

GZ: A 14–008623/2025/0027

Bearbeiter:
DI Thomas Wagner-Bornik

14.46.0 Bebauungsplan

„Seidenhofstraße - Koloniegasse - Königshoferstraße
Karl-Frisch-Gasse - Straßganger Straße“
XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Graz, 11.12.2025
Dok: Bebauungsplanung/14.46.0

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit dem Schreiben vom 11. Juni 2024 ersucht die SDH59 Projektentwicklungs GmbH, Eigentümerin der Liegenschaft Straßganger Straße 45 (Gst. Nr. .719, 302/13, EZ 1068, beide KG 63109 Baierdorf) um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Im Planungsgebiet befinden sich noch folgende Liegenschaften: 306/24, 306/25, 306/26, 306/27, .833, 306/28, 306/29, 306/30, 306/31, .834, 306/32, 306/41, .403, 306/34, .437, 306/35, 306/36, .436, 306/37, .402, 306/38, 306/39, 306/40, .719, 302/13, .794, 302/11, 302/15, .1041, 302/16, .718, 302/17, .1040, 302/18, 302/25 alle KG 63109 Baierdorf.

Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 19.640 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan idgF** der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2 ausgewiesen.

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

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF** liegt das Planungsareal im Bereich „Wohngebiet hoher Dichte“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor.

Das Geviert, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, ist im Norden von der Seidenhofstraße, im Osten von der Koloniegasse, im Süden von der Karl-Frisch-Gasse und im Westen von der Straßganger Straße umgeben. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Königshoferstraße teilt das Planungsgebiet in einen nördlichen und südlichen Bereich.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Entsprechend den Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten wird im gegenständlichen Planungsbereich langfristig die Errichtung einer maximal viergeschossigen Bebauung in Form einer Blockrandstruktur (überwiegende Festlegung der geschlossenen und gekuppelten Bebauungsweise) ermöglicht.

Im Gebiet ist eine offene Bebauungsstruktur von Einfamilienwohnhäusern sowie entlang der Karl-Frisch-Gasse Ansätze einer straßenraumbildenden, dreigeschossigen Wohnanlage vorhanden. Der Straßenraum wird zumeist von einer begrünten Vorgartenzonen geprägt. Mit der Festlegung der Baugrenz- und Baufluchtlinien wird einerseits die Typologie der geschlossenen Blockrandstruktur und andererseits auch die der freistehenden Geschossbauten für das Gebiet festgelegt.

Es gibt sowohl die Festlegungen einer Mindestwohnungsgröße als auch eine Festlegung wie groß die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz mindestens sein darf.

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, sowie dementsprechende Umbauten. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die zukünftige Entsiegelung und Freihaltung der Innenhöfe.

Es ist die langfristige Intention, sowohl die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren als auch die hochwertigen, innenliegenden Grünbereiche zu erhalten und noch weiter aufzuwerten. Des Weiteren wird auch darauf geachtet, dass innerhalb der Baugrenzl原因en eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit wirtschaftlichen Grundrissen sowie adäquatem Freiflächenanteil möglich ist.

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 25. Juni 2025 über die beabsichtigte Auflage des 14.46.0 Bebauungsplan Entwurfes „Seidenhofstraße – Koloniegasse – Königshoferstraße – Karl-Frisch-Gasse – Straßganger Straße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 16. Juli 2025.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 17. Juli 2025 bis zum 18. September 2025 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde innerhalb des Auflagezeitraums am 11. September 2025 in der Pfarre Graz-Hl. Schutzengel, Pfarrgasse 25 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 19 Einwendungen und 1 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein. Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.46.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

VERORDNUNG

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBL. Nr. ~~68/2025~~ ~~165/2024~~ in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzungen), 11 (Einfriedung und lebende Zäune) und 89 Abs. 4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von § 89 ~~Abs. 3~~ ~~(3)~~ Stmk. BauG) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBL. Nr. 68/2025 ~~73/2023~~ und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBL. Nr. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung. Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN

- (1) Offene ~~Bebauungsweise~~ ~~Bebauung~~, gekuppelte ~~Bebauungsweise~~ ~~Bebauung~~, geschlossene Bebauungsweise ~~Bebauung~~

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (3) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der bebauten und überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (5) Bei einer ausschließlichen Wohnnutzung sind pro Bauplatz max. 2 PKW-Stellplätze in freier Aufstellung innerhalb der Baugrenzlinien zulässig.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (3) Im Bauverfahren muss der Nachweis des Grades der Bodenversiegelung ~~der Bodenversiegelung~~ in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

PKW-Abstellflächen

- (11) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationstragsschicht von mindestens 0,70 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten. Bei groß- u. mittelkronigen Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen 3. Ordnung von mind. 1,00 m Höhe vorzusehen. ~~Ein Wurzelraumvolumen von min. 50,0 m³ pro Baum ist vorzusehen.~~ Kugelformen sind unzulässig.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- ~~(4)~~ Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten. Zubauten außerhalb der Baugrenzlinien sind im Ausmaß von max. 50 m² zum Bestandsgebäude (Flächenbilanz zum Zeitpunkt der Beschlussfassung) zulässig. Für diese Zubauten ist ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich.

PLANWERK

Nach erneuter Überprüfung des Planwerks wurden für die Liegenschaft Karl-Frisch-Gasse 1, 3, 5, 7 und 9 (Gst. Nr. 302/25, KG Baierdorf) Bemaßungen ergänzt. Zur besseren Lesbarkeit wurde die Farbe der Baufluchtlinien von Rot auf Violett geändert. Bei den außerhalb des Gültigkeitsbereich liegenden erhaltenswerten Baumbeständen entlang der Koloniegasse wurde die Farbdarstellung von Grün auf Grau adaptiert.

Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Eggenberg. Das Gebiet ist im Norden von der Seidenhofstraße, im Osten von der Koloniegasse, im Süden von der Karl-Frisch-Gasse sowie im Westen von der Straßganger Straße umgeben.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 19.640 m² brutto auf.



Luftbild 1 (2024):
Auszug aus den
Geo-Daten-Graz
© Stadtvermessung
Graz.

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF im Funktionsbereich „Wohngebiet hoher Dichte“.



Auszug aus dem
Entwicklungsplan
des 4.0
Stadtentwicklungs-
konzeptes (idgF).

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

§ 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 BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

§26 NATURRAUM UND UMWELT

(21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:

- Intensive Begrünung von Tiefgaragen
Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.
- Forcierung von Fassadenbegrünungen, bevorzugt in erdgebundener Ausführung.

(22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch

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

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

- Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°
Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 60 m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist.
Eine extensive Dachbegrünung ist mit einer Vegetationstragschicht von mind. 15 cm auszuführen. In Bereichen mit schlecht sickerfähigem Boden und entsprechender Hang- bzw. Oberflächenwasserproblematik ist die Dachbegrünung überwiegend als intensive Dachbegrünung auszuführen.
Für maximal 1/3 der Dachflächen kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. Intensiv begrünte (auch betretbare) Dachflächen sind hierbei als begrüntes Dach zu werten. Darüber hinaus sind Ausnahmen für Anlagen zu erweiterter Nutzung von Solarenergie nach Maßgabe der mikroklimatischen Auswirkungen zulässig. Fotovoltaikanlagen sind bevorzugt in Kombination mit einem Gründach zu errichten.
Ebenso sind Ausnahmen im Bereich von denkmalgeschützten Objekten zulässig.

