet befindet sich westlich der hochrangigen Nord-Süd Verkehrsachse Alte Poststraße sowie unmittelbar nördlich der bevorrangten Georgigasse. Weiters wird das Gebiet von der Algersdorfer Straße im Westen und der Lilienthalgasse im Norden begrenzt. Das Gebiet besteht aus zwei Blocks, dem nördlichen Block der von der Lilienthalgasse, der Vinzenzgasse, der Rochelgasse und der Algersdorfer Straße begrenzt wird, sowie dem südlichen Block der von der Rochelgasse, der Vinzenzgasse, der Georgigasse und der Algersdorfer Straße begrenzt wird.

Die teilweise vorhandenen Blockrandstrukturen zeigen im unmittelbaren Gebietsbereich oftmals nachteilige Einbauten und Versiegelungen der Innenhöfe.

Entlang der Georgigasse und der Vinzenzgasse befinden sich hinsichtlich der Nutzung der Gebäude Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (beispielsweise Schuh- und Schlüsseldienst, Gaststätten, Barber Shop, Hundefriseur) in den Erdgeschoßzonen. Die Erdgeschoßzonen, sind

oftmals erhöht zum Straßenniveau ausgebildet, um die Privatsphäre der Bewohner zu wahren (Sichtschutz) und einen Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum zu schaffen.

Südlich des Bebauungsplangebietes, in der Georgigasse liegt das große geschlossene Geviert einer Blockrandstruktur die den markanten unterschiedlichen Höhenverlauf des Wohn- und Geschäftshauses „Die Eggenberge“ zeigt. Die Bebauung bildet eine klare Blockrandstruktur mit freigehaltenem, begrüntem Innenhof (über einer Tiefgarage). Ebenso bestehen in der Umgebung Blockrandstrukturen mit vorwiegend begrünten Innenhöfen: das Geviert Georgigasse, Vinzenzgasse, Krausgasse, Franz-Steiner-Gasse und das Geviert Georgigasse, Karl-Morre-Straße, Krausgasse, Janzgasse.

Nördlich und östlich des Bebauungsplangebietes bestehen ebenso wie beim gegenständlichen Bereich Blockrandstrukturen bzw. teilweise Blockrandstrukturen mit kleineren Einbauten in den Innenhöfen.



Luftbild 1: Orthofoto (2024) mit Kataster, Aufnahme©Stadt Graz. Die beiden Rahmen kennzeichnen das Bebauungsplangebiet

Weiter westlich des Bebauungsplangebietes beginnt bereits das großflächige Areal des Sportbades Auster. Westlich entlang der Algersdorfer Straße befinden sich ebenso großflächige Areale der Volksschule Algersdorf, der Mittelschule Algersdorf sowie Kindergarten Algersdorf.

Fotodokumentation der Besichtigung vom 3. April 2025:



Foto 1: Blick in südöstliche Richtung. Im Vordergrund ist das Gebäude der Liegenschaft Vinzenzgasse 25 bzw. Georgigasse 32 zu sehen, im Hintergrund die Liegenschaft Georgigasse 25



Foto 2: Blick in nordwestliche Richtung. In Bildmitte ist das Gebäude der Liegenschaft Vinzenzgasse 31 /Rochelgasse 30 zu sehen



Foto 3: Blick in südliche Richtung. Rechts im Vordergrund ist das Gebäude der Liegenschaft Vinzenzgasse 31 /Rochelgasse 30, in Bildmitte die Kreuzung Vinzenzgasse mit der Rochelgasse zu sehen. Das (dunkelgelbe) Eckgebäude in Bildmitte auf der Liegenschaft Vinzenzgasse 37/Lilienthalgasse 29 befindet sich ebenso wie die Liegenschaft im Vordergrund im Bebauungsplangebiet. Links im Bild ist das dreigeschoßige Gebäude der Liegenschaft Rochelgasse 23 zu sehen



Foto 4: Blick in nordwestliche Richtung. Ganz links im Vordergrund ist das Gebäude der Liegenschaft Vinzenzgasse 31 /Rochelgasse 30, weiter (von links nach rechts) sind die Liegenschaften Vinzenzgasse 31, 33, 35 und 37 zu sehen



