

GZ: A14- 000693/2025/0009

Bearbeiterin: DI<sup>in</sup> Vanessa Bauer

## 12.26.0 Bebauungsplan

„Lindengasse 18-19“

XII. Bez., KG: 63108 Andritz

Graz, 10. September 2025

Dok: Bebauungsplanung/12.26.0

### Auflage

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Die Eigentümer:in der Liegenschaft „Lindengasse 19“ mit den Grundstücksnummern .264 und 734/2 der KG 63108 Andritz hat um die Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 5.765 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 ausgewiesen.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen Bauinteressen auf der Liegenschaft „Lindengasse 19“ mit den Grundstücksnummern .264 und 734/2 der KG 63108 Andritz vor.

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

- Wohngebiet mittlerer Dichte
- Eignungszone Freizeit, Sport, Ökologie

#### Zusammenfassung des städtebaulichen Konzepts:

Die zukünftige Verteilung der Baumassen im Bebauungsplangebiet wird durch die Festlegung von Baufluchtlinien entlang der Lindengasse sowie durch Baugrenzlinien definiert. Diese sind so festgelegt, dass innerhalb der Grenzen eine städtebaulich sinnvolle Bebauung mit angemessenem Freiflächenanteil möglich ist.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festlegungen orientieren sich an der bestehenden städtebaulichen Struktur der Umgebung. Im Süden des Plangebietes bestehen punktförmige Baukörper mit großzügigen privaten wie auch halböffentlichen Freiflächen zwischen den Baukörpern als auch entlang der Murpromenade. Der nördliche Bereich hingegen weist eine geschlossene Straßenrandbebauung zur Weinzöttlstraße auf, die vorwiegend als Lärmschutz für die dahinterliegenden Wohnbereiche dient. Die dahinterliegende Struktur setzt sich aus einer Mischung aus punktförmiger und zeilenartiger Bebauung zusammen mit großzügigen Freiflächen, die sowohl privat als auch halböffentlich genutzt werden können. Die bestehende zweigeschossige, zeilenartige Bebauung auf dem Grundstück „Lindengasse 17“, welche mit auskragenden Balkonen in geringem Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze unmittelbar an das Bebauungsplangebiet angrenzt, wird aus städtebaulicher Sicht nicht als gestalterische Referenz herangezogen.

Aufgrund der im Bestand sehr schmalen Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes wird das Konzept von punktförmigen Baukörpern in gekuppelter Bebauungsweise verfolgt. Diese ermöglicht eine offene städtebauliche Bebauungsstruktur mit ausreichend Gebäudeabständen und großzügigen Freiflächen zwischen den Baukörpern und zu den Grundstücksrändern – auch für privates Grün (Eigengärten). Die höhenmäßigen Festlegungen orientieren sich an der Umgebung. Im 1.0 Räumlichen Leitbild ist eine Mindestgeschossanzahl von 3 Geschossen festgelegt, die im gegenständlichen Bebauungsplan übernommen wird. Weiters wurden Festlegungen zu den Erdgeschosszonen getroffen.

Ein zentrales Anliegen stellt die qualitätsvolle Gestaltung von (Vor-)Gartenzonen entlang der Lindengasse und der Murpromenade dar. Diese sollen durch gezielte Begrünungsmaßnahmen aufgewertet und landschaftsplanerisch wirksam in das Gesamtbild integriert werden.

Grundsätzlich kommt dem Erhalt und Schutz von Bäumen im städtischen Raum eine hohe Bedeutung zu. Bäume leisten einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas, dienen als visuelle Abschirmung – etwa gegenüber Lärmquellen – und erhöhen die Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld.

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

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

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

- Stellungnahme der A 10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer – Referat Grünraum- und Freiraumplanung vom 22.08.2025
- Informationen der A 10/1 – Straßenamt vom 21.02.2025
- Stellungnahme der A10/5 - Abteilung für Grünraum und Gewässer – Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten vom 01.04.2025
- Informationen der A 10/8 - Abteilung für Verkehrsplanung vom 28.05.2025

## **2. Verfahren**

### **AUFLAGE**

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 10.09.2025 über die Auflage des 12.26.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgt gemäß § 40 Abs. 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 01.10.2025.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan-Entwurf über 8 Wochen, in der Zeit vom 02. Oktober 2025 bis zum 27. November 2025 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Bürger:innen-Informationsveranstaltung ist innerhalb des Auflagezeitraums vorgesehen.

## **3. Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 5.765 m<sup>2</sup> auf.



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

Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

#### 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

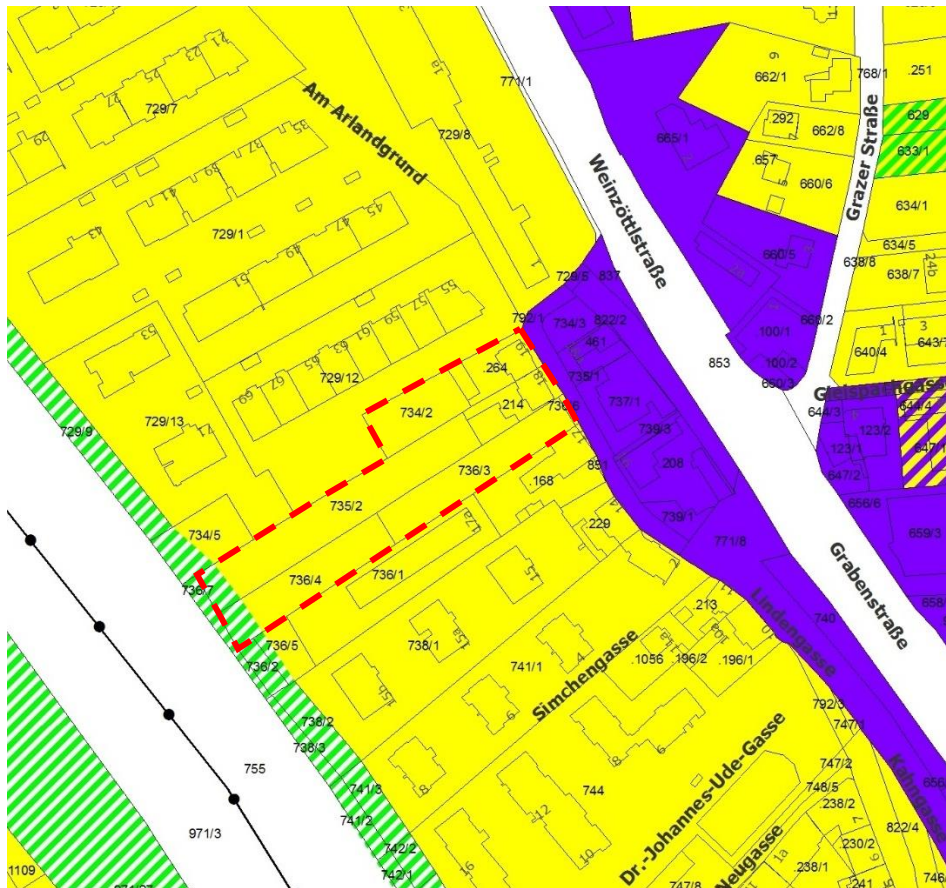
Die Grundstücke liegen gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF in einem „Wohngebiet mittlerer Dichte“ (§ 14). Die Grundstücke 736/4 und 735/2 KG Andritz liegen teilweise in einer „Eignungszone Freizeit, Sport, Ökologie“ (§ 7).

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

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

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

- (1) Vorrangige Wohnnutzung.
- (2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.
- (3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.
- (4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.
- (5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.
- (9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26)



Auszug aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die rot strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

#### RELEVANTE SACHBEREICHSBEOZUGENE ZIELE UND MAßNAHMEN:

### **§ 26 NATURRAUM UND UMWELT**

#### **TOPOGRAFIE, LANDSCHAFT UND SCHUTZGEBIETE**

- (1a) Erhalt des schützenswerten Baumbestandes Berücksichtigung von erhaltenen Baumbeständen bei der Situierung von baulichen Anlagen auf allen Bauplätzen

#### **GEWÄSSER**

- (4) Freihalten eines Uferstreifens entlang natürlich fließender Gewässer von Bauland und Sondernutzungen im Freiland, die das Schadenspotential erhöhen und Abflusshindernisse darstellen, wie z.B. Ablagerungsplätze, Aufschüttungsgebiete, Schießstätten, Schieß- und Sprengmittellager und ihre Gefährdungsbereiche sowie von Bodenentnahmen in folgendem Ausmaß:
- an der Mur mindestens 20 m ab Böschungskante [...]
- (4a) Weitgehende Freihaltung der Ufer entlang natürlich fließender Gewässer vor jeglicher Bebauung und langfristige Erhaltung der das Landschaftsbild prägenden Uferbegleitvegetation entlang natürlicher Gewässer gemäß den Zielsetzungen des WRG 1959 idgF und dem Sachprogramm zur hochwassersicheren Entwicklung von Siedlungsräumen
- Festlegung eines Freihaltbereiches zu den natürlich fließenden Gewässern im Ausmaß von 20 m (Mur) bzw. 10 m (sonstige Fließgewässer), gemessen ab der Böschungsoberkante
- Die Behörde kann hiervon in folgenden Fällen Ausnahmen genehmigen. Hierfür ist jedenfalls die Zustimmung des wasserwirtschaftlichen Planungsorgans erforderlich.
- a. Bestandssanierungen,
  - b. Bauführungen im öffentlichen Interesse (z.B.: Hochwasserschutzmaßnahmen, Brücken, Stege, Regenwasserentsorgungsleitungen, Maßnahmen zur Verbesserung der Naherholungsfunktion an der Mur und dgl.)
  - c. Unterirdische Einbauten sowie Befestigungen von Verkehrsflächen innerhalb des



- Freihaltebereichs in der Zone von 3 - 10 m bzw. 3 - 20 m (Mur) gemessen ab der Böschungsoberkante
- d. Bebauungen im dicht verbauten Stadtgebiet innerhalb des Freihaltebereichs in der Zone von 5 – 10 m bzw. 5 – 20 m (Mur), gemessen ab der Böschungsoberkante
- (5) Berücksichtigung des Hochwasserabflusses HQ 30/100 sowie der roten und gelben Gefahrenzonen an den Grazer Bächen bei der Fortführung des Flächenwidmungsplanes, in der Bebauungsplanung und im Bauverfahren.
- (6) Freihaltung der notwendigen Retentionsräume bei allen zukünftigen Bau- und Stadtentwicklungsmaßnahmen entlang von Gewässern; Flächenvorsorge für Retentions- und Versickerungsanlagen.

#### KLIMA, LUFT, LÄRM

- (7b) Erhaltung der für das Kleinklima, den Luftaustausch und die Luftgüte bedeutsamen Bereiche:
- [...]
  - Erhalt von bestehenden Bäumen, Sträuchern und auch kleineren Grün- und Waldflächen, insbesondere in dicht bebauten Gebieten
- (7c) Verbesserung/Reduktion von städtischen Hitzeinseln
- Einsatz von hellen Oberflächenmaterialien mit geringer Wärmespeicherfähigkeit, angestrebt wird ein Hellbezugswert zwischen 30 - 85
  - Vorgabe von entsprechender Farb- und Materialgestaltung von Gebäuden in Bebauungsplänen
  - Sparsamer Einsatz von großflächigen Glasfassaden und großflächigen reflektierenden Metallfassaden durch entsprechende Festlegungen in Bebauungsplänen und Wettbewerbsausschreibungen; Ausnahmen zum Zwecke solarer Energiegewinnung sind im Einzelfall zu prüfen.
  - [...]
  - Vorschreibung von Begrünungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen, Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen
  - Beschränkung der Bodenversiegelung auf Bauflächen

#### BAULANDDURCHGRÜNUNG

- (20) Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet.
- Erhalt und weiterer Aufbau des Baumbestandes unter Berücksichtigung eines ausreichend großen durchwurzelbaren Raumes.
- (21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:
- Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern
  - Intensive Begrünung von Tiefgaragen  
Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.
  - 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.
- (22a) Nachhaltiger Umgang mit Hang- und Oberflächenwässer zur Grundwasseranreicherung, zur Schadensminimierung bei Starkregen sowie als Klimawandelanpassungsmaßnahme
- Flächendeckende Untersuchung des Stadtgebietes zur Identifizierung von stark betroffenen Gebieten insbesondere auf Basis der Erkenntnisse des KIS, der Topographie, der Baugrunderkarte und der Versiegelungskarte
  - Erhöhung des zu erhaltenden Mindestanteils an gewachsenen Boden in den stark betroffenen Bereichen; dabei ist mindestens ein Wert von 20 % festzulegen

- Erstellung von Niederschlagswässerbewirtschaftungskonzepten in Bebauungsplanverfahren in stark betroffenen Gebieten
  - Nutzung auch privater Niederschlagswässer zur Bewässerung des Straßenbegleitgrüns, sofern im öffentlichen Interesse
  - Anwendung des sog. Schwammstadtprinzips in versiegelten Bereichen
- (23) Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils
- (23a) Festlegung eines Grünflächenfaktors entsprechend der Bereichstypen des räumlichen Leitbildes; Vollzug der Umsetzung des Grünflächenfaktors in sämtlichen baubehördlichen Verfahren und in den Verfahren gemäß StROG
- (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 m<sup>2</sup>, sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. Eine extensive Dachbegrünung ist mit einer Vegetationstragschicht von mind. 15 cm auszuführen. [...] Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. Intensiv begrünte (auch betretbare) Dachflächen sind hierbei als begrüntes Dach zu werten. Darüber hinaus sind Ausnahmen für Anlagen zur erweiterten Nutzung von Solarenergie nach Maßgabe der mikroklimatischen Auswirkungen zulässig. Fotovoltaikanlagen sind bevorzugt in Kombination mit einem Gründach zu errichten. [...]
- (27) Erhalt und Fortführung bzw. Wiederherstellung der bestehenden Vorgartenzonen.