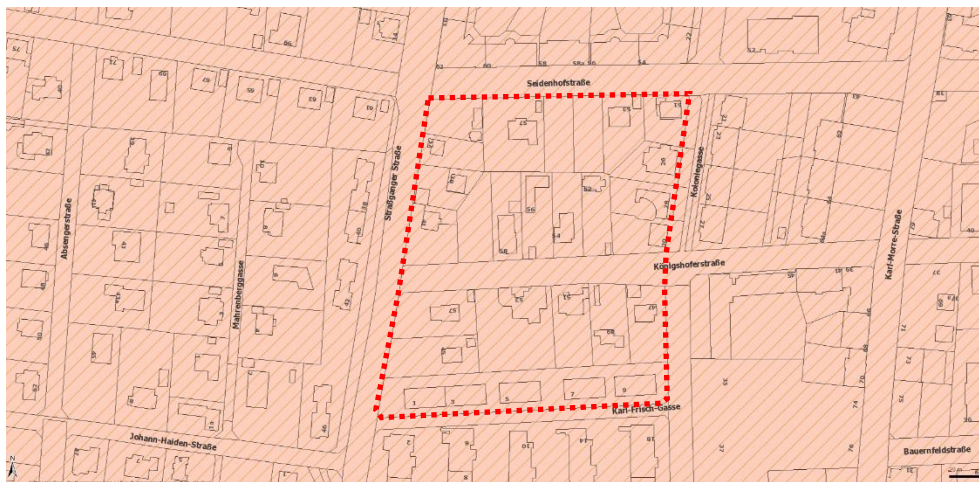
(26) Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen insbesondere durch:

- 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.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes 1 und im südlichen Teil entlang der Karl-Frisch-Gasse sind Verdachtsflächen mit Altablagerungen lt. FA 17c ausgewiesen.

- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes ist eine Erschließung der Kategorie 1 gegeben. Der überwiegende Teil des Planungsbereiches liegt innerhalb der Kategorie 4 von öffentlichen Verkehrsmitteln.

Kategorie 1 (300 m Radius-Luftlinie):

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Kategorie 4 (300 m Radius-Luftlinie):

„Städtische Bedienqualität mit zeitlichen Einschränkungen“

Intervalle bis 10-20 Minuten, Bedienungen mit zeitlichen Mängeln

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch die Buslinien Nr. 62 in der Karl-Morre-Straße (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

Hinweis:

Seit der Rechtswirksamkeit des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF) hat sich die Erschließung des öffentlichen Verkehrs für das gegenständliche Bebauungsplangebiet dahingehend verbessert, dass der gesamte Bereich nunmehr in der Kategorie 1 – Innerstädtische Bedienqualität liegt. Von der Abteilung für Verkehrsplanung wurden diese geänderten Planungsgrundlagen (Stand 2022) dem Stadtplanungsamt für den amtsinternen Gebrauch übermittelt und in einer ergänzenden Karte zu den ÖV-Erschließungen veranschaulicht.



Auszug aus der Karte Einzugsbereich Öffentlicher Verkehr 2022

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

„Blockrandbebauung“ im Teilraum Nr. 12 (Wetzelsdorf Reininghaus)



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Charakteristik:

Straßenbegleitende und straßenraumbildenden Bebauung mit begrünten Höfen und teilweise mit begrünten Vorgärten, meist durchgehende Bauflucht, häufig einheitliche Traufhöhe.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes

- Rahmen der Geschossanzahl: –
- Bebauungsweise: geschlossen
- Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend
- Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen.
- Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge und Krafträder in Innenhöfen und Vorgärten
- 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.

Ziele für den Bereichstyp

- Fortführung des Bebauungsprinzips und des Gebietscharakters
- Erhalt der hohen Durchgrünung
- Sicherung und Fortführung der Nutzungsdurchmischung bzw. Planung nutzungsöffener Grundrisse zumindest im Erdgeschoß im Neubaufall
- 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

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:



Auszug aus dem Kommunalen Energie Konzept 2017 (KEK).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Gemäß Kommunales Energiekonzept (KEK) liegt das Planungsgebiet teils innerhalb des aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) und teils innerhalb des kurz- mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025).

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet“ und teilweise im „Sanierungsgebiet Lärm“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

§ 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

Allgemeine Wohngebiete

Tag	Abend	Nacht
55	50	45

Hinweis:

Für den südlichen Teilbereich des Planungsgebietes sind Verdachtsflächen mit Altablagerungen lt. FA 17c ausgewiesen.

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.



Auszug aus dem
Deckplan 1 zum 4.0
Flächenwidmungs-
plan (idgF).

Die blaue
Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan)
gem. § 30 (7) StROG 2010 idgF. LGBI. Nr. 68/2025 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0
Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht
ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die
Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und
Lawinerverbauung (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; [...]“

Grünes Netz Graz



Auszug aus dem Grünen Netz Graz.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Wie aus dem Grünen Netz Graz (GNG) ersichtlich ist, sollen die Grünverbindungen entlang der Seidenhofstraße und der Straßganger Straße aufgewertet und verbessert werden.

Stadtklimaanalyse:



Auszug aus der Klimatopkarte.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Klimatopkarte:
Heterogene Blockbebauung im NM mit Rotoreffekt und Luftstagnation im Inneren der Zone
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:
Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad beachten, Gebäudeausrichtung (NW, SE)

• **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Karl-Morre-Straße im Osten und der Burenstraße im Westen, nördlich der Reininghausstraße. Das Geviert, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, ist im Norden von der Seidenhofstraße, im Osten von der Koloniegasse, im Süden von der Karl-Frisch-Gasse sowie im Westen von der Straßganger Straße umgeben.



Luftbild 2 (2019):
Auszug aus den
Geo-Daten-Graz
© Stadtvermessung
Graz.

Blick in Richtung
Norden.

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches wird durch das annähernd orthogonal angeordnete Straßennetz mit Elementen aus der Gründerzeit geprägt. Die einzelnen Gevierte weisen straßenbegleitend angefangene Blockrandbebauungen, als auch offene Bebauungen mit mehrgeschossigen Wohnbauten und kleinteilig strukturierte Wohnhäuser auf. Vereinzelt finden sich noch ein- bis zweigeschossige, gewerblich genutzte Bauten vor.

Das Planungsgebiet liegt in einem Gebiet, welches durch seine Nahelage zu Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Geschäfte für den täglichen Bedarf gut ausgestattet ist. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

Kleinträumige Umgebung:

Im Norden:

Nördlich der Seidenhofstraße – Zwischen der Koloniegasse im Osten und der westlich verlaufenden Straßganger Straße erstreckt eine einheitlich gestaltete Blockrandstruktur bestehend aus 4- bis 5-geschossigen Wohngebäuden mit Sattel- und Walmdächern. Dieser in sich geschlossene Block wird lediglich im Bereich der Koloniegasse von einer Zufahrt in den begrünten Innenhof unterbrochen. Im gesamten Geviert erfolgten bereits Dachgeschossausbauten mittels Einzelgaupen und Dachflächenfenstern.