Foto 5: Blick von der Kreuzung Rochelgasse/Vinzenzgasse in nordwestliche Richtung. In Bildmitte ist die Liegenschaft (Schutzengel-Apotheke) Lilienthalgasse 24 zu sehen



Foto 6: Blick in südwestliche Richtung auf das Eckgebäude der Liegenschaft Vinzenzgasse 37/Lilienthalgasse 29



Foto 7: Blick von der Kreuzung Rochelgasse/Vinzenzgasse auf das viergeschoßige Eckgebäude der Rochelgasse 23 östlich des Bebauungsplangebietes



Foto 8: Blick in südwestliche Richtung auf die südliche Gebäudezeile der Lilienthalgasse. Links im Vordergrund ist die Liegenschaft Vinzenzgasse 37/Lilienthalgasse 29, rechts davon die Lilienthalgasse 31, 33, 35, 37 und 39 und weiter westlich davon gelegene Liegenschaften zu sehen



Foto 9: Blick in östliche Richtung entlang der Lilienthalgasse auf Höhe der Lilienthalgasse 26a. In Bildmitte ist die Pfarrkirche St. Vinzenz



Foto 10: Blick in nordwestliche Richtung entlang der Lilienthalgasse und die Bebauung nördlich davon. Rechts (gelbes Gebäude) ist die Lilienthalgasse 32 und die westlich davon gelegenen zu sehen



Foto 11: Blick in westliche Richtung entlang der Lilienthalgasse auf Höhe der Lilienthalgasse 39 (links im Bild)



Foto 12: Blick in östliche Richtung entlang der Lilienthalgasse auf Höhe der Lilienthalgasse 40 (links im Bild)



Foto 13: Blick in westliche Richtung entlang der Lilienthalgasse auf Höhe der Lilienthalgasse 55 (links im Bild)



Foto 15: Blick in nordwestliche Richtung auf die Liegenschaft Algersdorfer Straße 8. Im Hintergrund ist das Gebäude der Mittelschule Algersdorf in der Algersdorfer Straße zu sehen



Foto 16: Blick in südöstliche Richtung. Rechts im Vordergrund ist das Gebäude der Liegenschaft Lilienthalgasse 59, östlich davon die Liegenschaft Lilienthalgasse 57 zu sehen



Foto 17: Blick entlang der Algersdorfer Straße in nördliche Richtung. Links ist die Liegenschaft Algersdorfer Straße 8, rechts das Gebäude der Mittelschule Algersdorf zu sehen



Foto 18: Blick in südwestliche Richtung. Rechts ist die Volksschule Algersdorf, rechts die Liegenschaft Rochelgasse 58 zu sehen. Im Hintergrund ist die Auster Sport- und Wellnessbad zu sehen



Foto 19: Blick in nordöstliche Richtung. Im Vordergrund ist das Gebäude der Liegenschaft Rochelgasse 58 zu sehen



Foto 20: Blick in südöstliche Richtung. Im Vordergrund ist das Gebäude der Liegenschaft Rochelgasse 51 zu sehen, dahinter die fünfgeschoßige Gebäudezeile vertikal zur Rochelgasse



Foto 21: Blick in östliche Richtung, links im Vordergrund ist das Gebäude der Liegenschaft Rochelgasse 58, rechts im Vordergrund das der Rochelgasse 51 zu sehen



Foto 22: Blick in südliche Richtung entlang der Häuserzeile vertikal zur Rochelgasse und zur Georgigasse, die Liegenschaft Rochelgasse 47 und 49 sowie Georgigasse 52 und 54



Foto 23: Blick in östliche Richtung. Links im Vordergrund ist das Gebäude der Liegenschaft Rochelgasse 52 zu sehen



Foto 24: Blick in südöstliche Richtung auf das ca. 15 m tiefe Gebäude der Liegenschaft Rochelgasse 43 und 41



Foto 25: Blick in südöstliche Richtung auf die Innenhofseite des Gebäudes der Georgigasse 46a



Foto 26: Blick in östliche Richtung. Links im Vordergrund ist das Gebäude der Liegenschaft Rochelgasse 58 zu sehen, dahinter befinden sich die Gebäude der Liegenschaften Rochelgasse 46 und 44



Foto 27: Blick in nordwestliche Richtung auf die Liegenschaft Rochelgasse 46 (in Bildmitte)