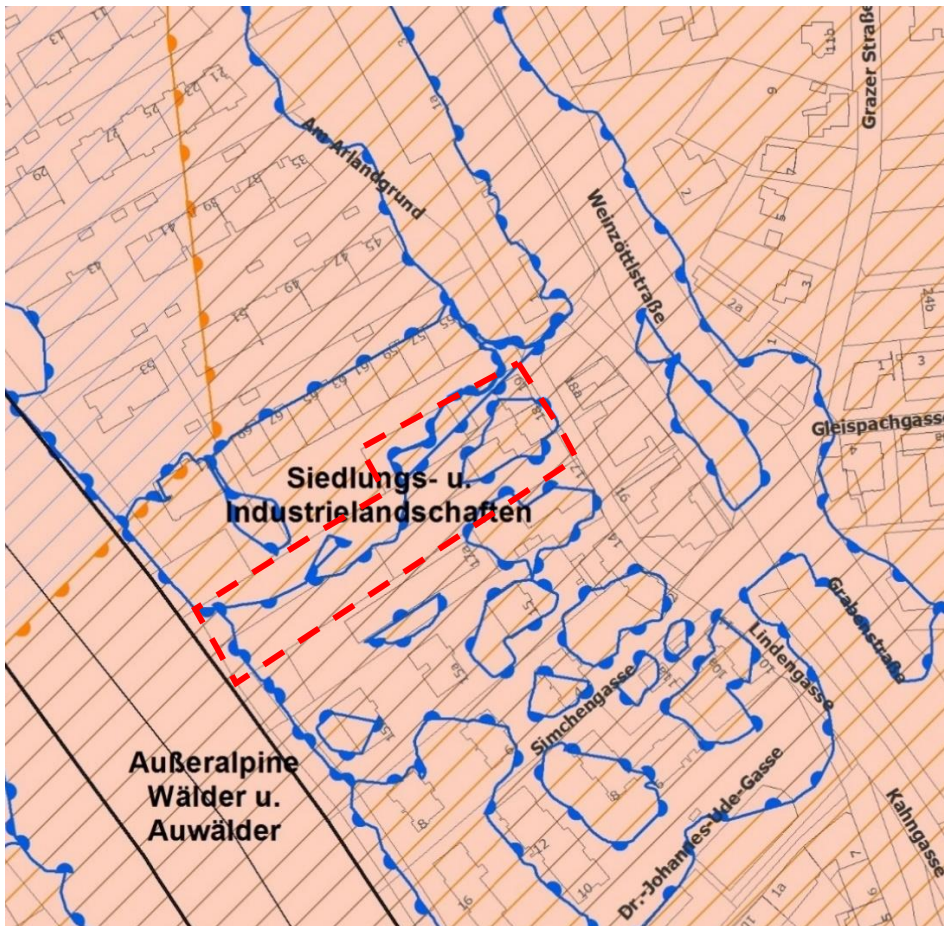
## § 27 SIEDLUNGSRAUM UND BEVÖLKERUNG

[...]

- (3) Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch:
- Abstimmung der Bebauungsdichten auf die vorhandene bzw. geplante Infrastrukturausstattung und Grünraumversorgung.
  - Maßvolle Innenentwicklung unter Berücksichtigung der Erhaltung bzw. Verbesserung vorhandener stadträumlicher Qualitäten.
  - [...]
- (4) Weitere Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes durch:
- [...]
  - Erhaltung bzw. Neuanlage von klimawirksamen Grünbereichen in dicht bebauten Stadtgebieten. [...]
  - Schutz, Pflege und Erweiterung der vorhandenen Stadtvegetation.
  - Erhöhung des Baumbestandes im dicht bebauten Stadtgebiet, Baumpflanzungen entlang von Straßenzügen.
  - Begleitgrün an Verkehrsbändern.
- (4a) Reduktion von städtischen Wärmeinseln insbesondere durch:
- [...]
- Höchstmögliche Reduktion von Asphaltflächen- und Metalloberflächen zugunsten von hellen Betonflächen, Platten- bzw. Pflasterbelägen (Beton, Naturstein), schottergebundener Decken u.dgl.
  - Schaffung und Erhalt eines dichten vitalen Baumbestandes
  - Vorschreibung von Dach- und Fassadenbegrünungen

### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

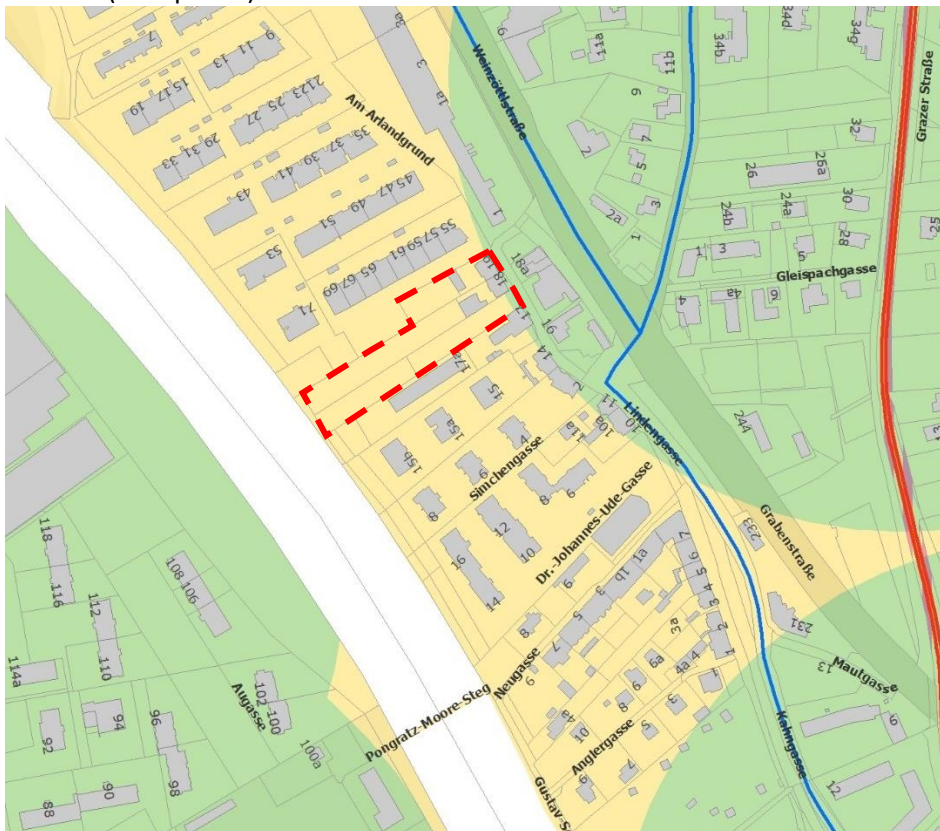
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes „REPRO“ (Deckplan 1):  
Lage innerhalb der „Wasserwirtschaftlichen Vorrangzone“, innerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“ und innerhalb der „Abgrenzung Kernstadt“. Lage innerhalb der Siedlungs- und Industrielandschaften.



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

Die rot strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die rot strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Das Bebauungsplangebiet liegt überwiegend innerhalb der Kategorie 4: „Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“ Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln.



Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Lindengasse (Haltestelle Neugasse ca. 180 m fußläufig vom Bebauungsplangebiet entfernt) durch die Buslinien Nr. 53, Nr. 41/41 E und in der Weinzöttlstraße (Haltestelle Am Arlandgrund ca. 230 m fußläufig vom Bebauungsplangebiet entfernt) durch die Buslinie 52, mit Anschluss an die Straßenbahnlinien Nr. 3 und Nr. 5 am Andritzer Hauptplatz (Endstation Andritz), ist als gegeben zu bezeichnen.

Lage außerhalb des Einzugsbereichs Bahnhöfe 1000 m. Die Buslinien Nr. 52 und Nr. 53 führen zum Hauptbahnhof Graz. Die Buslinie Nr. 41 führt zum LKH Klinikum Mitte.

### 1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam):

„Geschoßbau“ im Teilraum Nr. 15 (Andritzer Becken)

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

#### Festlegungen zum Bereichstyp

Rahmen der Geschoßzahl: Mind. 3G

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

Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall), allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße (dh: max. 1 Stellplatz in offener Aufstellung pro 500 m<sup>2</sup>)

Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen



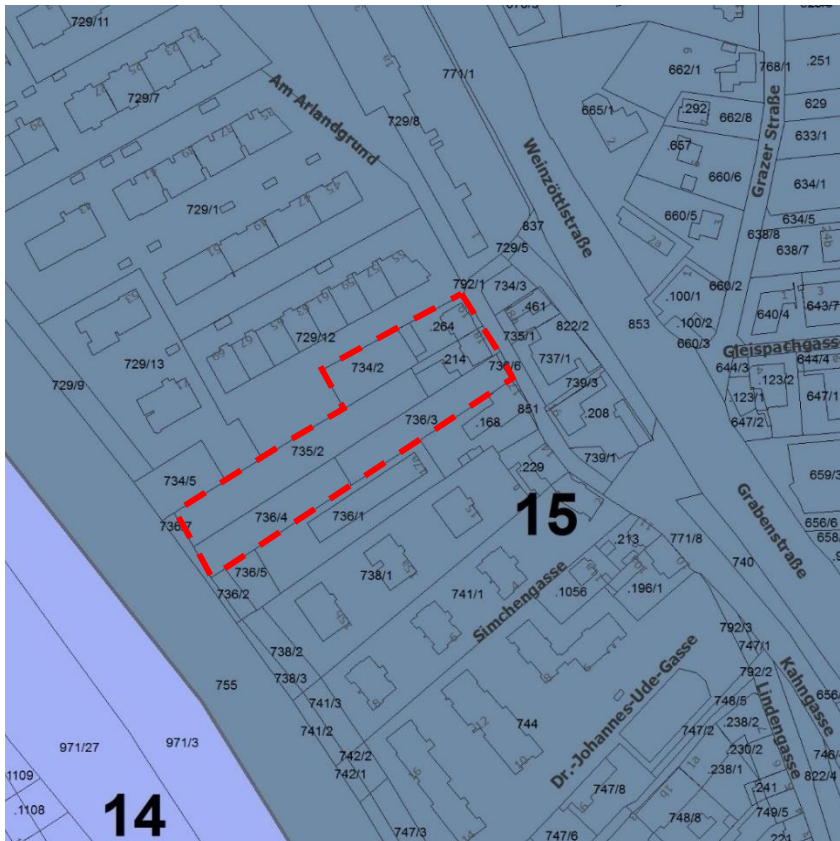
Auszug aus dem Bereichstypenplan des 1.0 Räumlichen Leitbildes.

Die blau strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



### Festlegungen innerhalb des Teilraums:

Ergänzende Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen bzw. offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen



Auszug aus dem Deckplan 1 des 1.0 Räumlichen Leitbildes - Teilraumabgrenzungen.

Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

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

### Ziele für den Bereichstyp:

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

### Zielbeschreibung für den Teilraum 15:

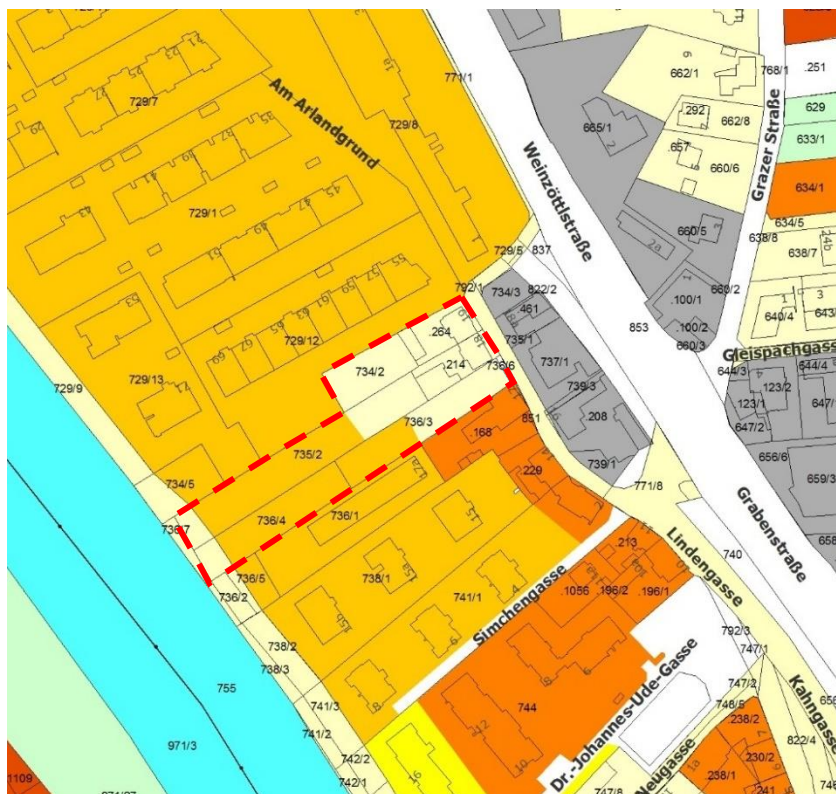
- Erhalt des Bezirks Andritz als durchgrünten und kleinstädtisch geprägten Stadtteil

- Stärkung des bestehenden Zentrums durch Anlagerung von funktionsdurchmischem Geschößbau und Wohnanlagen im Umfeld des Zentrums
- Stärkere Fassung der Straßenräume, welche als stark befahrenen Achsen den Stadtteil erschließen
- Neues Bauen im Bestand durch Wechsel in dichtere Bereichstypen bei gleichzeitiger Sicherstellung einer verträglichen Entwicklung
- Neues Bauen im Bestand durch Zubauten und Erhöhung der Geschößzahl, jeweils zugunsten der Freihaltung einer Grünen Mitte
- Erhalt der des durchgrüneten Gebietscharakters im Grüngürtel
- Erhalt und Fortführung des dörflichen Charakters von Alt Andritz

### Karte 1 – Stadtmorphologie

Gemäß „1.0 Räumlichen Leitbild“ Karte 1 setzt sich das Bebauungsplangebiet aus 2 Kategorien zusammen:

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



Auszug aus der Karte 1  
aus dem 1.0  
Räumlichen Leitbild.