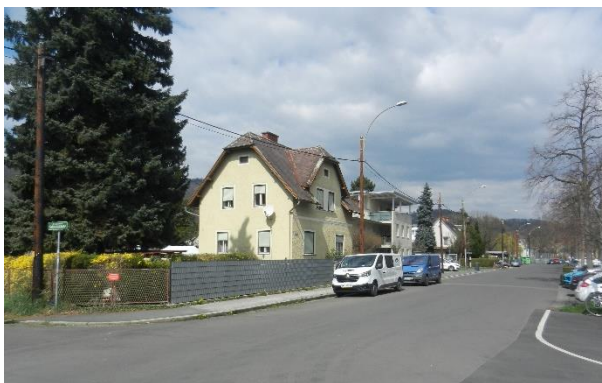


Abbildung 1:
Kreuzung Seidenhofstraße/Straßganger Straße
Blick Richtung Nordwesten



Abbildung 2:
Kreuzung Seidenhofstraße/Straßganger Straße
Blick Richtung Nordosten



Abbildung 3:
Kreuzung Seidenhofstraße/Koloniegasse
in Richtung Norden



Abbildung 4:
Kreuzung Seidenhofstraße/Koloniegasse
in Richtung Nordosten

Im Osten:

Östlich der Koloniegasse – Entlang der Koloniegasse befindet sich eine 2-hüftige Wohnanlage aus den 1960iger Jahren, die sich aus mehreren 6-geschossigen Wohngebäuden mit flachgeneigten Satteldächern in gekuppelter bzw. geschlossener Bebauungsweise zusammensetzt. Zwischen diesen Zeilenbauten erstreckt sich eine siedlungsöffentliche Grünfläche mit Bäumen und Heckbepflanzungen, die westseitig von offenen PKW-Abstellplätzen samt Fahrgasse begrenzt wird.



Abbildung 5:
Kreuzung Koloniegasse/Seidenhofstraße
Blick Richtung Südosten



Abbildung 6:
Kreuzung Koloniegasse/Königshoferstraße
Blick Richtung Nordosten

Im weiteren Verlauf der Koloniegasse setzt sich eine 4-geschossige, geschlossene Bebauung fort, die nordseitig eine offene Erschließung mit Laubengängen und entlang der Koloniegasse eine Gliederung der Fassade mit vorgesetzten Balkonen aufweist. Südlich anschließend ist eine im Bau befindliche 4- bis 5-geschossige Wohnanlage erkennbar.



Abbildung 7:
Kreuzung Koloniegasse/Königshoferstraße
in Richtung Südosten



Abbildung 8:
Kreuzung Koloniegasse/Karl-Frisch-Gasse
in Richtung Südosten

Im Süden:

Südlich der Karl-Frisch-Gasse – Ausgehend vom Kreuzungsbereich Karl-Frisch-Gasse/Koloniegasse ist eine 3- bis 4-geschossige, mehrreihige Wohnanlage mit Tiefgarage bzw. gebäudeintegrierten PKW-Stellplätzen gegeben. Zwischen den Baukörpern befinden sich insgesamt vier versiegelte Feuerwehruzufahrten, die auch der fußläufigen Erschließung der Wohnanlage dienen, sowie siedlungsöffentliche Frei- und Grünflächen.



Abbildung 9:
Kreuzung Karl-Frisch-Gasse/Koloniegasse
in Richtung Südwesten



Abbildung 10:
Blick entlang der Karl-Frisch-Gasse Höhe Nr. 6
in Richtung Osten



Abbildung 11:
Blick auf die Bebauung Karl-Frisch-Gasse Nr. 2 und 4
in Richtung Südwesten



Abbildung 12:
Kreuzung Karl-Frisch-Gasse/Straßganger Straße
Blick Richtung Südosten

Im Westen

Westlich der Straßganger Straße – Im Kreuzungsbereich mit der Seidenhofstraße steht ein 2-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit flachgeneigtem Satteldach, an das straßenseitig eine Garage angebaut ist. Im weiteren Verlauf der Straßganger Straße findet sich auf einer langgestreckten Liegenschaft eine Wohnanlage wieder, die sich aus drei 2-geschossigen Wohngebäuden mit flachgeneigten Pultdächern in offener Bebauungsweise zusammensetzt. Zwischen dem mittleren und südlichen Baukörper erstreckt sich eine versiegelte Freifläche, die als Parkplatz genutzt wird. Der dahinterliegend Gebietsbereich wird von einer kleingliedrigen Bebauungsstruktur aus 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhäusern in offener Anordnung geprägt.



Abbildung 13:
Kreuzung Straßganger Straße/Königshoferstraße
Blick Richtung Nordwesten



Abbildung 14:
Blick entlang der Straßganger Straße Höhe Nr. 42
in Richtung Süden



Abbildung 15:
Kreuzung Straßganger Straße/Johann-Haiden-Straße
Blick Richtung Nordwesten



Abbildung 16:
Kreuzung Straßganger Straße/Johann-Haiden-Straße
Blick Richtung Nordwesten

- **Topografie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.



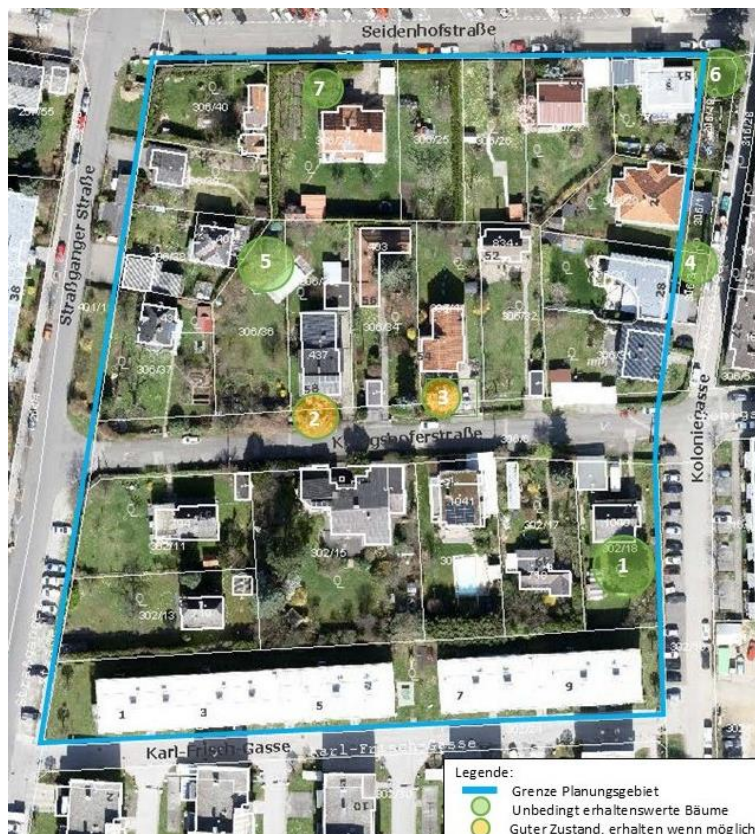
Neigungskarte: Auszug aus den Geo-Daten-Graz. Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- **Baumbestand**

Es weist eine mäßige Bestockung mit Laub- und Nadelbäumen auf. In dem mittigen sowie dem nördlichen, östlichen und westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes sind teils Bäume und Baumgruppen vorhanden.