Foto 28: Blick in südöstliche Richtung auf die Gebäude der Rochelgasse 33



Foto 29: Blick in nordöstliche Richtung auf die Liegenschaften der zweigeschoßigen Wohnanlage Rochelgasse 38 und 40



Foto 30: Blick in nordöstliche Richtung, links im Vordergrund ist die Rochelgasse 36 und 36a, rechts die Rochelgasse 31



Foto 31: Blick in östliche Richtung. Rechts im Vordergrund ist das Gebäude der Liegenschaft Rochelgasse 27 zu sehen



Foto 32: Blick in nordwestliche Richtung, rechts im Bild ist die Liegenschaft Rochelgasse 34 zu sehen



Foto 33: Blick in südliche Richtung auf das Gebäude Rochelgasse 25



Foto 34: Blick in südliche Richtung entlang der Vinzenzgasse. Im Bild rechts befindet sich die Vinzenzgasse 29



Foto 35: Blick in südliche Richtung von Höhe Rochelgasse 32 (rechts im Bild) auf den Kreuzungsbereich mit der Georgigasse und den mehrgeschoßigen Wohnbau Vinzenzgasse 22 und 20 (links im Bild), im Hintergrund sind ebenso Mehrgeschoßer zu sehen



Foto 36: Blick in südwestliche Richtung entlang der Georgigasse auf Höhe der Georgigasse 32 (rechts im Bild). Im Hintergrund sind mehrgeschoßige Wohnbauten der Liegenschaft Georgigasse 27 und 29 zu sehen



Foto 37: Blick in westliche Richtung. Rechts ist die Liegenschaft Georgigasse 38 zu sehen, links im Bild befinden sich mehrgeschoßige Wohnbauten der Liegenschaft Georgigasse 27 und 29



Foto 38: Blick in nordöstliche Richtung Liegenschaft Vinzenzgasse 25 bzw. Georgigasse 32. Im Hintergrund der weitere Verlauf der Georgigasse nach Osten mit zwei- bis dreigeschoßigen straßenraumbildenden Gebäuden



Foto 39: Blick in nordwestliche Richtung auf Höhe der Georgigasse 46 (ganz rechts im Bild). Im weiteren Straßenverlauf, links davon sind die straßenraumbildenden Gebäude der Liegenschaften Georgigasse 48 (gelbes Gebäude) und 50 (blaues Gebäude) zu sehen



Foto 40: Blick in nordwestliche Richtung auf das Gebäude der Liegenschaft Vinzenzgasse 50



Foto 41: Blick in südwestliche Richtung auf das Sport- und Wellnessbad „Auster“



Foto 42: Blick in westliche Richtung auf das Gebäude der Liegenschaft Georgigasse 56, im Hintergrund ist das Sport- und Wellnessbad „Auster“ an der Georgigasse zu sehen



Foto 43: Blick in nordöstliche Richtung auf die fünfgeschoßige Wohnanlage Georgigasse 52 und 54, die sich bis zur Rochelgasse quer zu den Straßenzügen erstreckt



Foto 44: Blick in südöstliche Richtung auf die Bebauung der Janzgasse 26 und 22



Foto 45: Blick in nordwestliche Richtung entlang der Georgigasse, rechts im Bild befindet sich die Liegenschaft Rochelgasse 55, links ist das Sport- und Wellnessbad „Auster“ zu sehen



Luftbild 2: Schrägluftbild (2024), Aufnahme©Stadt Graz, Stadtvermessung FW_37_2965. Blickrichtung Westen. Im Vordergrund ist, parallel zum unteren Bildrand, die Vinzenzgasse zu sehen. Die Blockrandbebauung besteht aus zwei- bis dreigeschoßigen Gebäuden, teilweise sind Einbauten im Innenhof erfolgt. Der Pfeil zeigt das Bestandsgebäude der Liegenschaft Georgigasse 38 (Antragsteller) im südlichen Geviert an



Luftbild 3: Schrägluftbild (2024), Aufnahme©Stadt Graz, Stadtvermessung BW_37_2982. Blickrichtung Osten. Rechts ist die Georgigasse mit der Einmündung der Franz-Steiner-Gasse, links im Bild die Rochelgasse zu sehen. Die Blockrandbebauung besteht mit unterschiedlich hohen Gebäuden, teilweise bestehen Lücken und teilweise niedrige Einbauten im überwiegend begrünten Innenhof