Die rot strichlierte  
Umrandung markiert  
das Bebauungsplan-  
gebiet.

### Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

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





Auszug aus dem  
Kommunalen  
Energiekonzept 2017.

Die schwarz strichlierte  
Umrandung markiert das  
Bebauungsplangebiet.

#### Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 bis 0,8. Das Bebauungsplangebiet liegt entlang der Lindengasse innerhalb des Sanierungsgebietes Lärm. Es erfolgt der Hinweis, dass eine Richtfunkstrecke im Bebauungsplangebiet ersichtlich gemacht ist. Der südwestliche Teil der Grundstücke 735/2 und 736/4 der KG 63108 liegt innerhalb des 20 m – Uferfreihaltestreifens der Mur. Entlang der Lindengasse ist ein E-20kV Hochspannungserdkabel ersichtlich gemacht.



Auszug aus dem 4.0  
Flächenwidmungsplan.

Die rot strichlierte  
Umrandung bezeichnet  
das  
Bebauungsplangebiet.



### § 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

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

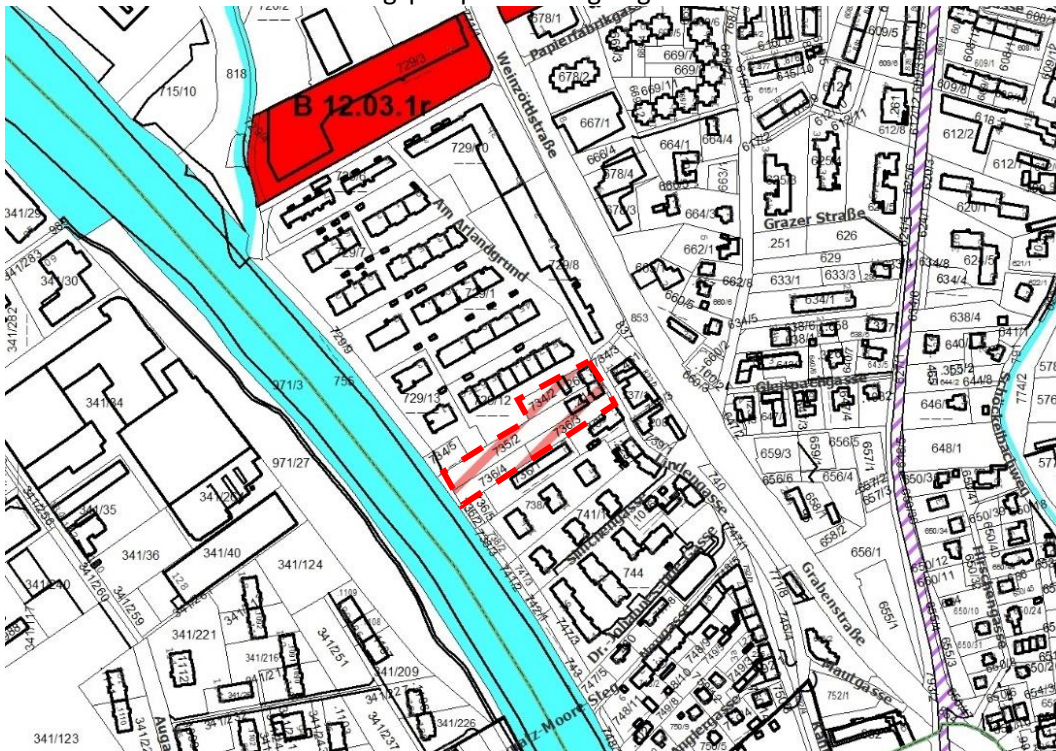
Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30 STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

| Gebietsbezeichnung<br>Lt. StROG 2010 | Planungsrichtwert<br>dB LA, eq |       |       |
|--------------------------------------|--------------------------------|-------|-------|
|                                      | Tag                            | Abend | Nacht |
| Allgemeine Wohngebiete               | 55                             | 50    | 45    |

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

### Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

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



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

Die rot strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30 (7) StROG 2010 idF LGBI Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

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 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.

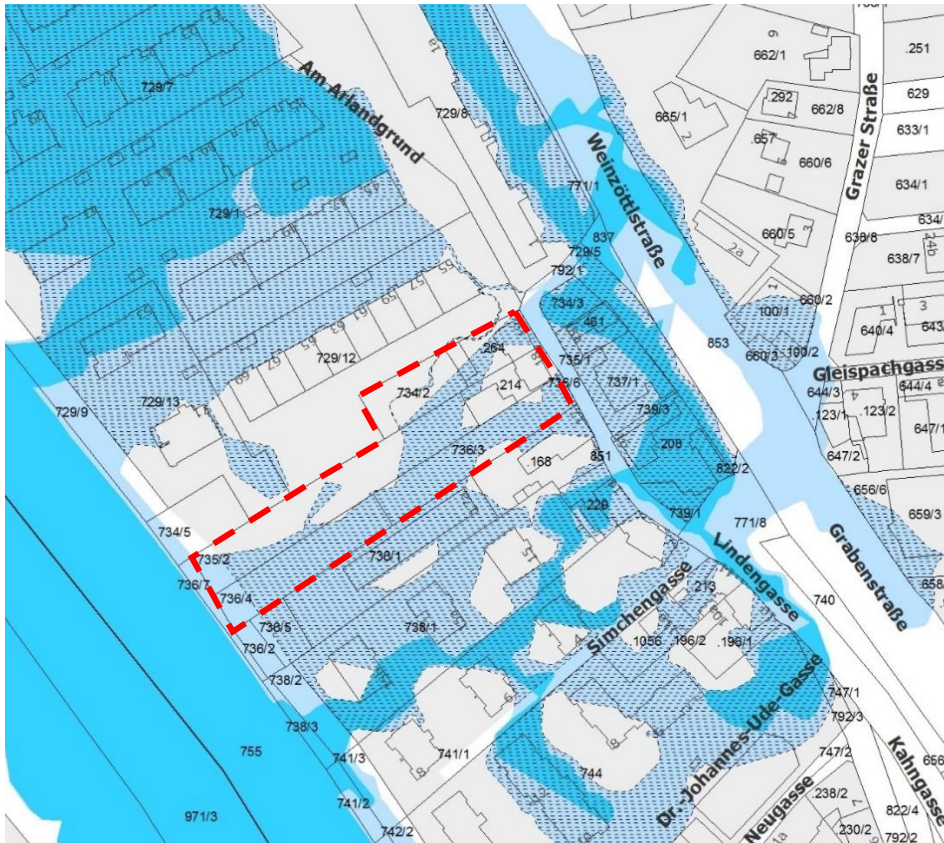
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Sanierungsgebiete Hochwasser sowie innerhalb des Hochwassergefährdungsbereiche HQ<sub>100</sub>.

Gemäß § 12 Abs 1 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan gelten als Sanierungsgebiete – Hochwasser (HW) jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ<sub>30</sub> und HQ<sub>100</sub> bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen, soweit sie nicht als „Aufschließungsgebiete mit dem Erfordernis der Hochwasserfreistellung“ festgelegt sind. Als Sanierungszeitraum wird eine Planungsperiode (15 Jahre) festgesetzt.

Gemäß § 12 Abs 3 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist in Überflutungsbereichen HQ<sub>30</sub> vor Erteilung von Bewilligungen nach dem Stmk. Baugesetz sowie vor Genehmigungen gemäß § 33 des Steiermärkischen Baugesetzes, welche Auswirkungen auf das Abflussverhalten haben, ein Verfahren nach §38 Wasserrechtsgesetz 1959 idF. BGBl. I Nr. 54/2014 erforderlich. Im Überflutungsbereich HQ<sub>100</sub> kann die Baubehörde vor Erteilung von Bewilligungen nach dem Stmk Baugesetz sowie vor Genehmigungen gemäß § 33 des Steiermärkischen Baugesetzes ein hydrologisches Gutachten zur Beurteilung der Auswirkung auf das Abflussverhalten einholen.



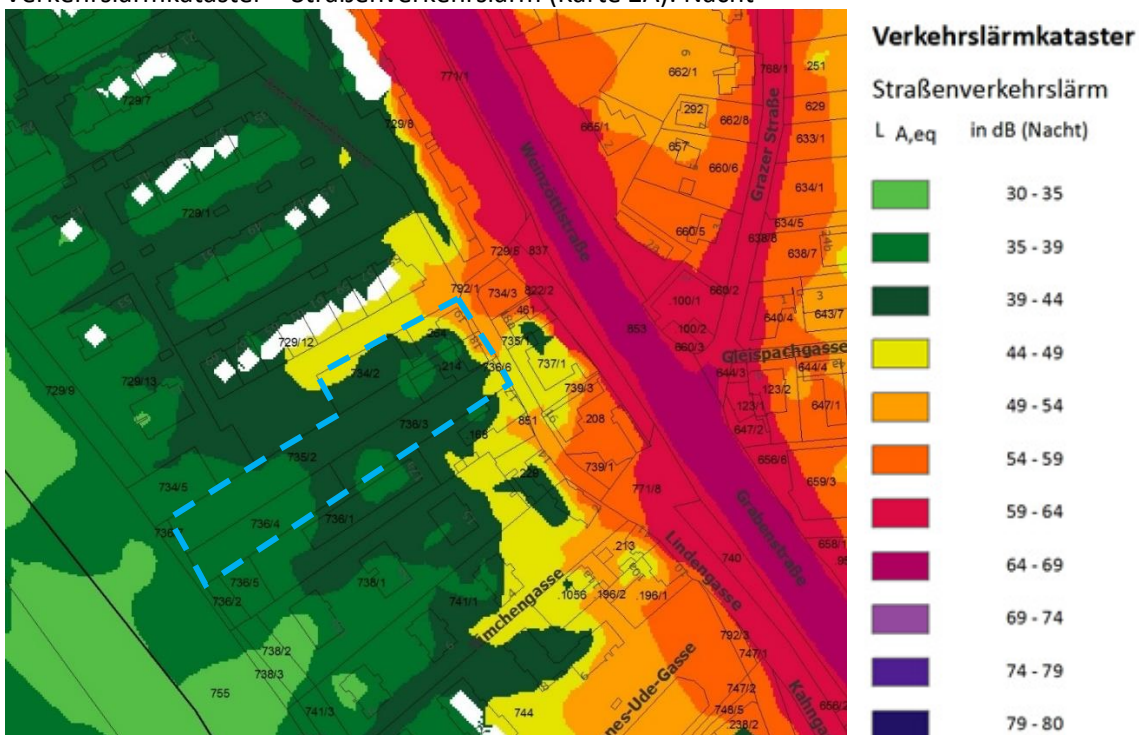


Auszug aus dem  
Deckplan 3 zum 4.0  
Flächenwidmungsplan  
(idgF).

Die rot strichlierte  
Umrandung bezeichnet das  
Bebauungsplangebiet.

#### Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

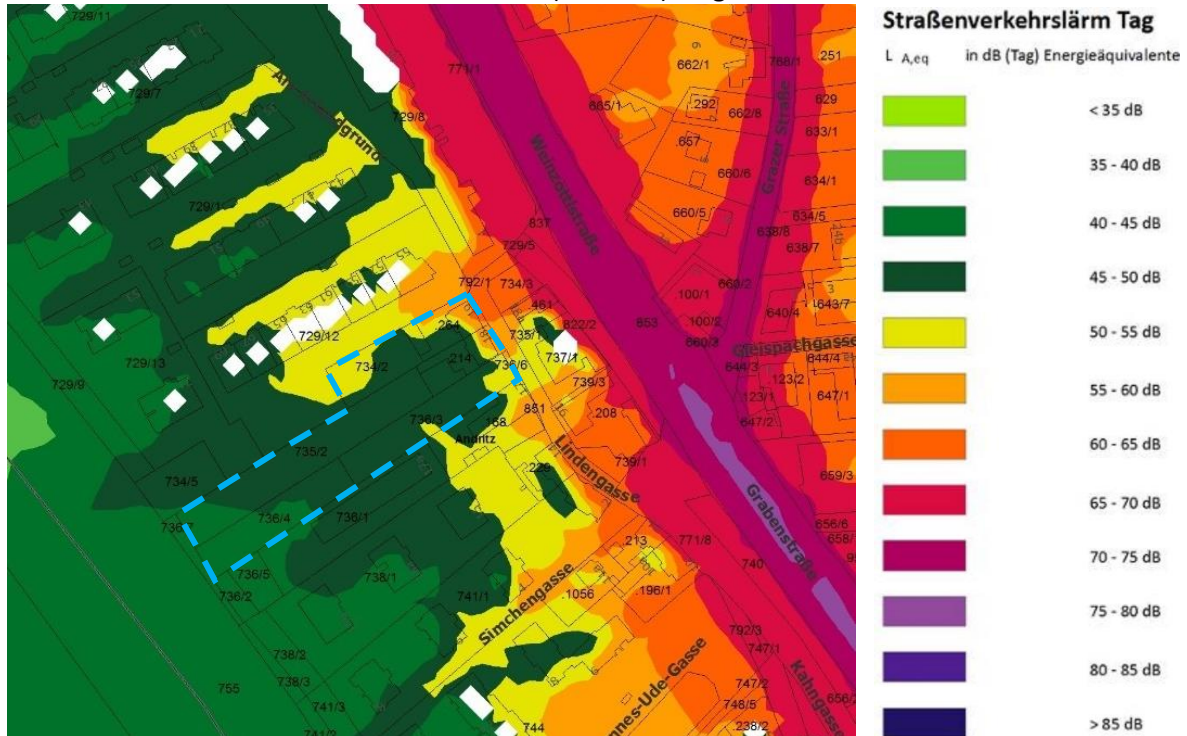
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Das Bebauungsplangebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A): Nacht



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan.  
Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