Es wird auf das Gutachten der Abteilung Grünraum und Gewässer (GZ.: A10/5 – 10561/2025-02) verwiesen. Zusätzlich gilt die Grazer Baumschutzverordnung.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 13. Februar und 28. April 2025 sind folgende Bestandsbäume erhaltenswert bzw. der Erhalt empfohlen:



Luftbild 3 (2024): Auszug aus den Geo-Daten-Graz © Stadtvermessung Graz

Erhaltenswerter Baumbestand (erhoben am 13.02.2025 und 28.04.2025)

Bezugnehmend auf die erhaltenswerten Bäume Nr. 1 (Nordmantanne) und Nr. 7 (Schwarzkiefer) kann nach Rücksprache mit der Abteilung Grünraum und Gewässer festgehalten werden, dass die beiden Bestandsbäume zu Gunsten der angestrebten Blockrandbebauung entnommen und durch neue, großkronige Laubbaumpflanzungen (1. Ordnung) auf den jeweiligen Liegenschaften ersetzt werden können.

- **Gebäudebestand**

Im Geviert Seidenhofstraße – Koloniegasse – Karl-Frisch-Gasse – Straßganger Straße sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise sowie eine dreigeschossige straßenbegleitende Wohnanlage nördlich der Karl-Frisch-Gasse vorhanden.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich unmittelbar an der Kreuzung Seidenhofstraße/Straßganger Straße eine gut durchgrünte Liegenschaft, auf der ein Konglomerat aus Garagen und Nebengebäuden samt Flugdächern steht. In Anschluss daran sind ein 1-geschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Satteldach und ein 2-geschossiges Wohnhaus mit flachgeneigtem Satteldach erkennbar, die beide leicht abgerückt von der Seidenhofstraße errichtet wurden. Das Parkieren erfolgt zumeist in Garagen oder Carports, die direkt entlang der Straße situiert sind. Im Kreuzungsbereich Seidenhofstraße/Koloniegasse steht ein 2-geschossiges Wohngebäude mit Pultdach, das gartenseitig einen hölzernen Terrassen- und Balkonanbau aufweist.



Abbildung 17:
Blick vom Kreuzungsbereich Seidenhofstraße/
Straßganger Straße in Richtung Südosten



Abbildung 18:
Blick entlang der Seidenhofstraße Höhe Nr. 57
in Richtung Südosten



Abbildung 19:
Blick auf die Bebauung Seidenhofstraße 53
in Richtung Süden



Abbildung 20:
Blick vom Kreuzungsbereich Seidenhofstraße/
Koloniegasse in Richtung Südwesten



Abbildung 21:
Blick vom Kreuzungsbereich Seidenhofstraße/
Koloniegasse in Richtung Südwesten



Abbildung 22:
Blick vom Kreuzungsbereich Koloniegasse/
Königshoferstraße in Richtung Nordwesten

Südlich angrenzend befindet sich ein bungalowartiges Einfamilienwohnhaus mit Walmdach, das sich in seiner Höhenentwicklung deutlich niedriger als die umgebende Bebauung darstellt. Im weiteren Verlauf der Koloniegasse ist ein 2-geschossiges Wohngebäude mit Flachdach erkennbar, das einen L-förmigen Baukörper aufweist und gartenseitig in seiner Grundrissform einen Kreissegmentbogen ausbildet. Unmittelbar anschließend befindet sich ein 2-geschossiges Wohnhaus mit flachgeneigtem Satteldach samt mehrerer Garagenboxen, die entlang der Königshoferstraße angeordnet sich.



Abbildung 23:
Blick von der Königshoferstraße auf die Bebauung
Koloniegasse 30 in Richtung Nordosten



Abbildung 24:
Blick auf die Bebauung Königshoferstraße 52 und 54
in Richtung Nordwesten

Westlich angrenzend steht wiederum eine Abfolge von 1- bis 2-geschossigen Einfamilienwohnhäusern mit teils ausgebauten Satteldächern, die sowohl im Nahbereich der Straße als auch weit abgerückt situiert sind und südseitig eine dementsprechend tiefe Vorgartenzone aufweisen. Ebenso wird die südliche Straßenseite der Königshoferstraße von 1- bis 2-geschossigen Wohngebäuden mit Sattel- oder Flachdächern definiert, die deutlich näher zum Straßenraum hin angeordnet sind. Eine Ausnahme stellt die Bebauung Königshoferstraße 49 dar, wo das 1-geschossige Wohnhaus mit Satteldach und beidseitigen Quergiebeln weit entfernt von der Straße positioniert ist. Für das Parkieren sind wiederholt Einzel- oder Doppelgaragen oder Carports vorgesehen, die direkt entlang der Straße situiert sind.



Abbildung 25:
Blick auf die Bebauung Königshoferstraße 51
in Richtung Südosten



Abbildung 26:
Blick auf die Bebauung Königshoferstraße 58
in Richtung Nordwesten



Abbildung 27:
Blick von der Königshoferstraße auf die Bebauung
Straßganger Straße 41 in Richtung Norden



Abbildung 28:
Blick vom Kreuzungsbereich Königshoferstraße/
Straßganger Straße in Richtung Südosten

Parallel zum Straßenverlauf der Karl-Frisch-Gasse erstreckt sich eine 3-geschossige Wohnanlage jüngerer Datums, bestehend aus vier Einzelbaukörpern, die als Zweiergruppierung mit einem flachgeneigten Pultdach zusammengefasst werden. Die südseitigen Fassaden werden von vorgesetzten Balkonkonstruktionen in Kombination mit den jeweiligen Hauseingängen geprägt.



Abbildung 29:
Blick vom Kreuzungsbereich Straßganger Straße/
Karl-Frisch-Gasse in Richtung Nordosten



Abbildung 30:
Blick vom Kreuzungsbereich Koloniegasse/
Karl-Frisch-Gasse in Richtung Nordwesten



Abbildung 31:
Blick vom Kreuzungsbereich Straßganger Straße/
Karl-Frisch-Gasse in Richtung Nordosten



Abbildung 32:
Blick auf die Bebauung Königshoferstraße 57 und
Straßganger Straße 45 in Richtung Osten

Die Bebauung entlang der Straßganger Straße setzt sich wiederum aus 1- bis 2-geschossigen Einfamilienwohnhäusern mit steilgeneigten Sattel-, Walm- und Mansarddächern zusammen, die zumeist straßenseitig eine dementsprechend tiefe Vorgartenzone aufweisen. Im südlichen Straßenabschnitt der Straßganger Straße ist ein breiter, geschotterter Bankettstreifen erkennbar, der zum Querparkieren verwendet wird. Im Unterschied dazu weist der nördliche Teil der Straßganger Straße eine straßenbegleitende begrünte Vorgartenzone auf, in der zum Teil auch Flugdächer und überdeckte Abstellflächen samt Einfriedungen vorzufinden sind.