Luftbild 4: Schrägluftbild (2024), Aufnahme©Stadt Graz, Stadtvermessung RI_39_3231. Blickrichtung Norden. Rechts ist die Vinzenzgasse zu sehen. Im Bestand ist bereits deutlich die Blockrandbebauung ausgebildet, ebenso bestehen auch hier Lücken, sowie Gebäude im Innenhof. Der Pfeil zeigt das Bestandsgebäude der Liegenschaft Rochelgasse 34 des nördlichen Gevierts an

- **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.
- **Umwelteinflüsse**
Das Planungsgebiet ist durch Verkehrslärmentwicklungen an den umgebenden Straßen, vorwiegend an der Georgigasse, der Algersdorfer Straße und der Vinzenzgasse 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.

Handel:

- Billa Supermarkt, Eggenberger Allee 10, Entfernung ca. 425 m
- Billa Supermarkt, Gaswerkstraße 2, Entfernung ca. 380 m
- Hofer Supermarkt, Eckertstraße 54, Entfernung ca. 480 m
- Hofer Supermarkt, Alte Poststraße 103, Entfernung ca. 380 m
- Lidl, Eggenberger Allee 6, Entfernung ca. 450 m

Gesundheit:

- Schlossapotheke, Eggenberger Allee 44, Entfernung ca. 280 m
- Schutzengel-Apotheke, Lilienthalgasse 24, Entfernung ca. 220 m
- PRODOC Ärztezentrum Graz-Eggenberg, Eggenberger Allee 37, Gaswerkstr. 1a, Entfernung ca. 390 m
- Allgemeinmedizinerin, Lilienthalgasse 29, unmittelbare Nähe
- Allgemeinmedizinerin, Alte Poststraße 139, Entfernung ca. 400 m

Nächstgelegene Schulen:

- Volksschule und Neue Mittelschule Graz-Algersdorf, Algersdorfer Straße 9 und 11, in unmittelbarer Nähe
- Volksschule Graz-Leopoldinum, Alte Poststraße 106, Entfernung ca. 230 m
- BORG Dreierschützengasse 15, Entfernung ca. 400 m
- Graz International Bilingual School, Georgigasse 85, Entfernung ca. 690 m

Nächstgelegene Kindergärten und Kinderkrippen:

- Kindergarten Algersdorfer Straße 15, in unmittelbarer Nähe
- allgemeiner Kindergarten, Gaswerkstraße 13, Entfernung ca. 510 m
- Kindergarten Grasbergerstraße 11, ca. 500 m Entfernung
- Kindergarten Vinzenzgasse, Vinzenzgasse 51, ca. 310 m Entfernung

Weitere Bildungseinrichtung:

- FH Joanneum, Alte Poststraße 149, Entfernung ca. 670 m

Sport und Freizeit:

- Sport- und Wellnessbad Eggenberg, Janzgasse 21, in unmittelbarer Nähe
- ASKÖ Stadion Graz-Eggenberg, Schloßstraße 20, in unmittelbarer Nähe
- Schloss Eggenberg, Eggenberger Allee 90, Entfernung ca. 630 (Eingang Park)

Krankenhaus:

- AUVA-Unfallkrankenhaus Graz, Göstinger Str. 24, Entfernung ca. 530 m

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen.

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

- Buslinie 65 (Puntigam – Gösting), Haltestelle Georgigasse in der Alten Poststraße
- Buslinie 62 (Puntigam – WKO–WIFI), Haltestelle Georgigasse in der Alten Poststraße und Vinzenzgasse in der Georgigasse

- Straßenbahnlinie 1 (Eggenberg/UKH – Mariatrost), mehrere Haltestellen für das Gebiet
- Straßenbahnlinie 6 (Smartcity/Peter-Tunner-Gasse – St. Peter), beisielsw. Haltestelle Starhemberggasse
- Straßenbahnlinie 7 (Wetzelsdorf – LKH Med Uni/Klinikum Nord) Haltestelle FH Joanneum in der Eggenberger Allee

Anschlüsse an das Radwegenetz der Stadt Graz bestehen durch die Alte Poststraße, hier besteht ein Radweg bzw. Geh- und Radweg in beide Richtungen sowie den angrenzenden Straßenzug Vinzenzgasse (Radroute in Tempo 30 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 7 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoff-/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, Mindestgrößen

Die langfristige städtebauliche Zielsetzung besteht darin, die Baumassen vorwiegend entlang der Straßen, der Lilienthalgasse, der Vinzenzgasse, der Rochelgasse, der Georgigasse und der Algersdorfer Straße anzuordnen.