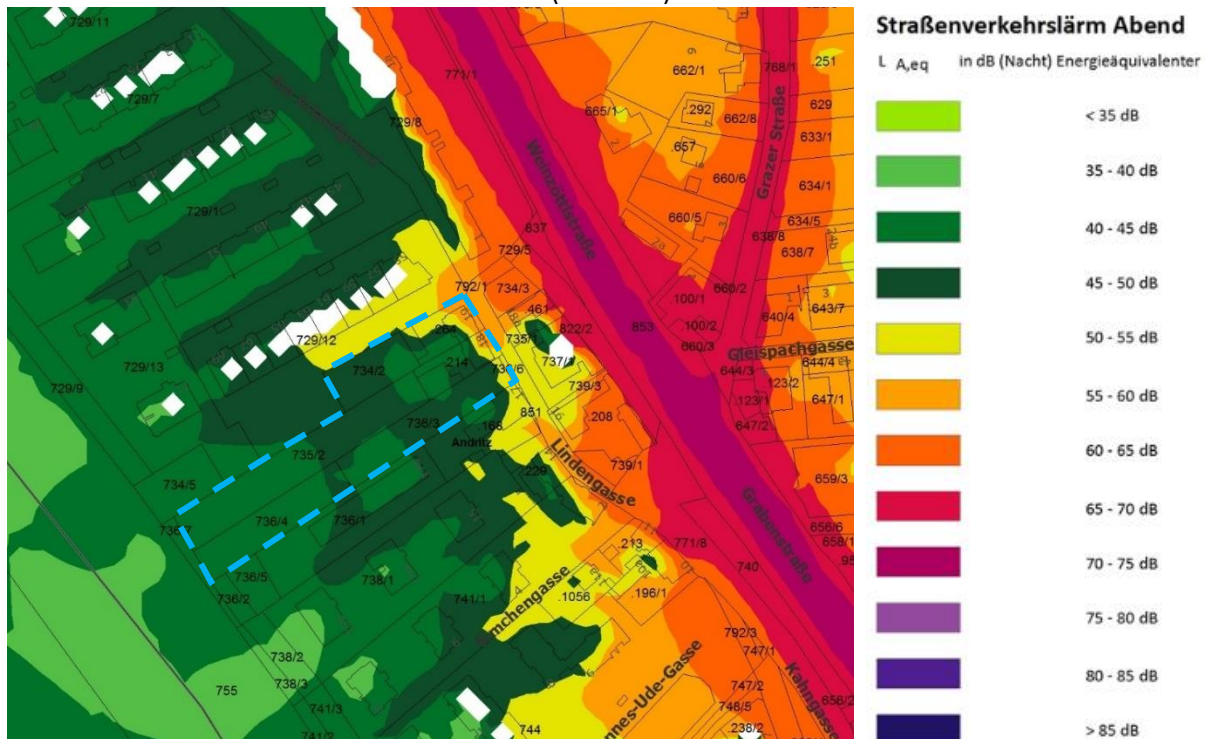


- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2C): Tag



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

- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2D): Abend

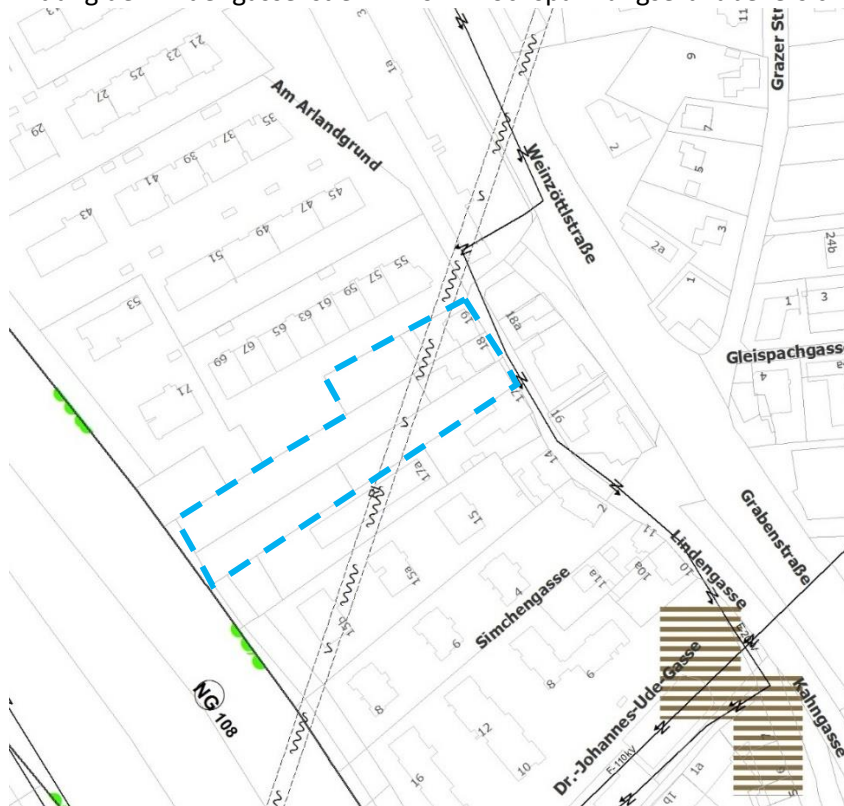


Auszug aus der Karte 2D zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Bbauungsplangebiet.  
Energieäquivalenter Dauerschallpegel 19:00 – 22:00.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):

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

Entlang der Lindengasse ist ein E-20kV Hochspannungserdkabel ersichtlich gemacht.



Auszug aus der  
Karte 6 zum 4.0  
Flächenwidmungsplan.

Die blau strichlierte  
Umrandung bezeichnet  
das  
Bebauungsplangebiet.

Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

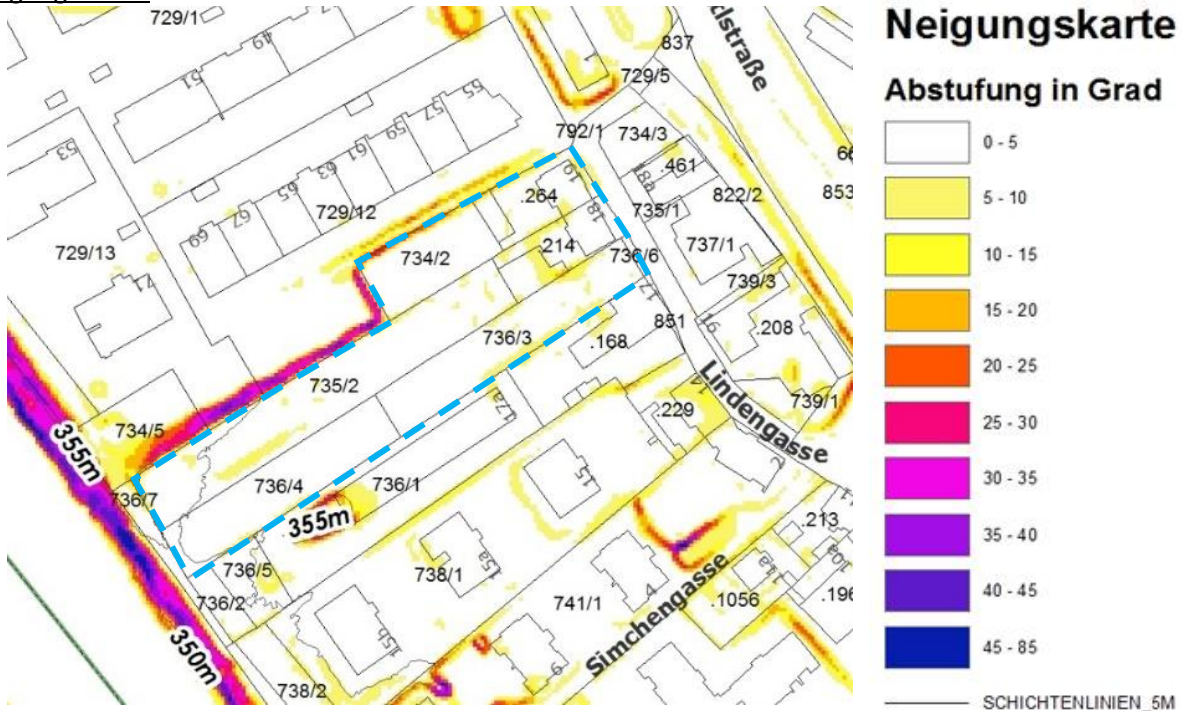
- Es gilt die Grazer Baumschutzverordnung.
  - Es gilt die Grünflächenfaktorverordnung.
- Für den Bereichstyp „Geschoßbau“ (lt. Räumlichen Leitbild) gilt der Mindestwert von 0,6.  
Siehe <https://www.graz.at/cms/beitrag/10412985/10226196/>

Gemäß § 3 Abs 5 kann der festgelegte Grünflächenfaktor in jedem einzelnen Bereichstyp unterschritten werden. Voraussetzung für diese Unterschreitungsmöglichkeit ist die Einhaltung des Verbesserungsgebotes und eine der folgenden Bauführungen:

1. Bei Neubauten auf bereits rechtmäßig bebauten Bauplätzen, auf welchen der festgelegte Grünflächenfaktor im Bestand nicht erreicht wird, wenn diese nicht zu einer gänzlichen Neuordnung des Bauplatzes führen.
2. Bei Zubauten auf bereits rechtmäßig bebauten Bauplätzen, auf welchen der festgelegte Grünflächenfaktor im Bestand nicht erreicht wird.
3. Voraussetzung für die Unterschreitung des Grünflächenfaktors ist jeweils die Wahrung der Verhältnismäßigkeit zwischen der geplanten baulichen Maßnahme und dem Ausmaß der zwingend erforderlichen Verbesserung.

- Es erfolgt der Hinweis, dass im Südwesten des Bebauungsplangebietes das Naturschutzgebiet NG 108 (Vogelschutzgebiet Weinzödl) angrenzt, wo die Bestimmungen des Steiermärkischen Naturschutzgesetzes gelten.



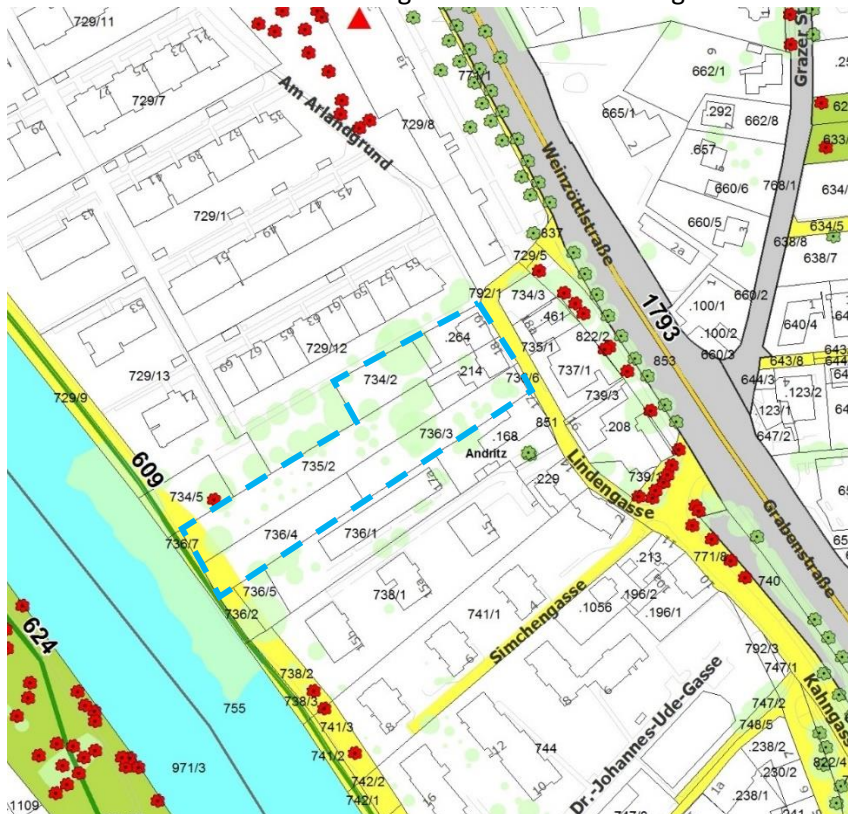
Neigungskarte:

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

Grünes Netz Graz

Das Grüne Netz in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, sowie auch für diverse Behördenentscheidungen.

Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.



Auszug aus dem Grünen Netz Graz.

Die blau strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



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

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nordwestlich der Grazer Innenstadt, etwa 3.000 Meter nordwestlich des Grazer Hauptplatzes, im Bezirk Andritz. Es liegt rund 750 Meter südwestlich des Andritzer Hauptplatzes, in einem Gebiet, das entlang der Mur durch eine Mischung aus Geschosswohnungsbauten unterschiedlicher Maßstäblichkeit geprägt ist. Nördlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet erstrecken sich die Arlandgründe mit einer 6-geschossigen Straßenrandbebauung, die teilweise gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss aufweist. Im Innenhofbereich sind 4- bis 5-geschossige Zeilenbauten quer zur Weinzöttlstraße angeordnet. Entlang der Weinzöttlstraße finden sich zudem Gewerbegebiete sowie Einkaufszentren, die sich etwa 400 Meter nördlich des Bebauungsplangebiets befinden.

Entlang der Neugasse und der südlichen Lindengasse, ca. 200 m südlich des Bebauungsplangebietes, sind Ansätze einer Blockrandbebauung erkennbar. Südlich davon, südwestlich der Kahngasse, befindet sich eine großflächige Kleingartenanlage.

Die Mur grenzt im Südwesten an das Bebauungsplangebiet und bildet das städtebauliche Rückgrat des Gebiets mit einer Naherholungsachse, der Murpromenade, welche in Nord-Süd-Richtung verläuft.

Entlang der Murpromenade befinden sich die zentrale Radwegachse von Graz, welche den Norden und Süden vom Stadtgebiet, beinahe durchgehend verbindet.