Der Straßenraum im gesamten Geviert wird von einem gut durchgrünten Vorfeld mit Heck- und Baumpflanzungen geprägt. Entlang der Straßganger Straße ist westseitig eine zusätzliche Baumreihe zu erkennen, die den Straßenraum als Grünachse entsprechend aufwertet.

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

Das Planungsareal ist durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens in den angrenzenden Straßen beeinträchtigt - siehe bestehende Planungsgrundlagen (STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung- Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster).

- **Infrastruktur**

Der Gebietsbereich ist durch die infrastrukturellen Einrichtungen der näheren Umgebung gut erschlossen.

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- Pfarrkindergarten Hl. Schutzengel, Hauseggerstraße 70, Entfernung ca. 260 m
- GiP Kinderkrippe Handelsstraße, Handelstraße 7, Entfernung ca. 300 m
- Städt. Kindergarten Grasbergerstraße, Grasbergerstraße 11, Entfernung ca. 420 m
- Städt. Kindergarten Gaswerkstraße, Gaswerkstraße 13, Entfernung ca. 500 m
- GiP Kinderkrippe und Kindergarten Eckertstraße, Eckertstraße 30f, Entfernung ca. 730 m
- GiP Kinderkrippe und Kindergarten Reininghausstraße, Reininghausstraße 7, Entfernung ca. 800 m
- WIKI Kinderkrippe und Kindergarten Reininghaus Q5, Am Steinfeld 15, Entfernung ca. 940 m

Schulen und Horte:

- Städt. Hort Seidenhofstraße, Seidenhofstraße 52, Entfernung ca. 150 m
- Volksschule Graz-Karl Morre, Karl-Morre-Straße 58, Entfernung ca. 210 m
- Neue Mittelschule Graz-Karl Morre, Karl-Morre-Straße 58, Entfernung ca. 210 m
- Städt. Hort Gaswerkstraße, Gaswerkstraße 15, Entfernung ca. 490 m

- Volksschule Graz-Baiern, Baiernstraße 86, Entfernung ca. 790 m
- Volksschule Graz-Algersdorf, Algersdorfer Straße 9, Entfernung ca. 970 m

Fachhochschulen/Universitäten:

- FH Joanneum, Eggenberger Allee/Alte Poststraße, Entfernung ca. 750 m

Sozialeinrichtungen:

- Vollzeitbetreutes Wohnen für psychisch beeinträchtigte Menschen, Seidenhofstraße 79, Entfernung ca. 340 m
- Volkshilfe Sozialzentrum, Reininghausstraße 49-51, Entfernung ca. 350 m
- Jugendamt Graz-Nordwest, Eckertstraße 66, Entfernung ca. 390 m
- Elternberatung Eggenberg, Amt für Jugend und Familie, Karl-Morre-Straße 42, Entfernung ca. 420 m
- Anonyme Alkoholiker Eggenberg, Eckertstraße 67, Entfernung ca. 420 m
- Sanlas, Seniorenresidenz Eggenberg, Eckertstraße 98-98a, Entfernung ca. 430 m
- Institut für Bewegungstherapie, Gaswerkstraße 1a/Eggenberger Allee 37, Entfernung ca. 630 m
- Seniorenwohnungen Haus am Park, Grasbergerstraße 79, Entfernung ca. 740 m
- Miteinander leben, Organisation, Hangweg 29, Entfernung ca. 890 m

Dienstleistung und Handel:

- HOFER KG, Eckertstraße 54, Entfernung ca. 580 m
- BILLA PLUS Markt, Gaswerkstraße 2, Entfernung ca. 590 m
- Apotheke „Zur Hoffnung“, Eggenberger Allee 44, Entfernung ca. 640 m
- SPAR Supermarkt, Wetzelsdorfer Straße 131, Entfernung ca. 670 m
- BILLA AG, Eggenberger Allee 26, Entfernung ca. 720 m
- LIDL Markt, Straßganger Straße 108, Entfernung ca. 730 m
- Postfiliale, Burenstraße 85, Entfernung ca. 760 m
- SPAR Supermarkt, Eckertstraße 30a, Entfernung ca. 780 m

• Erschließung/Verkehr

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Seidenhofstraße, im Osten von der Koloniegasse, im Süden von der Karl-Frisch-Gasse und im Westen von der Straßganger Straße begrenzt.

Öffentlicher Verkehr:

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300 m Radius gegeben.

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

- Buslinie Nr. 62, Haltestelle Bauernfeldstraße in der Karl-Morre-Straße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie Nr. 65, Haltestelle Reininghausstraße in der Gaswerkstraße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Straßenbahnlinie Nr. 7, Haltestelle Johann-Haiden-Straße in der Burenstraße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßenzüge. (Seidenhofstraße, Koloniegasse, Königshoferstraße und Straßganger Straße).

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind außer einem Teilabschnitt in der Straßganger Straße nicht vorhanden.

Über die Reininghausstraße („Radroute in Tempo 50-Straße“) sowie die Straßganger Straße und die Hauseggerstraße („Radroute in Tempo 30-Straße“) besteht ein sehr guter Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- **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.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 7 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen gemeinsam mit Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

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

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet teils innerhalb des aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristigen Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) sowie teils innerhalb des kurz- bis mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025).

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Zu § 2 Bebauungsweisen, Nutzungen

In den übergeordneten Planungsinstrumenten (4.0 Stadtentwicklungskonzept, 1.0 Räumliches Leitbild, 4.0 Flächenwidmungsplan) ist langfristig eine städtebauliche Umstrukturierung und Aufwertung für den gesamten Planungsbereich festgelegt. Die Bebauungsplanpflicht im gegenständlichen Planungsgebiet ergibt sich aus den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes zum Schutz und zur Freihaltung der Innenhöfe. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden raumplanerischen Parameter erfordern die Festlegung der geschlossenen Bebauung, sodass die Straßenräume entlang der Seidenhofstraße, Koloniegasse, Königshoferstraße und Straßganger Straße städtebaulich neu definiert und als überwiegend geschlossene Blockrandbebauung strukturiert werden. Es ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang dieser Straßenzüge zu konzentrieren, die bestehenden Hofbereiche zu entkernen und langfristig als Grünoase zu revitalisieren. Eine Verdichtung in den Randbereichen wird städtebaulich angestrebt, um zusätzlichen Wohnraum in gut infrastrukturell versorgten Gebieten zu ermöglichen.

Entlang der Seidenhofstraße, Koloniegasse, Königshoferstraße und Straßganger Straße soll langfristig ein Schließen des Gevierts erfolgen, um die Lärmbelastung der angrenzenden Straßenzüge auf die Freibereich (zukünftige Innenhofsituation) zu minimieren. Im Bereich der fünf bestehenden 3-geschossigen Wohnhäuser Karl-Frisch-Gasse 1, 3, 5, 7 und 9 (Gst. Nr. 302/25, KG Baierdorf) ist diese Entwicklung ob der offenen Bebauungsweise langfristig nur schwer möglich, sodass diese Geschosswohnbauten in ihren bestehenden Abmessungen und Höhen eingefroren werden.