Bis zur Erreichung dieses Ziels in der Übergangsphase und in Einzelfällen, ist auch die offene Bebauung~~weise~~ zulässig. Bei Erreichung des Ziels ist die geschlossene und die gekuppelte Bebauung~~weise~~ zulässig.

Die Liegenschaften mit der Lage an der Georgigasse können, wie bereits heute teilweise im Bestand, dafür sorgen, dass mit kommerziellen (Dienstleistungen, Lebensmittelhändler, Gastronomie, Arztpraxis, Notariat, Rechtsanwaltskanzlei, Physiotherapie, Kinderkrippe, Friseur undgl.) und/oder öffentlichen Einrichtungen in der Erdgeschoßzone die Versorgung des Gebietsbereiches sichergestellt ist. Dieser Bereich soll in einem definierten Bereich in der Georgigasse (siehe gelb schraffierte Flächen im Planwerk) in der Erdgeschoßzone den genannten Versorgungseinrichtungen vorbehalten sein.

Eine Wohnnutzung ist demnach in der Erdgeschoßzone von der Georgigasse 36 bis Georgigasse 50 (Grundstücke .111, .109, .316, .106, .104, .103, 259/6, 259/83, 259/141, KG 63107) mit einer Tiefe von 5,0 m nicht möglich, jedoch in der Tiefe nach dieser Zone, also innenhofseitig ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoß möglich.

Mit der Festlegung ist zudem eine Nicht-Wohnnutzung über die gesamte Gebäudetiefe nicht ausgeschlossen. Das bedeutet, dass beispielsweise eine Arztpraxis, auch im gesamten Erdgeschoß bis zur Innenhofseite reichen kann.

Mit dem Bebauungsplan wird garantiert, dass die Innenhofseite, also die Wohnräume, die sich zum Innenhof orientieren, von Lärm 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.

Das bedeutet, dass eine bauliche Entwicklung im Grundstücksinneren nicht dem Ziel bebaute und versiegelte, sondern begrünte, ruhige Innenhöfe zu schaffen entspricht. Auch sind künftig keine neuen Pkw-Stellplätze mehr bewilligungsfähig.

Im §2 werden zudem Mindestwohnungsgrößen von 30 m² vorgegeben. Diese Festlegungen sollen einer hohen Fluktuation entgegenwirken und die Möglichkeit von größeren Wohnungen für Familien bieten, auch um eine verstärkte Bindung und Identifikation mit dem Quartier sicherzustellen. Ausgenommen von dieser Vorgabe sind jedoch Räume für Sozialeinrichtungen, Wohnheime und dergleichen.

Zu § 3 Bebauungsgrad, Bodenversiegelung

Um einen adäquaten Anteil an unbebauter Fläche zu gewährleisten, werden mit dem Bebauungsplan die Bebauungsgrade für die einzelnen Grundstücke entsprechend der Widmung gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan und im Hinblick auf die künftige straßenraumbildende Bebauung festgelegt.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der **oberirdisch bebauten und** überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.

Der Bebauungsgrad wird in diesem Fall ohne Berücksichtigung der unterirdisch bebaubaren Fläche definiert. Insbesondere bleibt der Bereich hinsichtlich der Bebauungsgradermittlung unberücksichtigt, der laut Plan die Grenzen der Tiefgarage festlegt.

Grundstück / Bauplatz	maximaler Bebauungsgrad
259/33, 259/34, .157/2 .226, .184	0,32
.132/1, 259/45 .133/2, 259/47 259/48 .130	0,37

.196 168 259/36 .127/1 .125 .105 .110, 259/74 .267/1, .267/2 .268, 259/128, .342 .316 .103, 259/6	0,40
.126/2 259/42, .129 .131, 259/43 .132/2, .133/1, 259/164 .368, .290/2 .127/2, 259/154 .123/1, 123/2, 259/44 .255, 259/124, 259/170, 259/171 .162, 259/5 .203/2 259773, .111 259/141	0,44
.167, 349 259/71 .203/1 .109 106, 259/9 .645	0,48
.135 .136/2 .157/1 259/175, .646 259/83 259/176 .104, 259/7 259/4, .649	0,54
259/77, .160, 259/78 .161, 259/76 259/174, .647 .108 259/173, .648 .159, 259/1, 377	0,60 0,60
.290/1 259/106	0,82