250 m südlich des Bebauungsplangebietes befindet sich der Pongratz-Moore-Steg, der die beiden Murseiten verbindet, der derzeit, aufgrund der Neuerrichtung des Steges, bis voraussichtlich 2026 gesperrt ist. Die andere Murseite kann derzeit über die etwa 1.500 Meter nördlich des Bebauungsplangebietes liegende Weinzödlbrücke und die ca. 1.200 Meter südlich des Bebauungsplangebietes liegende Kalvarienbrücke erreicht werden.



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



Luftbild 3 (2022) Auszug aus dem Geodaten-Graz @Stadtvermessung Graz, Blick in nördliche Richtung.  
Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.





Luftbild 4 mit Kataster (2024) Auszug aus dem Geodaten-Graz @Stadtvermessung Graz, Blick in nördliche Richtung. Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

#### Kleinräumige Lage:

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Nordosten an die Lindengasse und im Südwesten an die Murpromenade.

Das Bebauungsplangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 5.765 m<sup>2</sup> auf und beinhaltet folgende Grundstücke in der KG 63108 Andritz: .264, 734/2, .214, 735/2, 736/3, 736/4, 736/6.

Das Grundstück der Antragsteller:in umfasst das Grundstück „Lindengasse 19“ mit der Grundstücksnummer .264 und 734/2 der KG 63108 Andritz mit ca. 1.186 m<sup>2</sup>.



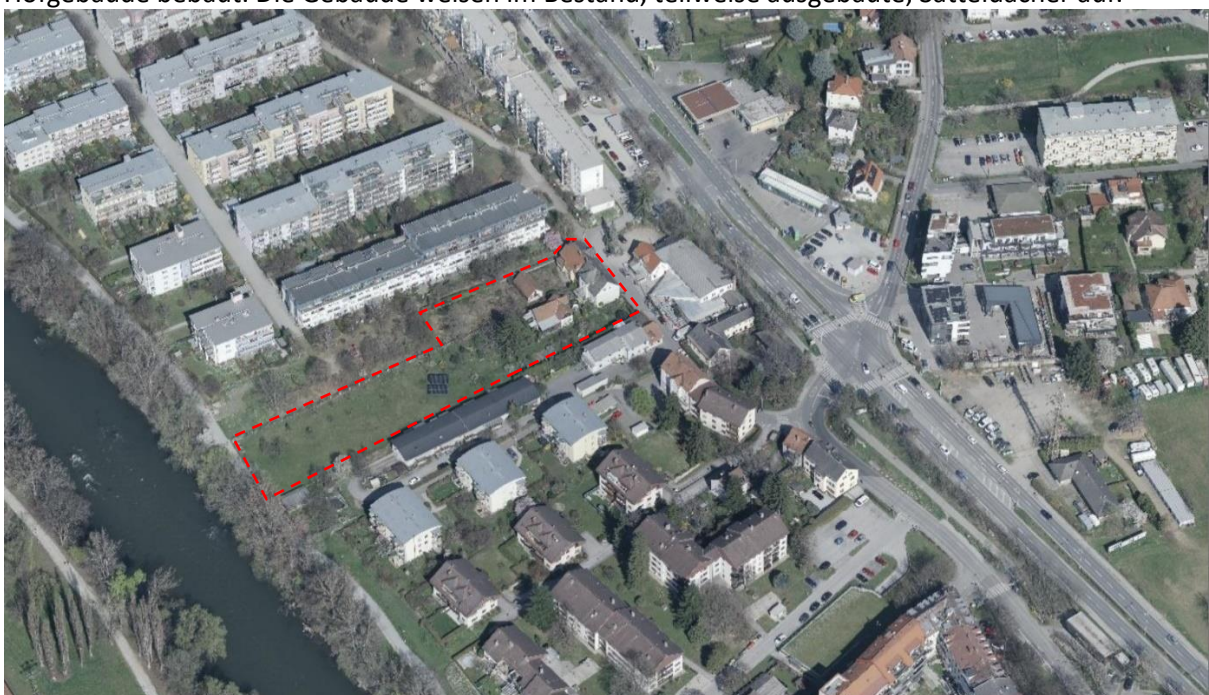
Die derzeitigen Eigentumsgrenzen sind dem Kataster unten zu entnehmen, wobei das Grundstück der Antragsteller:in schwarz strichliert umrandet ist:



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

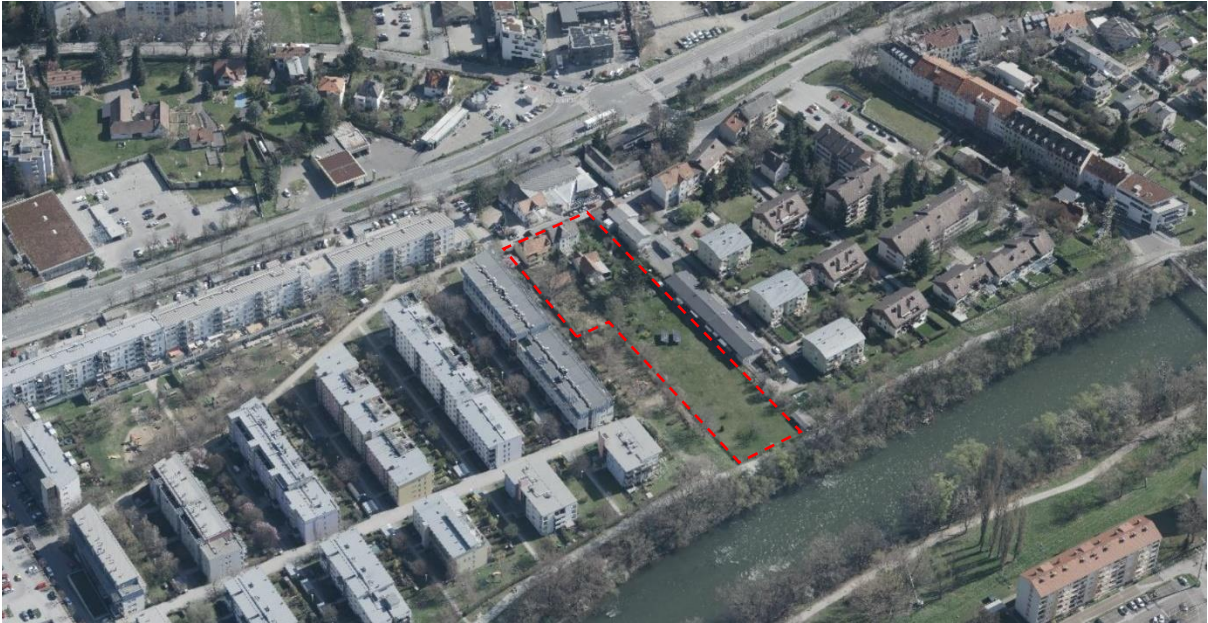
Das Grundstück der Antragsteller:innen ist schwarz strichliert umrandet.

Das Bebauungsplangebiet ist derzeit entlang der Lindengasse mit 1- bis 2-geschossigen straßenraumbildenden, teilweise mit einem schmalen Vorgarten zur Straße, sowie 1-geschossige Hofgebäude bebaut. Die Gebäude weisen im Bestand, teilweise ausgebaute, Satteldächer auf.

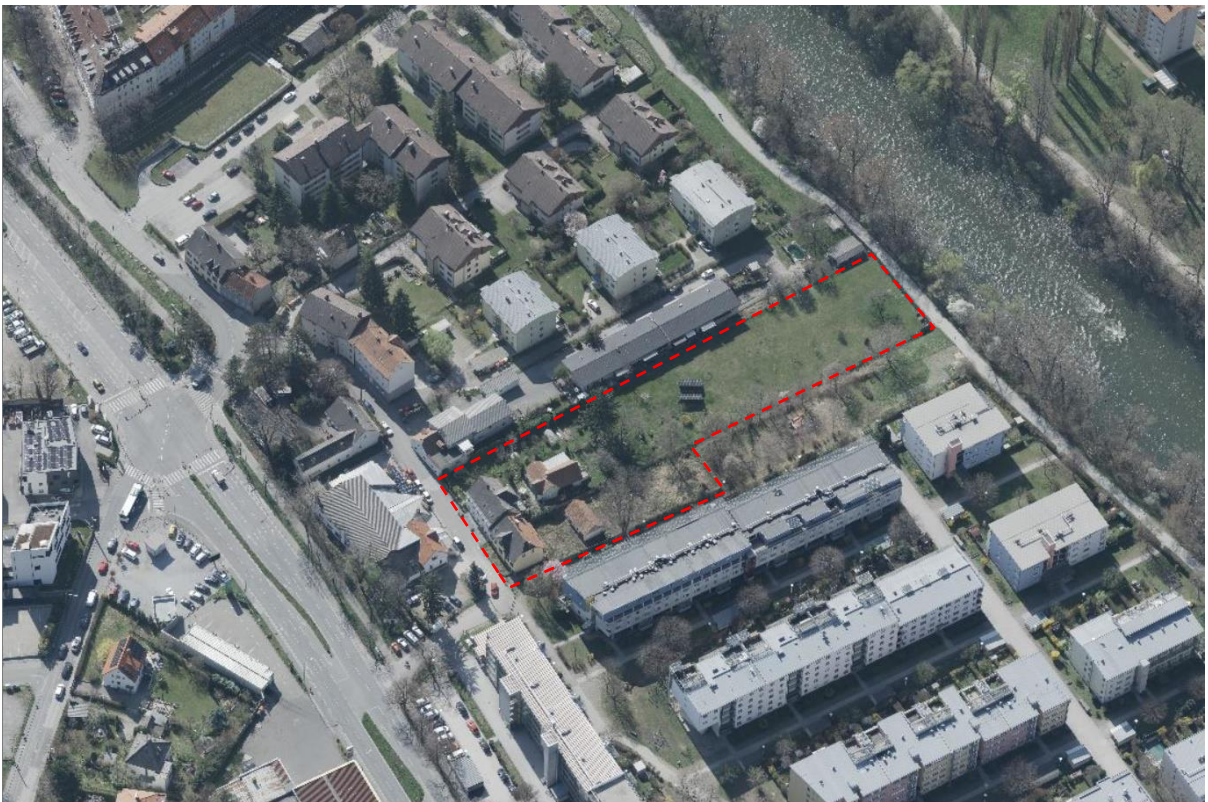


Luftbild 5 (2024) Schrägaufnahme ©Capture Cat Graz LE\_32\_2258. Blick in nördliche Richtung. Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



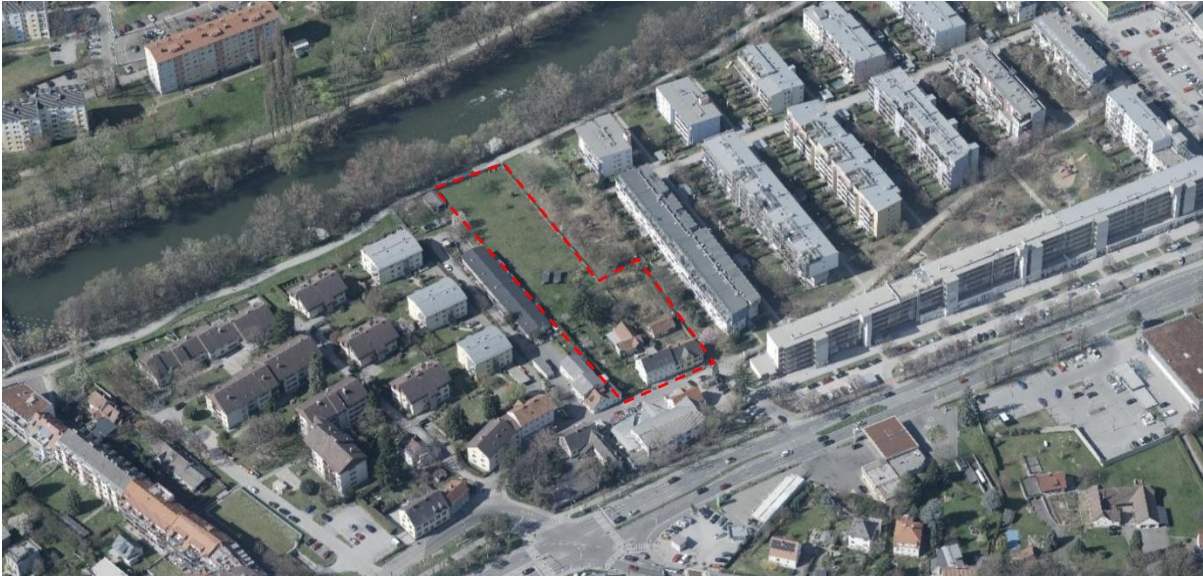


Luftbild 6 (2024) Schrägaufnahme ©Capture Cat Graz BW\_29\_1880. Blick in östliche Richtung. Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



Luftbild 7 (2024) Schrägaufnahme ©Capture Cat Graz LE\_27\_1593. Blick in südliche Richtung. Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.





Luftbild 8 (2024) Schrägaufnahme ©Capture Cat Graz FW\_29\_1863. Blick in westliche Richtung. Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- **Gebäudebestand und Umgebung**



Foto 1: Blick in südwestliche Richtung entlang der Lindengasse auf das Bebauungsplangebiet. Der gelbe Pfeil markiert das Grundstück der Antragsteller:in.



Foto 2: Blick in südliche Richtung im Kreuzungsbereich Lindengasse / Weinzöttlstraße.



Foto 3: Blick in südöstliche Richtung entlang der Lindengasse auf das Grundstück „Lindengasse 18 a“ (Carla-Shop Lindengasse).



Foto 4: Blick in südwestliche Richtung entlang der Lindengasse auf das Bebauungsplangebiet. Der gelbe Pfeil markiert das Grundstück der Antragsteller:in.





Foto 5: Blick in südliche Richtung entlang der Lindengasse auf das Grundstück „Lindengasse 19“ (Grundstück der Antragsteller:in).



Foto 6: Blick in südwestliche Richtung entlang der Lindengasse Höhe Hausnr. 19 (Grundstück der Antragsteller:in).