Ausgehend von der Seidenhofstraße gliedert sich das Planungsgebiet in zwei Gevierte, die von der in ost-west verlaufenden Königshoferstraße getrennt werden. Für den nördlichen Teilbereich ist eine durchgängig geschlossene, straßenraumbildende Bebauung mit abgeschrägten Eckausbildungen festgelegt, die für die Grundstücke Nr. 306/40, 306/31, .436 und 306/37, KG Baierdorf (Eckliegenschaften) teils eine Bebauungstiefe von 12,0 m und für die übrigen Grundstücke eine max. Baukörpertiefe von 15,0 m vorsieht.

Entlang der Seidenhofstraße ist bei den Grundstücken Nr. 306/40, 306/24, 306/25, 306/26, 306/27 und 306/28 die straßenseitige Baufluchtlinie um 3,00 m zurückversetzt, damit in diesem Straßenabschnitt der Platz für eine zukünftige Baumreihe im öffentlichen Gut geschaffen wird. Ebenso wird im nördlichen Abschnitt der Koloniegasse bei den Grundstücken Nr. 306/28, 306/29, 306/30 und 306/31 die straßenseitige Baufluchtlinie zu Gunsten einer begrünten Vorgartenzone um 2,00 m in westlicher Richtung verschoben.

Für den südlichen Teilbereich ist entlang der Königshoferstraße ebenfalls eine geschlossene Bebauung mit einer Tiefe von 12,0 m für die Grundstücke Nr. .794, 302/11, .1040, 302/18, KG Baierdorf (Eckliegenschaften) sowie für die dazwischenliegenden Grundstücke eine max. Baukörpertiefe von 15,0 m festgelegt. Den Abschluss dieser Blockrandbebauung bilden sowohl in der Koloniegasse auf den Grundstücken Nr. .1040, 302/18, KG Baierdorf als auch in der Straßganger Straße auf den Grundstücken Nr. .719, 302/13, KG Baierdorf zwei Endglieder in gekuppelter Bebauungsweise, die als Übergang zur bestehenden offenen Bebauungsstruktur entlang der Karl-Frisch-Gasse verstanden werden können.

Bei der vorhandenen 3-geschossigen Wohnanlage nördlich der Karl-Frisch-Gasse (Gst. Nr. 302/25, KG Baierdorf) ist eine Umsetzbarkeit der geschlossenen Bebauungsweise aufgrund der Bestandsituation kaum realisierbar, sodass die bestehenden Gebäude mittels Baugrenzlinien umschrieben werden.

Die Festlegung der straßenseitigen Bauflucht- und der hofseitigen Baugrenzlinien erfolgt in Abstimmung auf die gebietstypischen Gebäudetiefen der nördlich der Seidenhofstraße angrenzenden homogenen Blockrandstruktur sowie östlich der Koloniegasse bestehenden Zeilen- und Blockrandbebauung.

Die Mindestwohnungsgröße hat 30 m² Wohnnutzfläche zu betragen.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Geschosswohnbau beträgt in Graz ca. 68 – 69 m². Zumindest rund ¾ dieses Wertes müssen im ggst. Planungsgebiet neu errichtete oder durch Nutzungsänderung entstehende Wohnbauten erreichen. Größere Projekte müssen einen Mix aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen anbieten. Dies trägt der gesunkenen durchschnittlichen Haushaltsgröße und gebotenen Ressourcenschonung ebenso Rechnung wie dem Ziel der sozialen Nachhaltigkeit und einer Eindämmung der Bewohner:innenfluktuation.

Daher wurde festgelegt, dass die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz mind. 50 m² betragen muss. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime und dgl.

Zu § 3 Bebauungsdichte, Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die bebauten und überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden. Auch Teile baulicher Anlagen (im Bestand) wie überdachte KFZ-Abstellflächen/ Carports werden zu dessen Berechnung herangezogen.

Bei sämtlichen Grundstücken wird ein entsprechender Bebauungsgrad festgelegt, um bei Ausschöpfung des Bebauungsgrades im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen einen Rückbau von Hofgebäuden zu erwirken. Gerade der Schutz und die Revitalisierung der Innenhöfe intendiert, dass zunächst bestehende und die Innenhofsituation störende Baumassen abubrechen sind, bevor ein zusätzliches straßenseitiges Gebäude errichtet werden kann.

Der Bebauungsplan verfolgt den immanenten Ansatz, dass erst durch den Abbruch von Hofgebäuden der Erhalt und der weitere Ausbau des Grünraumes als eine notwendige Voraussetzung für die Sicherung der Qualität der Hofsituation erfolgen kann. Bestehende Hofeinbauten sind daher zu entfernen und dürfen auf keinen Fall für eine Überschreitung der Bebauungsdichte oder des Bebauungsgrades herangezogen werden. – siehe dazu auch die obenstehende Bebauungsgradfestlegung.

Es ist die langfristige Intention, sowohl die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren als auch die hochwertigen, innenliegenden Grünbereiche zu erhalten und noch weiter aufzuwerten. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die Hoffreihaltung.

Aufgrund der Konzentration von Baumassen entlang der Straßen (Konzept der baulichen Nachverdichtung) und der teilweise verhältnismäßig kleinen Grundstücksflächen sind Bebauungsdichteüberschreitungen zu erwarten. Diese Überschreitungen können mit dem sparsamen Umgang mit der vorhandenen Baulandressource, der guten öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung begründet werden.

Zu § 4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien sowie die maximale Geschossanzahl festgelegt. Die violetten Bauflucht- und roten Baugrenzlinien dienen den oberirdischen Gebäuden, die blau strichlierten Linien stellen das maximal mögliche Ausmaß für unterirdische Einbauten und Tiefgaragen dar.

Im Hinblick auf die angestrebte Blockrandbebauung wurden die Baugrenzlinien so definiert, dass sich bei der angestrebten Nachverdichtung die zukünftige Bebauung entlang der jeweiligen Straßenzüge konzentriert und die Innenhofbereiche mit einer entsprechenden Grünausstattung aufgewertet werden. Bereits im Bestand werden die Gebäude- bzw. Grenzabstände teilweise unterschritten. Die Blockrandbebauung verfügt als kompakte straßenraumbildende Bebauung über ein klares Ordnungsprinzip. Sie zeichnet sich im Regelfall durch eine vorwiegend einheitliche Traufhöhe, eine durchgehende straßenseitige Bauflucht und einen grünen bauplatzübergreifenden Innenhof aus. Daher wurde auch im Bereich der Seidenhofstraße, Koloniegasse, Königshoferstraße und Straßganger Straße eine weitestgehend einheitliche Gebäude- und Gesamthöhe festgelegt.

Es wird auch darauf geachtet, dass innerhalb der Baugrenzlinien eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit wirtschaftlichen Grundrissen sowie adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Unterschreitungen der Gebäudeabstände sind, wenn überhaupt denkbar, durch die Festlegung der Baugrenzlinien und Gebäude- bzw. Gesamthöhen bestimmt. Dafür ist ein positives städtebauliches Gutachten erforderlich. Die rechtliche Grundlage bildet hierbei das Steiermärkische Baugesetz, § 13 Abstände.