Unterschiedliche Bebauungsgrade zielen auf eine einheitliche Bebaubarkeit gemäß der angestrebten Blockrandstruktur mit gleichen Traufenlinien (Höhen) und ähnlich tiefen Gebäuden ab. Bei kleineren Bauplätzen und Bauplätzen in Eckbereichen, die generell eine höhere

Bebauungsdichte aufweisen, soll eine ähnliche Entwicklungsmöglichkeit wie auf großen Bauplätzen ermöglicht werden. Deshalb wurden für einige Grundstücke höhere Bebauungsgrade festgelegt als für die überwiegende Anzahl der Bauplätze.

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.

Die Festlegung, dass künftig die Baumassen straßenseitig und nicht innenhofseitig anzuordnen sind, besteht bereits mit dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept, konkret mit der Sicherung der Qualität der Innenhöfe (§ 26 Abs 26) mit der Festlegung der Entsiegelung und der Reduktion konflikträchtiger Nutzungen. Auch gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild besteht die Vorgabe wonach begrünte Innenhöfe (und Vorgärten) wesentlich zur Charakteristik des Bereichstyps beitragen und daher unbedingt zu erhalten, wiederherzustellen bzw. neu zu errichten sind. Nach Abstimmung mit den Juristen der Bau- und Anlagebehörde der Stadt Graz ist die Kombination aus der Festlegung eines Bebauungsgrades, einer hofseitigen Entfernung der Gebäude und der Anordnung der Baumassen entlang der Straßenzüge möglich.

Um einen adäquaten Anteil an unversiegelter Fläche zu gewährleisten, wird mit dem Bebauungsplan ein Versiegelungsgrad festgelegt. 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.

Zu § 4 Bauflucht- und Baugrenzlinien, Bebauungsdichte

Die Anordnung der zukünftigen Baumassen ist durch Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien im Plan festgelegt. Dies gilt sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude.

Der Rahmen der Bauflucht- und Baugrenzlinien ist damit so festgelegt, dass innerhalb dieses Bereiches eine sinnvolle zukünftige Bebauung, gemäß dem Bestreben, die Blockrandstruktur weiter zu stärken, und unter Berücksichtigung eines adäquaten Freiflächenanteils, möglich ist.

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.

Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände gemäß den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG sind innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien zulässig.

Für unterirdische Tiefgaragen und für unterirdische Bauteile wird im Plan (siehe blau strichlierte Linie) eine Grenze festgelegt. Diese beträgt 21,0 m, gemessen von der Straßen- bzw. Baufluchtlinie ins Bauplatzinnere. Zur weiteren Abgrenzung der Tiefgaragengrenze gelten die Bauflucht-/Baugrenzlinien.

Tiefgaragenrampen und –abgänge und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, Flugdächer, Trafogebäude, Einfriedungen und dergleichen können außerhalb der Baugrenzlinien liegen.

Tiefgaragenentlüftungsschächte haben keine Gebäudeeigenschaft und können 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

Die zulässigen Dachformen sind Steildächer, und hier ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 Grad bis maximal 41 Grad und Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 0 bis maximal 10 Grad möglich.

Wenn ein Sattel- bzw. Walmdach ausgeführt wird, muss die Hauptfirstrichtung parallel zum angrenzenden Straßenzug verlaufen.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen ist ein Flachdach oder ein flach geneigtes Dach mit einer Substrathöhe (Humusschicht) von mindestens 15 cm auszuführen. Gründächer sorgen für eine Verringerung der Aufheizungseffekte, eine Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und ein Reduzieren der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche.

Die Vegetationsschicht unterstützt ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer und erhöht somit die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens. Von der Vorgabe der Dachbegrünung ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 1/3 der Dachfläche pro Bauplatz.

Bei Sattel- oder Walmdächern ist der Ausbau des Dachkörpers möglich, bei einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach ist ein, um 2,0 m vom Dachsaum bzw. von der jeweiligen Gebäudekante bzw. Vorderkante der straßenseitigen bzw. hofseitigen Fassade des darunterliegenden Geschoßes, also ein zurückversetztes Penthouse möglich.