Foto 7: Blick in östliche Richtung auf das Grundstück „Lindengasse 19“ (Grundstück der Antragsteller:in) - Hofansicht.



Foto 8: Blick in südwestliche Richtung auf das Grundstück „Lindengasse 19“ (Grundstück der Antragsteller:in) - Gartenansicht.



Foto 9: Blick in südwestliche Richtung auf das Grundstück „Lindengasse 19“ (Grundstück der Antragsteller:in) - Gartenansicht.



Foto 10: Blick in nordwestliche Richtung entlang der Lindengasse Höhe Hausnr. 19 (Grundstück der Antragsteller:in).





Foto 11: Blick in nordwestliche Richtung entlang der Lindengasse auf das Bebauungsplangebiet (links am Foto).



Foto 12: Blick in südwestliche Richtung entlang der Lindengasse auf das Bebauungsplangebiet (rechts am Foto).



Foto 13: Blick in östliche Richtung auf das Grundstück „Lindengasse 18 a“ (Carla Shop Lindengasse).



Foto 14: Blick in nordwestliche Richtung auf das Grundstück „Lindengasse 17“.



Foto 15: Blick in nordöstliche Richtung auf das Grundstück „Lindengasse 16“.



Foto 16: Blick in nordwestliche Richtung entlang der Lindengasse Höhe Hausnr. 17.





Foto 17: Blick in nordwestliche Richtung im Kreuzungsbereich Lindengasse / Simchengasse.



Foto 18: Blick in nordwestliche Richtung im Kreuzungsbereich Lindengasse / Simchengasse / Weinzöttlstraße / Grabenstraße.



Foto 19: Blick in nordwestliche Richtung auf das Grundstück „Lindengasse 10“, links am Foto.



Foto 20: Blick in nordwestliche Richtung entlang der Murpromenade auf das Grundstück „Dr.-Johannes-Ude-Gasse 14“, rechts am Foto.



Foto 21: Blick in nordwestliche Richtung entlang der Murpromenade auf das Grundstück „Simchengasse 8“, zentral am Foto.



Foto 22: Blick in nordwestliche Richtung entlang der Murpromenade auf das Grundstück „Lindengasse 15 b“, zentral am Foto.





Foto 23: Blick in nordwestliche Richtung entlang der Murpromenade südwestlich des Bebauungsplangebietes. Der gelbe Pfeil markiert das Wohngebäude „Am Arlandgrund 71“.



Foto 24: Blick in nordwestliche Richtung entlang der Murpromenade westlich des Bebauungsplangebietes. Der gelbe Pfeil markiert das Wohngebäude „Am Arlandgrund 71“.



Panoramafoto 25 entlang der Murpromenade. Die gelben Pfeile markieren das Bebauungsplangebiet. Die orangenen Pfeile markieren das Begleitgrün entlang der Mur. Der blaue Pfeil markiert das Wohngebäude „Am Arlandgrund 71“.

- **Topografie**

Siehe Neigungskarte.

- **Grünraum, Baumbestand, Naturschutz**

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

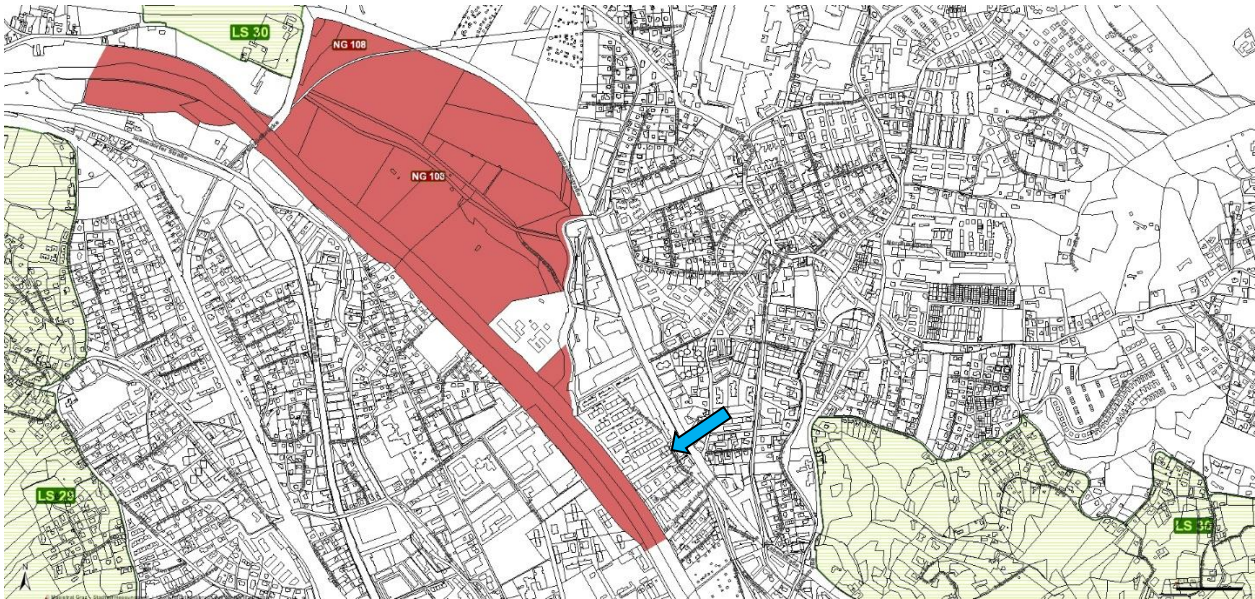
#### Naturschutzgebiet NG 108 (Vogelschutzgebiet Weinzödl)

Es erfolgt der Hinweis, dass im Südwesten des Bebauungsplangebietes das Naturschutzgebiet NG 108 (Vogelschutzgebiet Weinzödl) angrenzt, wo die Bestimmungen des Steiermärkischen Naturschutzgesetzes gelten. Das circa 73 Hektar große Gebiet umfasst die Uferzonen der Mur zwischen dem Pongratz-Moore-Steg und dem Kraftwerk Weinzödl sowie die gesamte Wasserwelle der Mur und das angrenzende Gebiet des Wasserwerkes Graz-Andritz.

*„Die mit Verordnung vom 1. Februar 2017 kundgemachte Unterschutzstellung bezweckte den Erhalt eines großräumigen Gebietes im Norden von Graz als Nahrungsquelle, Brut- und Rückzugsgebiet für Vögel. Über einen Beobachtungszeitraum von mehr als drei Jahrzehnten wurden 134 Vogelarten nachgewiesen. [...] Durch die Verzahnung unterschiedlicher Lebensräume von Wasser, Grünland und Waldstrukturen zählt dieser*



*Bereich zu den wichtigsten Winterrastplätzen im Stadtgebiet.“ (Vgl. Wolfgang Windisch, Auszug aus dem Historischen Jahrbuch der Stadt Graz, 2023, S. 175.)*



Auszug aus den GeoDaten Graz: Der blaue Pfeil markiert das Bebauungsplangebiet. Die rote Fläche markiert das Naturschutzgebiet NG 108 (Vogelschutzgebiet Weinzödl).

## • Umwelteinflüsse

### Lärm

Das Bebauungsplangebiet ist entlang der Lindengasse durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens im Kreuzungsbereich Weinzöttlstraße / Lindengasse beeinträchtigt – siehe bestehende Planungsgrundlagen (Verkehrslärmkataster, Flächenwidmung – Sanierungsgebiet Lärm, Stadtklimaanalyse).

### Gewässer und Hochwasserangelegenheiten

Auszug aus der Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer – Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten vom 01.04.2005:

#### *„Hochwassersituation:*

*Im Flächenwidmungsplan, Deckplan 3, ist für das gegenständliche Planungsgebiet die Hochwassergefährdung mit Stand 2013 ausgewiesen. Berücksichtigt sind Hochwasserabflüsse von der Mur, dem Schöcklbach und dem Andritzbach. Für gegenständlichen Bereich sind die Überflutungen HQ100 vom Andritzbach sowie HQ300 Gefährdungen der Mur und des Andritzbaches maßgebend.*

*Die Ausweisung im Deckplan 3 für den Andritzbach berücksichtigt noch nicht die Auswirkungen der Rückhaltebecken am Andritzbach bzw. Höllbach in Stattegg. Der Abteilung Grünraum und Gewässer liegen aktualisierte Abflussberechnungen vor (siehe Abbildung 2). Diese ergeben auf gegenständlichen Grundstücken bei HQ100 etwas geringere Überflutungstiefen, eine Hochwassergefährdung durch den Andritzbaches ist aber weiterhin gegeben.*

*Die gegenständlichen Grundstücke liegen außerhalb des bekannten HQ30 Abflussbereichs. [...]“*



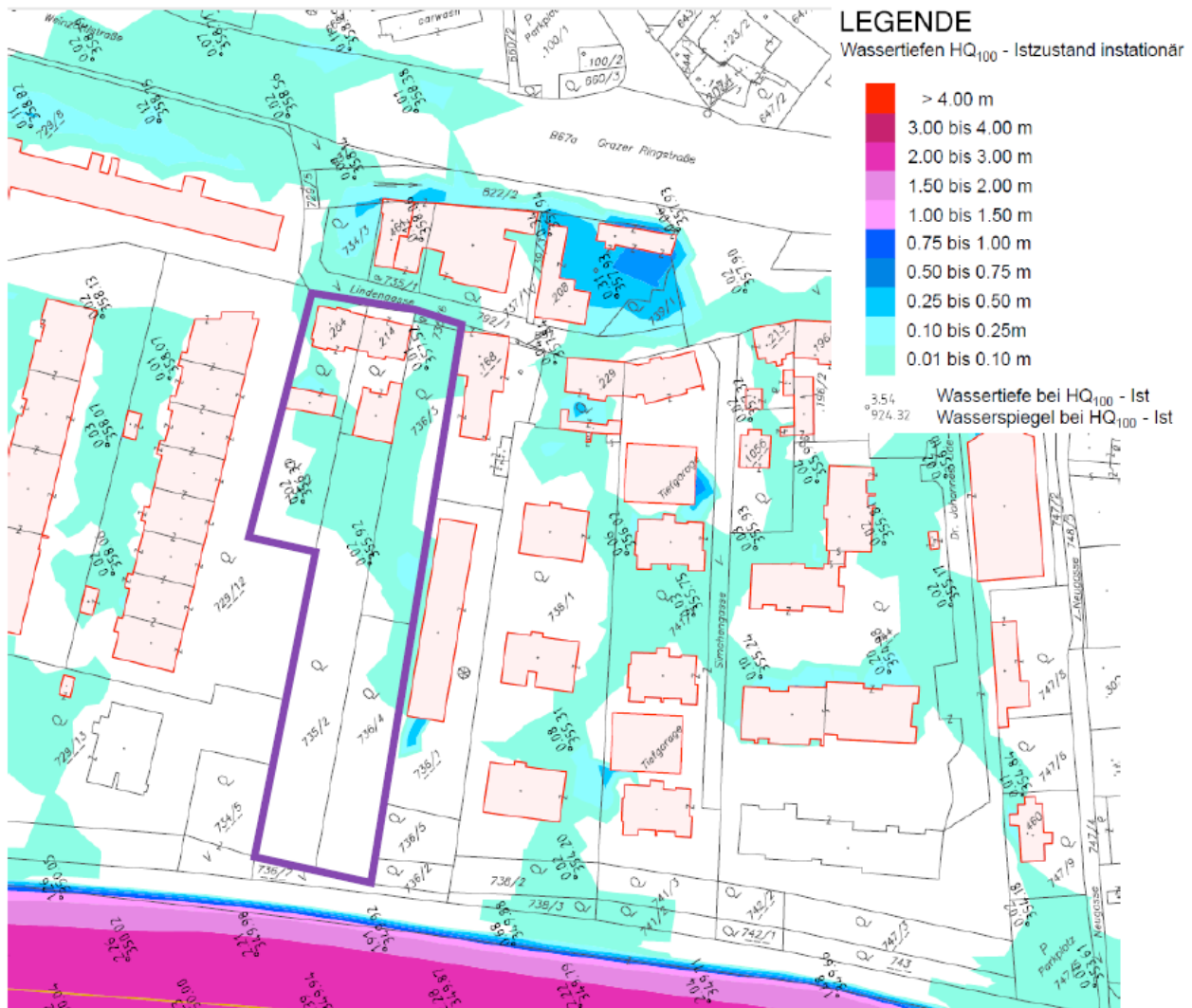


Abbildung 2: Hochwassergefährdung HQ<sub>100</sub>; Quelle Abflussuntersuchung Andritzbach 12/2022

## Klima

### Stadtklimaanalyse:

#### Nr. 1 Engerer Stadtbereich mit großer Bebauungsdichte

- Klimatische Besonderheiten: „Wärmeinselnbereich mit dichter Verbauung, nachts Murtalabwinde“
- Planerische Empfehlungen: „Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen“

Klimaanalysekarte: 9a Blockbebauungszone Nord, Murtalwindeinfluss aus Nordwesten, teils noch deutlich überwärmt, Innenhofbereiche gegenüber den gründerzeitlichen Innenhöfen offen und daher besser durchlüftet.