Ziel der Festlegung zur Auskragung von Balkonen ist die Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich.

Bei den folgenden Schaubildern handelt es sich um 3D-Darstellungen der Baumassen und der schematischen Abbildung der bestehenden Bäume innerhalb des Bebauungsplangebietes. Die weißen Volumina stellen die Bestandsgebäude dar, die hellgrauen Volumina zeigen das mögliche Ausbaupotential auf.



Schaubild 01:
Bestandssituation



Schaubild 02:
Ausbauphase 1



Schaubild 03:
Ausbauphase 2



Schaubild 04:
Bestandssituation



Schaubild 05:
Ausbauphase 1



Schaubild 06:
Ausbauphase 2

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer, Lichte Raumhöhe

Die Blockrandbebauung als Instrumentarium einer flächensparenden Nachverdichtung verfügt über ein klares Ordnungsprinzip für eine kompakte straßenraumbildende Bebauung. Sie zeichnet sich im Regelfall durch eine vorwiegend einheitliche Traufhöhe, eine durchgehende straßenseitige Bauflucht und einen grünen bauplatzübergreifenden Innenhof aus. Daher wurde auch entlang der angrenzenden Straßenzüge eine weitestgehend einheitliche Gebäude- und Gesamthöhe festgelegt.

Entlang der Karl-Frisch-Gasse wird die bestehende Wohnanlage durch Gebäude- und Gesamthöhe sowie Geschossanzahl beschrieben. Für das übrige Bebauungsplangebiet wird eine maximal 4-geschossige Bebauung mit einer Gebäudehöhe von max. 13,50 m und einer Gesamthöhe von max. 17,00 m festgelegt, die sowohl auf die angrenzenden großmaßstäblichen Bauvolumen nördlich der Seidenhofstraße und östlich der Koloniegasse Bezug nimmt als auch einen moderaten Übergang zu den westlich der Straßganger Straße vorhandenen Siedlungsstrukturen darstellt.

Die Gebäudehöhen können durch Stieghäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten geringfügig überschritten werden. In diesem Fall ist durch die aufgezählten untergeordneten und punktuell auftretenden Gebäudeteile bzw. kleinere zwingend notwendige Aufbauten eine Überschreitung in geringem Ausmaß möglich, um keine Widersprüche in den nachfolgenden Verfahren zu generieren.

Unter Berücksichtigung des Verkehrslärmkatasters und der Bestandsgebäude wurde die Höhe der Erdgeschosszonen in Bezug auf die Fußbodenoberkante im 1. Obergeschoss mit mindestens 3,80 m jedoch maximal 5,00 m festgelegt, um beispielsweise Büro- oder Gewerbenutzungen zu ermöglichen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 0,80 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.

Hinsichtlich der festgelegten Dachformen sind ausschließlich begrünte Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad möglich.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer gem. § 5 (8) zu begrünen. Für extensive Begrünung ist eine Substrathöhe von mind. 15 cm vorzusehen. Das gilt auch bei Einschichtaufbau (Vegetationstragschicht mit Drainfunktion). Ausgenommen sind befestigte Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Flachdächer, bei denen eine technisch erforderliche Ausbildung von Gründächern nicht möglich ist.

Ziele dieser Begrenzung sind - in Übereinstimmung mit dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF, die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

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

Technische Aufbauten auf Dächern sind im Hinblick auf gestalterische Aspekte um 2,00 m von der Fassadenkante abzurücken und mit einem Sichtschutz zu verkleiden. Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern gem. § 5 (9), wird zum einen die Höhenwirkung der Anlagen beschränkt und zum anderen die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich. Offene Laubengänge widersprechen dem hohen architektonischen Gestaltungsanspruch für straßenseitige Fassaden entlang der angrenzenden Straßenzüge und werden daher ausgeschlossen. Balkone und Erker dürfen nicht über die Straßenflucht in das öffentliche Gut ragen, sind jedoch in Bereichen mit abgerückter Gebäudelage und Vorgarten zulässig.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich:

- werden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen, festgelegt. Bei bestehenden Brandwänden, die hofseitig eine größere Gebäudetiefe als die anschließende Bebauung aufweisen, ist bei Balkonen auch einen geringeren Abstand sowie ein Anbauen an die seitlichen Nachbargrundgrenzen zulässig.
- dürfen Balkone straßenseitig max. 1,50 m über die Baufluchtlinie und hofseitig maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.
Gemäß den Festlegungen zu dem Bereichstyp „Blockrandbebauung“ im 1.0 Räumlichen Leitbild wird angemerkt, dass bereits bei den bestehenden Geschosswohnbauten entlang der Karl-Frisch-Gasse südseitige Balkone (in Richtung Straße) vorhanden sind. Darüber hinaus sind straßenseitige Balkone ausschließlich in Bereichen mit einer ausgewiesenen Vorgartenzone zulässig; sie dienen der Belebung der jeweiligen Fassade und können (im untergeordneten Ausmaß) als gestalterische Ergänzung der zumeist kleinteilig gegliederten, straßenseitigen Gebäudefront verstanden werden.
- sind auskragenden Balkone und Terrassen in der Höhe der Attika und darüber nicht zulässig.
- werden bei zurückspringenden Obergeschossen im Dachbereich Mindestabstandsregelungen für Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge definiert.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich sind diese Geschosse gem. § 6 (5), § 6 (6) und § 6 (7) mit Mindestabständen zur jeweiligen darunterliegenden Hauptfassade auszuführen.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche.

Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100). Der Hellbezugswert gilt für Zu- und Neubauten sowie für Fassadenneugestaltungen (z.B. thermische Sanierungen, Färbungen usw.).

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

Des Weiteren wurden Festlegungen für Glasflächenanteile und reflektierende Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes getroffen. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon ausgenommen.

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

Zu § 9 Sonstiges

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschoße zulässig.

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.

Müllsammelstellen sind bei Neubauten in das Hauptgebäude zu integrieren, um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Innenhöfe entgegenzuwirken, um dem Ziel der Hofentkernung und der Hoffreihaltung dieses Bebauungsplans nachzukommen.

Unterflur-Müllsysteme sind auf Grund des großen Flächenbedarfs und den damit einhergehenden versiegelten Flächen nicht zulässig.