Haustechnikanlagen sind bei Sattel- bzw. Walmdächern ausschließlich innerhalb der Gebäudehülle zu situieren. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen auf der Geschoßdecke über dem 3. Geschoß zulässig. Diese sind, um gestalterisch in den Hintergrund zu treten, mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech oder Streckmetall) einzuhausen.

Einhausungen mitsamt den Haustechnikanlagen sind mindestens 2,0 m vom Dachsaum (straßenseitig wie auch innenhofseitig) gemessen, zurückzusetzen.

Da die oberste Ebene des Gebäudes gestalterisch einen baulichen Abschluss durch das Flachdach des Penthouse, im Falle der Ausführung als Flachdach oder flach geneigtes Dach aufweisen soll, ist eine Nutzung für Dachterrassen auf den Geschoßdecken, also dem Dach, über dem Penthouse, der vierten Nutzungsebene nicht zulässig.

Der Grund dafür ist, dass gestalterisch nicht Absturzsicherungen, Pergolen, Sonnenschirme etc. in oberster Dachebene in Erscheinung treten sollen, sondern ein klarer baulicher Gebäudeabschluss. Von diesem Ausschluss sind Photovoltaikanlagen der nicht betroffen, diese können auch auf den obersten Geschoßdecken, also über der vierten Nutzungsebene errichtet werden.

Dachnutzungen unterer Dachebenen (durch z.B. zurückspringende Geschoße innenhofseitig) sind möglich.

Bei Neubauten 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. Der Grund dafür ist die Privatsphäre der Bewohner zu wahren (Sichtschutz) und einen Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum zu schaffen. Die Erhöhung der Erdgeschoßzone sorgt also für mehr Sicherheit, Privatsphäre und Komfort.

Die Anzahl der Geschoße für einen Neubau ist im gesamten Bebauungsplangebiet mit mindestens 3 Vollgeschoßen festgelegt und Inhalt des Plans, ein zusätzliches zurückversetztes Penthousegeschoß ist möglich. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.

Die der Geschoßanzahl entsprechenden Gebäude- und Gesamthöhen sind im Verordnungstext festgelegt.

Für Sattel- und Walmdächer gilt:

Geschoßanzahl	maximal zulässige Gebäudehöhe = Traufenhöhe	maximal zulässige Gesamthöhe (Firsthöhe)
3 G + DG Sattel- bzw. Walmdach	max. 11,5 m	max. 17,0 m
4 G + DG Sattel- bzw. Walmdach	max. 15,0 m	max. 20,5 m
5G + DG Sattel- bzw. Walmdach	max. 18,0 m	max. 21, m

Für Flachdächer gilt:

Geschoßanzahl	maximal zulässige Gebäudehöhe = Traufenhöhe	maximal zulässige Gesamthöhe (inkl. Penthouse)
3 G + Penthouse	max. 11,5 m	max. 14,5 m
4 G + Penthouse	max. 15,0 m	max. 18,0 m

Fünfgeschossige Gebäude sind ausschließlich auf den Liegenschaften Georgigasse 52 und 54, sowie Rochelgasse 47 und 49 (siehe Planwerk) möglich.

Überschreitungen der maximalen Gesamthöhe sind für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten in einem geringen, untergeordneten Ausmaß zulässig.

Maximal 1/3 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoß können für Nebenräume wie Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung – Verwendung finden.

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.
- eingeschnittene Dachterrassen und Dachgaupen haben bei Sattel- und Walmdächern 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 bei Sattel- und Walmdächern sind nur innenhofseitig, nicht straßenseitig möglich.
- Dauerhafte Überdachungen von Terrasseneinschnitten bei Sattel- und Walmdächern 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.

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.

Der Hellbezugswert ist bei Zu- und Neubauten sowie für Fassadenneugestaltungen (z.B. thermische Sanierungen, Färbungen 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.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

(siehe dazu § 7 der VO)

Eckabschrägungen gelten für alle vier Ecken des Gevierts in einer Größenordnung von je 3,0 x 3,0 m, dies ist Inhalt des Planwerks.

In der Georgigasse müssen für die Straßenbeleuchtungen Befestigungen an den Fassaden möglich sein. Dies ist vertraglich mit der Stadt Graz zu regeln.