#### • Infrastruktur/Nutzungen

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

#### Bildungseinrichtungen, Kindergärten, Kinderkrippen

Kindergarten Weinzöttlstraße

Regenbogenhaus Graz, Kindergarten u. Volksschule (Verein zur Förderung alternativer Lernmethoden), Schöckelbachweg 35

Volksschule und Mittelschule Viktor Kaplan, Andritzer Hauptplatz

BRG Körösi, Körösisstraße 155  
 HTBLVA Graz Ortweinschule, HTL für Bautechnik, Kunst und Design, Körösisstraße 157  
 Sekundarschule Höhere Privatschule „Lernen kann heilen helfen“, Körösisstraße 155  
 Volksschule Graz Fischerau, Augasse 81  
 Kindergarten Posnergasse  
 Ausbildungszentrum SOMOP, Arland Center

#### Soziales, Kultur, Freizeit

Stukitzbad  
 Fitnesscenter  
 Calisthenics Outdoor Fitnessgeräte

#### Versorgung

Supermärkte entlang der Weinzöttlstraße (Despar Express, Lidl Österreich mit E-Ladestation, Spar, Billa)  
 Apotheke Andritz, Weinzöttlstraße 3  
 DHL Express, UPS Access Point  
 Arland Center  
 Drogerie (Bipa, dm drogerie markt)  
 Möbelgeschäft Möbelix Graz  
 Matratzen Concord  
 Libro  
 Modengeschäft (Takko Fashion)  
 Geschäft für Heimtierbedarf (Fressnapf)  
 Haushaltswarengeschäft (TEDi)  
 Geschenkladen  
 Carla Lindengasse, Secondhandshop  
 Computergeschäft (e-tec)  
 Autowaschanlage  
 Autowerkstatt (Starthilfe Graz)  
 Autohändler mit Ladestation für E-Autos

#### Ärzte, etc.

Frauenärztin, Urologin, Internistin, Allgemeinärztin, Arzt für ganzheitliche Medizin,  
 HNO, Hypnosetherapieservice, Physiotherapie, Massagetherapie, Shiatsu, Körpertherapie & Meditation  
 Logopäde, Zahnärztin

#### Öffentliche Freiflächen

Öffentliche Parkanlage Dagmar-Grage-Park und Spielplatz Schöckelbachweg nordöstlich des  
 Bebauungsplangebietes fußläufig ca. 250 m entfernt bzw. fußläufig ca. 450 m entfernt.  
 Naherholungsgebiet Mur südwestlich des Bebauungsplangebietes fußläufig ca. 380 m entfernt.  
 Auf der anderen Murseite befindet sich der Kalvarienberg, der Spielplatz Augasse, eine öffentliche  
 Parkanlage sowie der Sportplatz (Tennisplätze) Augasse südwestlich des Bebauungsplangebietes – fußläufig  
 ca. 700 m entfernt über den Pongratz-Moore-Steg, der derzeit gesperrt ist, erreichbar.  
 Spielplatz Theodor-Körner-Straße und Bikepark Andritz mit Tennisplätzen und asphaltierten Fußballplatz  
 südöstlich des Bebauungsplangebietes fußläufig ca. 850 m entfernt.

#### • **Erschließung/Verkehr**

##### Fuß- und Radverkehr:

##### Lindengasse

Vom Kreuzungsbereich Grabenstraße / Weinzöttlstraße führt ein ca. 2,00 m breiter Gehsteig Richtung  
 Lindengasse, welcher gegenüber dem Gebäude „Simchengasse 2“ endet. Über einen Zebrastreifen gelangt

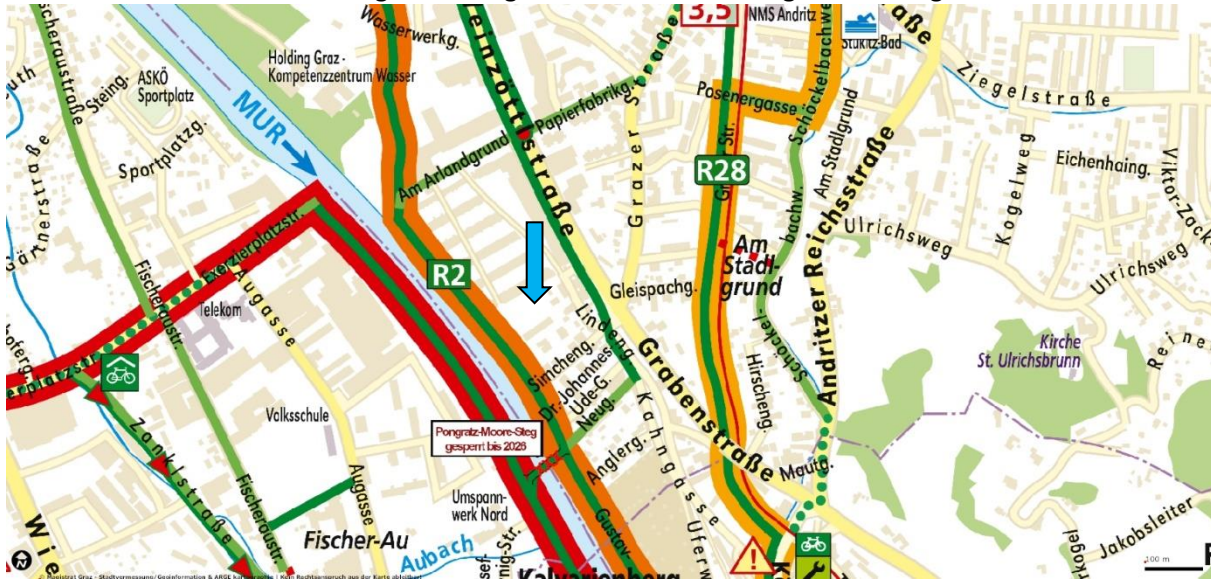


man auf die südwestliche Straßenseite der Lindengasse. Entlang der südwestlichen Straßenseite besteht ein ca. 1,50 m breiter Gehsteig, in Teilbereichen ist dieser ca. 1,30 m breit. Der Gehsteig endet im Bereich des Gebäudes „Lindengasse 14“. Weiterführend ist kein Gehsteig bis zur Kreuzung Weinzöttlstraße / Lindengasse vorhanden.

### Radweg

Die bestehenden Radwege verlaufen, im Nahbereich des Bebauungsplangebietes, entlang der Weinzöttlstraße sowie entlang der Mur.

Der bestehende Geh- und Radweg entlang der Mur, südwestlich des Bebauungsplangebietes, ist ca. 4,00 m breit. Ein Radfahrstreifen in Gegenrichtung zur Einbahn ist entlang der Lindengasse vorhanden.



Auszug aus der Radkarte – der blaue Pfeil markiert das Bebauungsplangebiet.

### Öffentlicher Verkehr:

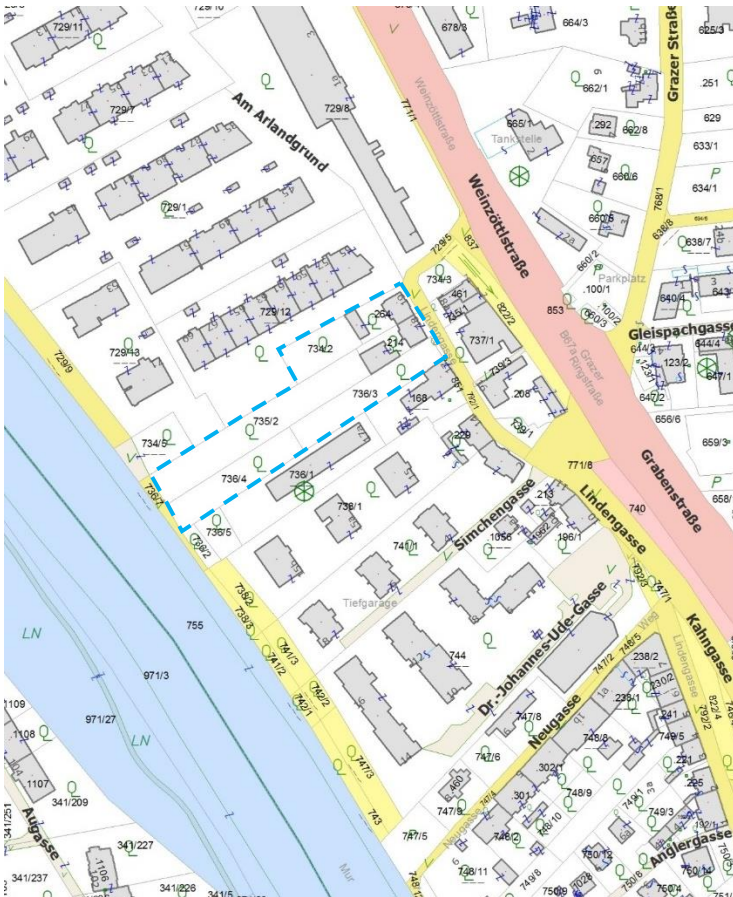
Das Bebauungsplangebiet liegt überwiegend innerhalb der Kategorie 4: „Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“ Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Lindengasse (Haltestelle Neugasse ca. 180 m fußläufig vom Bebauungsplangebiet entfernt) durch die Buslinien Nr. 53, Nr. 41/41 E und in der Weinzöttlstraße (Haltestelle Am Arlandgrund ca. 230 m fußläufig vom Bebauungsplangebiet entfernt) durch die Buslinie 52, mit Anschluss an die Straßenbahnlinien Nr. 3 und Nr. 5 am Andritzer Hauptplatz (Endstation Andritz), ist als gegeben zu bezeichnen.

Lage außerhalb des Einzugsbereichs Bahnhöfe 1000 m. Die Buslinien Nr. 52 und Nr. 53 führen zum Hauptbahnhof Graz. Die Buslinie Nr. 41 führt zum LKH Klinikum Mitte.

### Öffentliches Gut

Das Bebauungsplangebiet grenzt an das öffentliche Gut entlang der Lindengasse sowie entlang der Murpromenade.



Auszug aus den  
GeoDaten Graz –  
„Öffentliches Gut“.

Die blau strichlierte  
Umrandung  
bezeichnet das  
Bebauungsplangebiet.

### MIV (motorisierter Individualverkehr)

Die an das Bebauungsplangebiet angrenzende Straße – Linden-gasse – ist eine Gemeindestraße. Die Linden-gasse ist eine Einbahnstraße und ist über den Kreuzungsbereich „Weinzöttlstraße / Grabenstraße / Grazer Straße / Linden-gasse“ von Süden erreichbar. Ein Radfahrstreifen in Gegenrichtung zur Einbahn ist entlang der Linden-gasse vorhanden. Die Linden-gasse (Öffentliche Gut) ist auf Höhe des Bebauungsplangebietes ca. 5,40 m bis 7,00 m breit. Teilweise wird auf der östlichen Straßenseite der Linden-gasse geparkt.

### • **Ver- und Entsorgung**

Das Bebauungsplangebiet ist prinzipiell voll erschlossen.

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

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

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

### Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

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

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



Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Bebauungsplangebiet innerhalb des aktuellen Versorgungsgebiets Fernwärme und des kurzfristigen Erweiterungsgebiets (2017 bis ca. 2025).

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

##### Zu § 2 Bauplätze, Bebauungsweisen, Mindestgrößen, Nutzungen, Nebengebäude

Auf Grund mehrerer Grundstücke erfordert das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gestaltungskonzept in Teilbereichen eine zusätzliche Definition von Bauplätzen. Die Festlegung der Bauplätze erfolgt unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse der Liegenschaften. Für eine bessere Lesbarkeit des Bebauungsplanes wurde auch für das Grundstück 736/4 KG Andritz ein Bauplatz (Bauplatz C) definiert. Die Grundstücksgrößen wurden nicht grafisch ermittelt, sondern aus dem Grundbuch übernommen, daher werden ca.-Angaben verwendet.

Im 1.0 Räumlichen Leitbild wurden keine Festlegungen hinsichtlich der Bebauungsweise getroffen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der schmalen Grundstückszuschnitte wurde sowohl die offene als auch die gekuppelte Bebauungsweise festgelegt. Entlang der Lindengasse bestehen Ansätze einer gekuppelten Bebauungsweise. Die gekuppelte Bebauungsweise entlang der Lindengasse soll im Bebauungsplangebiet fortgesetzt werden.

An der westlichen Straßenseite entlang der Lindengasse soll ein 2,00 m breiter Gehsteig errichtet werden, sodass künftig ein Lückenschluss Richtung Süden möglich ist. Gemäß Plandarstellung deckt sich die festgelegte Baufluchtlinie mit der festgelegten Straßenfluchtlinie. Auf Höhe des Bebauungsplangebiets ist ein künftiger Querschnitt der Lindengasse von ca. 9,00 m vorgesehen.

Die notwendigen vertraglichen Vereinbarungen zu den Grundabtretungen werden im Zuge der Baubewilligungsverfahren durchgeführt. Jene Flächen, welche ins Eigentum der Stadt Graz kommen, sind von Einbauten, und dergleichen freizuhalten und dürfen insbesondere nicht zur Versickerung von Oberflächenwässern der Bauobjekte oder anderen Nutzungen Dritter verwendet werden.

Gemäß 1.0 Räumlichen Leitbild sind im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen im straßenseitigen Erdgeschoss zu treffen. Entlang der Lindengasse gibt es bestehende Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Die Fensteröffnungen sind dabei sowohl auf Straßenniveau als auch leicht erhöht im Hochparterre (z.B. Lindengasse 19) vorhanden. Daher gibt es keinen Ausschluss einer Wohnnutzung im Erdgeschoss zur Straße. Zur Schaffung einer repräsentativen Straßenfassade, insbesondere im Erdgeschoss, werden Nebenräume im straßenseitigen Erdgeschoss auf maximal die Hälfte der Fassadenlänge begrenzt: Für maximal die Hälfte der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoss sind daher Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung und als geschlossene Räume ausgeführt – zulässig.

Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten je Bauplatz muss mindestens 50 m<sup>2</sup> betragen.

Gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz gelten als Nebengebäude *„eingeschoßige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschoßhöhe bis 3,0 m, einer Firsthöhe bis 5,0 m und bis zu einer bebauten Fläche von 40 m<sup>2</sup>“*.

Nebengebäude sind gemäß Luftbild 2024 innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie in der näheren Umgebung eher untergeordnet ersichtlich.

Um einer „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenzuwirken, ist aus städtebaulichen Gründen pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von max. 3,00 m x 5,00 m / maximal 15,00 m<sup>2</sup> zulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden in der (Vor-)Gartenzone entlang der Lindengasse und in der Vorgartenzone entlang der Mur ist dabei unzulässig.