Zu § 10 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten. Zubauten außerhalb der Baugrenzlinien sind nur im Ausmaß von max. 50 m² zum Bestandsobjekt (Flächenbilanz zum Zeitpunkt der Beschlussfassung) zulässig, um geringfügige Adaptionen an vorhandenen Gebäuden gewährleisten zu können. Für diese Zubauten ist ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich. Unter Zubau sind nur untergeordnete bauliche Maßnahmen, wie geringfügige Erweiterungen, Dachraumausbauten innerhalb der bestehenden Dachhülle, kleinere Windfänge oder das Schließen von Balkonen und dergleichen zu verstehen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der Verordnung)

Das Planungsgebiet wird von den Gemeindestraßen Seidenhofstraße, Koloniegasse, Königshoferstraße und der Straßganger Straße sowie der Karl-Frisch-Gasse als Privatstraße begrenzt. Die Zufahrt zu den Bauplätzen erfolgt von diesen angrenzenden Straßen aus und wird in den nachfolgenden Individualverfahren geregelt.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Kreuzungsbereich Seidenhofstraße – Straßganger Straße: Eckabschrägung von 3,0 x 3,0 m
- Kreuzungsbereich Seidenhofstraße – Koloniegasse: Eckabschrägung von 3,0 x 3,0 m
- Kreuzungsbereich Koloniegasse – Königshoferstraße: Eckabschrägung von 3,0 x 3,0 m
- Kreuzungsbereich Königshoferstraße – Straßganger Straße: Eckabschrägung von 3,0 x 3,0 m

Zu § 7 (1-8) PKW-Abstellplätze

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 oder im Gebäude integriert zu erfolgen. Abstellplätze in den Höfen sind nicht zulässig. Der Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt.

Er wurde von vergleichbaren Bebauungsplänen aus letzter Zeit abgeleitet und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen PKW-Abstellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der PKW-Abstellplätze in Sammelgaragen begrüßt.

Bei der Errichtung von Neubauten mit Wohnnutzung sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 70 - 80 m² Wohnnutzfläche) ebenso wie bei der Errichtung von Neubauten mit Büronutzung (je Dienstnehmer bzw. Besucher:innen-Gruppe „intensiv“ zwischen 0,13 und 0,24 PKW-Abstellplätze) herzustellen. Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäft-Nutzung sind je 100 m² Verkaufsfläche bzw. Besucher:innen-Gruppe „intensiv“ zwischen 0,4 – 5 PKW-Abstellplätze vorzusehen. Bei Neubauten mit gastgewerblicher Nutzung sind je Sitzplatz 0,1 – 0,4 PKW-Abstellplätze für Kund:innen herzustellen. Bei Neubauten mit Studentenheimnutzung ist je 6 – 25 Betten ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,18 und 1 PKW-Abstellplatz herzustellen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

Können die notwendigen Pflichtabstellplätze gem. § 7 (2) auf Grund der Bauplatzgröße, des Zuschnitts des Bauplatzes oder der Baumbestände nicht am Bauplatz hergestellt werden sind Ausnahmen nach § 89 (4) Stmk. Baugesetz zulässig. Eine Reduktion bzw. ein Entfall der Abstellplätze ist somit in begründeten Fällen möglich.

Hinweis:

Die „Wohnnutzfläche“ wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Die „Nutzfläche“ ist die gesamte Bodenfläche aller Geschäftsräumlichkeiten inklusive aller Nebenflächen wie Lager, Umkleiden usw., abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen).

Zu § 7 (9-10) Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m² Wohnnutzfläche für Wohnen entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung gem. Stmk. ROG § 30 (1) Z 2 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen, wobei ab einer Bezugzahl von 1000 nur je weitere 200 m² Nutzfläche ein zusätzlicher Fahrradabstellplatz erforderlich ist. Fahrradabstellplätze für Besucherinnen und Besucher sind frei zugänglich auszuführen. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen, Großteils oberirdisch (fahrend erreichbar), diebstalhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Werden mehrere Baukörper geplant, so sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

Die festgelegte, überwiegend gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruches, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert bzw. gegebenenfalls Teil des Mobilitätsvertrages.

Die Abmessungen und die Ausführungen eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 (siehe Abbildung 1 nachstehend), zu entnehmen.

Entlang der Straßganger Straße ist westlich eine Halballee mit Bestandsbäumen gegeben, die entlang der östlichen Straßenseite ebenso mit entsprechenden Neupflanzungen ergänzt werden soll. Der erforderliche Platzbedarf für eine Straßenbaumreihe beträgt mindestens 6,00 m (4,50 m Abstand des Baumstammes zum aufgehenden Mauerwerk + 1,50 m Abstand zur befestigten Fläche im Straßenraum, d.h. Gehsteig oder Fahrbahnrand). Die Lage allfällig erforderlicher Tiefgaragenzufahrten ist so zu wählen, dass die Bestandsbäume in ihrer Anzahl erhalten bleiben.

Sämtliche Bestandsbäume im Bebauungsplangebiet sind mit der wahren Kronentraufe lagerichtig einzutragen.

Laut ÖNORM B1121 ist der Schutzbereich der Bestandsbäume der Kronenradius + 1,50 m – dieser ist im Einreichplan als Puffer miteinzutragen. Die geplanten Baumaßnahmen inkl. dem dazugehörigen Arbeitsraum müssen außerhalb dieses Schutzbereiches liegen. Dem Erhaltungsgebot entsprechend ist dieser Schutzbereich ebenso einbauten- und leitungsfrei zu halten. Eine Unterschreitung des Schutzbereiches ist nur in Abstimmung mit der A10/5 möglich.

Für Grabungsarbeiten im Kronentraufbereich oder Baumfällungen ist entsprechend der Grazer Baumschutzverordnung beim Referat für Baumschutz ein Baumschutzansuchen zu stellen. Für Bestandsbäume sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen, siehe auch Informationsblatt „Umgang mit Bäumen bei Bauverfahren“

Zu § 8 (4-10) Baumpflanzungen

Um eine intensive Begrünung der Liegenschaften zu erzielen, sind im Zuge der nachgereichten Bauverfahren Baumpflanzungen (1 Laubbaum je 150 m² unbebauter Bauplatzfläche) umzusetzen. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände gem. § 8 (9) so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist.

In Analogie zu aufgehendem Mauerwerk sind hofseitig zusätzliche Baugrenzl意思 für Untergeschosse und Tiefgaragen dargestellt, der Mindestabstand von Baumachse (Stamm) zu den Außenflächen von unterirdischen Bauteilen beträgt mind. 2,50 m.

Bei sämtlichen Pflanzungen sind stadtklimaresistente und standortgerechte hitzeresistente Baumarten zu wählen. Die Baumauswahl und Positionierung ist mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer im Vorfeld abzustimmen.

Zu § 8 (11) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist aus stadttökologischen Gesichtspunkten mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und intensiv zu begrünen (Wiesen, Stauden, Sträucher, Bäume).

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen und punktuell zu erhöhen. Kugelformen sind unzulässig.

Zu § 8 (13) Sonstiges

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: Abgrenzung des Baufeldes, bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dach- und Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungangaben der Freiflächen,

Spielflächen, Kinderspielplatz inkl. der Größenangabe, Darstellung von Entwässerungsmulden und –gräben, Ersichtlichmachung der Leitungsführung (Ver- und Entsorgungsleitungen) sowie Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen in realistischer Größendarstellung inkl. Angabe der Art und Pflanzenqualität.

Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich. Für den Außenanlagenplan gelten die Mindestvorgaben der freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz.

Siehe dazu, Infoblatt „Außenanlagenplan in Graz“:

www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung Grünraum und Gewässer immer hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 14.46.0 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 mehrfarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in violetter, roter und blauer Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)