Zu § 7 Pkw-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze

Betrifft den ruhenden Verkehr.

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 in Tiefgaragen und/oder im Gebäude integriert 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 **70 – 80 m² Wohnnutzfläche ein Pkw-Abstellplatz** herzustellen. Diese Werte bilden jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

Empfehlungen:

2. Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer bzw. Besucher:innen- Gruppe zwischen 0,13 und 0,24 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
3. Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäft-Nutzung sind je 100 m² Verkaufsfläche bzw. Besucher:innen- Gruppe „intensiv“ zwischen 0,4 - 5 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
4. Bei Neubauten mit gastgewerblicher Nutzung sind je Sitzplatz 0,1 - 0,4 PKW-Abstellplätze für Kund:innen herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
5. Bei Neubauten mit Studentenheimnutzung ist je 6 - 25 Betten ein PKW-Abstellplatz herzustellen.
6. Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,18 und 1,0 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
7. Bei Neubauten mit Versammlungsstätten wie Theater, Konzertsäle sind je Besucher:innen- Gruppe zwischen 0,05 und 0,15 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 großteils oberirdische Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Werden

besteht seitens der Abteilung für Verkehrsplanung die Vorgabe im Bereich der Georgigasse eine Verbreiterung des Gehsteigs vorzusehen. Entlang der Algersdorfer Straße sollen Flächen für Grünstreifen sowie für künftige verkehrliche Entwicklungen berücksichtigt werden. Im Zuge der geplanten Verlagerung der Bushaltestelle nach Süden ist vorgesehen, die Infrastruktur für Fußgänger:innen entsprechend anzupassen und einen Grünstreifen zu integrieren.

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.

In Kreuzungs- und Knotenpunktbereichen sind Eckabschrägungen für Verkehrsflächen mit 3,0 m x 3,0 m vorzusehen. Dies gilt auch für Einmündungen von Gehwegen bzw. Radwegen. Sämtliche Belange betreffend die Beleuchtung (Abspannung, Sanierung usw.) an Fassaden sind im Bauverfahren zu berücksichtigen.

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 Geländeänderungen

Nicht bebaute, also unbebaute Flächen außerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien, sowie untergeordnete Flächen wie sie für Gehwege und Terrassen üblich sind, sind zu begrünen. 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.

Im Falle von straßenraumwirksamen mittel- bis großkronigen Bäumen (z.B. Baumreihe) können die Abstände auf mind. 4,5 m reduziert 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.~~

Tiefgaragenbegrünung

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.

Für Baumpflanzungen ist die Überdeckung entsprechend den Freiraumplanerischen Standards zu erhöhen. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Beton-Körben oder -Ringern kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig. Bei Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,5 m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m³ pro Baum soll hierbei mindestens berücksichtigt werden.

Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten, diese sind mit immergrünen Pflanzen vollflächig und dauerhaft zu begrünen.

Stützmauern aus Löffelsteinen oder aus großformatigen Steinen sind unzulässig.

~~Bei offenen PKW-Abstellplätzen ist ein großkroniger Laubbaum je fünf Stellplätze zu pflanzen; hierbei ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW-Abstellflächen möglichst überdecken sollen.~~

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

Geländeveränderungen wurden unter Berücksichtigung der bereits mitgeplanten angrenzenden öffentlichen Straßenräume mit max. 0,50 m begrenzt. Für die Gestaltung von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen wurden punktuelle Überschreitungen der max. Geländeveränderungen zur Gestaltung ermöglicht.

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 Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch sind Zubauten erlaubt. Unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage (Flächengewinn) zu verstehen.

Zu § 10 Sonstiges

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind begrenzt bis zu einer definierten Oberkante von max. +5,0 m über Erdgeschoßniveau am Gebäude montiert, in Form von Schriftzügen bzw. Einzelbuchstaben zulässig. Je Bauplatz wird zudem die Gesamtansichtsfläche der Werbeanlage je Bauplatz ist mit 0,50 m² begrenzt. 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 14.47.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Organisation	Magistrat Graz
	Zertifikat	CN=Stadt Graz,O=Stadt Graz,C=AT
	Datum/Zeit	2025-09-30T11:23:01+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://signaturpruefung.gv.at verifiziert werden.