#### Zu § 3 Bebauungsdichte, Bebauungsgrad

Die Bebauungsdichte ist gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten. Die Bebauungsdichte darf nicht überschritten werden. Da die Grundstücke im Bestand teilweise die Mindestdichte von 0,4 nicht erreichen, sind Bebauungsdichte-Überschreitungen zulässig, wenn dem städtebauliche Gründe, Gründe im Sinne des Ortsbildschutzes oder naturräumliche Gegebenheiten und sonstige öffentliche Belang nicht entgegenstehen.

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

Ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden – der Erhalt eines hohen Durchgrünungsgrades sowie der Erhalt und weitere Ausbau von Grünflächen mit Baum- und Pflanzbestand – sind oberstes Planungsziel.

Nebenflächen sind gestalterisch in ein Gesamtkonzept zu integrieren.

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

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

#### Zu § 4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Abstände

Die künftige Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien und die Baufluchtlinie entlang der Lindengasse festgelegt. Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquaten Freiflächenanteil möglich ist.

Die Festlegungen im Bebauungsplan orientieren sich sehr stark an der bestehenden Bebauungsstruktur der Umgebung. Im Süden des Plangebietes bestehen punktförmige Baukörper mit großzügigen privaten wie auch halböffentlichen Freiflächen zwischen den Baukörpern sowie entlang der Murpromenade. Im nördlichen Bereich hingegen zeichnet sich die Siedlungsstruktur durch eine geschlossene Straßenrandbebauung aus, welche als Lärmschutz für die dahinterliegenden Wohnbereiche dient. Diese dahinterliegenden Bereiche setzen sich aus einer Mischung von punktförmiger und zeilenartiger Bebauung zusammen, die ebenfalls durch großzügige Freiflächen geprägt sind, welche sowohl private als auch halböffentliche Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Die 2-geschossige, zeilenartige Bebauung auf dem Grundstück „Lindengasse 17“, die mit auskragenden Balkonen in geringem Abstand zur nördlichen Grundgrenze an das gegenständliche Bebauungsplangebiet angrenzt, wird im städtebaulichen Umfeld nicht als Referenz herangezogen.

Da die Grundstücke im Bebauungsplangebiet im Bestand sehr schmal sind, wird das Konzept der punktförmigen Baukörper in gekuppelter Bebauungsweisen forciert. Die offene Bebauungsstruktur der südlich des Bebauungsplangebietes gelegenen Siedlung soll übernommen werden. Somit können großzügige Freiflächen zwischen den Baukörpern und zu den Rändern entstehen mit genügend Abstand dazwischen, auch für privates Grün (Eingärten).

Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragen, und dergleichen. Jede Wohnung soll über eine adäquate Freifläche verfügen. Balkone und Vordächer dürfen maximal 1,50 m über die Baugrenzlinien hervortreten. Balkone sind in die Fassadengliederung einzubeziehen und in das Fassadenbild einzuordnen.



Außenliegende Bauteile (Erker, Loggien, Balkone und dergleichen) dürfen die Gebäude- und Grenzabstände gemäß Steiermärkisches Baugesetz nicht unterschreiten. Die punktuelle Bebauung der im Süden angrenzenden Siedlungen sollen fortgeführt werden. Diese gewährleistet einen durchlaufenden Freiraum und eine gleichmäßige strukturelle Durchlässigkeit aller Richtungen (keine sperrende Riegelbebauung). Ein durchlaufender Freiraum umgibt die Baukörper. Ein Hineinragen von Bauteilen in den definierten Grenzabstand entspricht nicht dem angestrebten Ortsbild.

Über die Bauflucht- und Straßenfluchtlinie hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig (Vorgabe des Straßenamtes, im Ortsbild nicht vorhanden).

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

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

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

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

Die im Planwerk festgelegte maximale Geschossanzahl von 3 Geschossen mit Dachgeschoss oder Penthouse orientiert sich an der bestehenden Bebauung im südlichen Bereich des Bebauungsplangebiets, die überwiegend 3 Geschosse aufweist.

Als Höhenbezugspunkt an der Lindengasse gilt das bestehende Gehsteigniveau Höhe Lindengasse 18 (Gst. Nr.: .214 KG Andritz). Als Höhenbezugspunkt für die Grundstücke 735/2 (Teil des Bauplatz B) und 736/4 (Bauplatz C) KG Andritz gilt das angrenzende Niveau an der Murpromenade.



Foto 26 entlang der Lindengasse.

Der gelbe Pfeil markiert den bestehenden Gehsteig Höhe Lindengasse 18.



Foto 27 entlang der  
Murpromenade mit Blick auf  
das Bebauungsplangebiet.

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

Entlang der Lindengasse gibt es bestehende Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Die Fensteröffnungen sind dabei sowohl auf Straßenniveau als auch leicht erhöht im Hochparterre (z.B. Lindengasse 19) vorhanden. Daher gibt es keinen Ausschluss einer Wohnnutzung im Erdgeschoss zur Straße. Durch die Anordnung erhöhter Erdgeschosse (Hochparterre) wird den Bewohner:innen ein gewisser Abstand zur Straße/zum öffentlichen Raum ermöglicht, wodurch ein zusätzliches Maß an Privatsphäre im Bereich der straßenseitigen Wohnungen geschaffen wird. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist daher die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume mindestens 1,00 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.

Es sind ausschließlich Satteldächer, Steildächer, Walmdächer und Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig. Die festgelegten Dachformen orientieren sich an den bestehenden Dachformen in der Umgebung.

Satteldächer, Steildächer und Walmdächer sind mit einer Dachneigung von 25° bis 55° zulässig. Penthouse-Geschosse müssen mindestens 2,00 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt werden. Der Rückversatz muss in der offenen Bebauungsweise umlaufend und in der gekuppelten Bebauungsweise dreiseitig erfolgen.

Bei Satteldächern und Walmdächern entlang der Lindengasse ist die Hauptfirstrichtung parallel zur Lindengasse auszurichten.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) vorzusehen. Davon ausgenommen sind maximal 1/3 der Dachfläche für Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte. Dachbegrünungen verringern Aufheizungseffekte, verbessern das Kleinklima und verzögern den Abfluss von Niederschlagswässern. Insbesondere sind Dachbegrünungen auch zur Dämpfung von Wärmeinseleffekten in Bereichen mit großflächigen und verdichteten Bebauungsstrukturen von großer Bedeutung.

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

Dachflächen über dem letzten Geschoss dürfen nicht als Dachterrasse genutzt werden.



Haustechnikanlagen (Kühlgeräte, Ventilatoren und dgl.), ausgenommen PV-Anlagen, sind innerhalb der Gebäudehülle zu situieren.

Mit der Integration von Haustechnikanlagen wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Es werden bei zurückspringenden Obergeschossen im Dachbereich Mindestabstandsregelungen für Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge definiert. Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.

#### Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung architektonischer und straßenräumlicher Qualitäten im Bebauungsplangebiet. In der Siedlung südlich des Bebauungsplangebietes wurden überwiegend keine offenen Erschließungen und Stiegenhäuser errichtet. Durch den Ausschluss von offenen Erschließungen und Stiegenhäusern sollen repräsentative Gebäude mit Fassaden zu den Straßen, zu den angrenzenden Nachbargrundstücken sowie auch Richtung Freiflächen ausgebildet werden. Die Fassaden sollen sich durch hochwertige, repräsentative und belebte Gestaltung auszeichnen.

Eine Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht entspricht dieser Vorgabe nicht, daher sind offene Erschließungen und Stiegenhäuser im Bebauungsplangebiet nicht zulässig.

Zudem sind im Bereichstyp des 1.0 Räumliches Leitbildes straßenseitige offene Erschließungen ausgeschlossen. Auch gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild Teilraum 15 (Andritzer Becken) sind offene Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten ausgeschlossen.

Im § 6 Abs 2 des Verordnungstextes „Formale Gestaltung von Gebäuden“ werden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen festgelegt. Das städtebaulich-gestalterische Ziel hierbei ist das Aneinanderbauen von Balkonen an den Grundgrenzen zu unterbinden. Ein entsprechender Abstand zwischen den Balkonen berücksichtigt unter anderem auch die Privatsphäre zu den Nachbarn. Unschöne, hohe, seitlich angebrachte Sichtschutzelemente können hierbei vermieden werden.

Gemäß § 6 Abs 3 sind Balkone und auskragende Terrassen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber nicht zulässig. Balkone sind Teil der Fassade und daher im Dachgeschoss sowie im Bereich der Traufen unzulässig. Der Traufbereich ist ein wichtiges Gestaltungselement des Daches und sollte daher durchgehend erhalten bleiben.

Es werden weiters Mindestabstände von eingeschnittenen Dachterrassen, Dachgaupen und Dachflächenfenster zu Traufe, First und Ortgang sowie Maximallängen von Gaupen, eingeschnittenen Dachterrassen und Dachflächenfenster festgelegt. Dachgaupen und Dacheinschnitte in zweiter Dachebene sind ebenfalls unzulässig.

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

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

Bezogen auf die Materialität der Fassade wird darauf hingewiesen, dass Compositbaustoffe ebenso klimaschädlich sind wie erdölgenerierte Produkte. Im Sinne eines umweltbewussten Bauens wird an die Verantwortung aller appelliert ökologisch einwandfreie Lösungen zu realisieren. Auf den Einsatz von Compositbaustoffe und erdölgenerierte Produkte soll daher konsequent verzichtet werden.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

### Zu § 7 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze

Das Bebauungsplangebiet wird von öffentlichem Gut begrenzt.

#### PKW-Abstellplätze

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

Pro Bauplatz sind maximal 2 PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung zulässig.

Tief ins Grundstück führende Zufahrten sind zu vermeiden. PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung sind straßennah zu errichten.

Bei der Liegenschaft „Lindengasse 19“ ist die Zufahrt am nördlichen Ende des Grundstücks, im Gebäude integriert, zu errichten. Bei der Liegenschaft „Lindengasse 18“ ist die Zufahrt im Bereich des unbebauten Grundstückes gegenüber dem Eingang der Caritas, ebenfalls im Gebäude integriert zu errichten.

Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 60 – 80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze.

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

Bei Bauplätzen mit erhaltenswerten Baumbeständen und bei Bauplatzgrößen von weniger als 1200 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes. Das Bebauungsplangebiet ist sowohl an den öffentlichen Verkehr als auch an das Radwegenetz gut angebunden und befindet sich in einem infrastrukturell gut erschlossenen Umfeld. Daher wird bei kleineren Bauplätzen eine Befreiung von der Stellplatzverpflichtung vorgesehen.

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

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

#### Fahrradabstellplätze

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte oberirdische Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Werden mehrere Baukörper geplant, sollen die Fahrradabstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Fahrradabstellanlagen zu bieten.

Im § 7 Abs 8 ist unter „im Nahbereich der Eingänge“, „bei den Hauseingängen“ zu verstehen. Dabei handelt es sich um den unmittelbaren Bereich rund um die Hauseingänge eines Gebäudes. Dieser Bereich erstreckt sich über einen Radius von wenigen Metern. Dieser Bereich umfasst demnach die Zonen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den Hauseingängen stehen, ohne jedoch die Zugänglichkeit oder Nutzung der Eingänge zu beeinträchtigen.

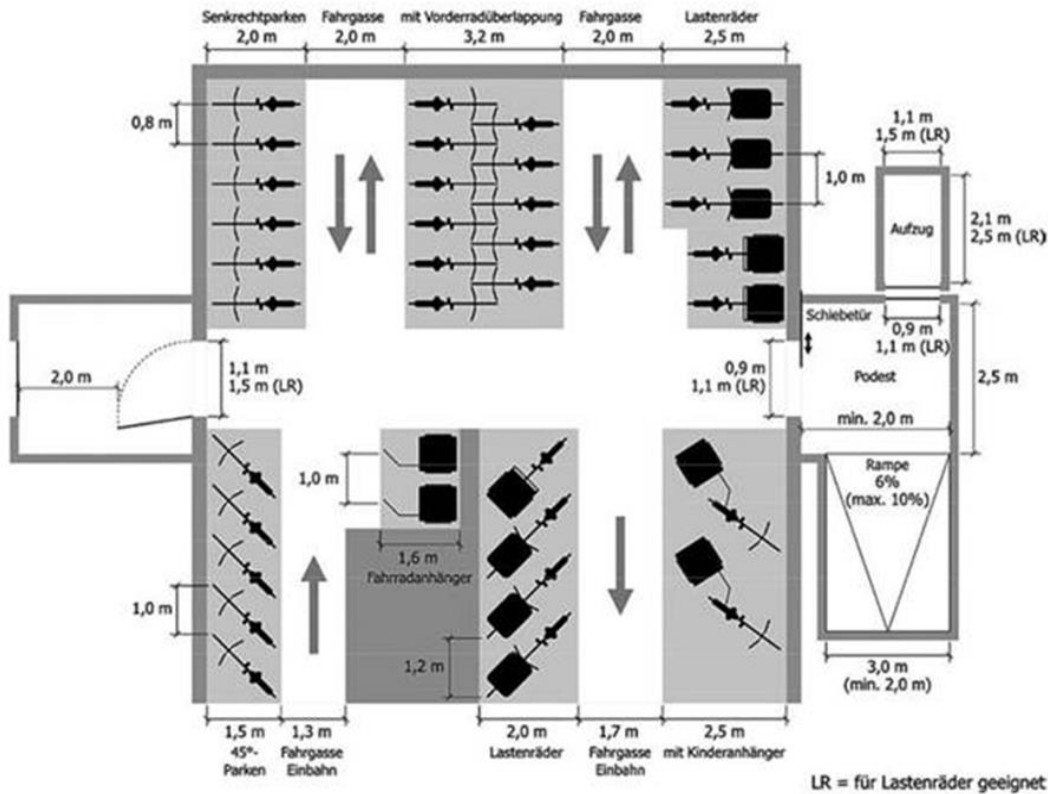
Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Für Neu- und Zubauten ist je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ein Fahrradabstellplatz herzustellen. (Die Wohnnutzfläche ist die gesamte



Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Wohnnutzfläche nicht zu berücksichtigen.)

Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert.



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

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

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

Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude, im Nahbereich der Eingänge, zu errichten und gestalterisch in ein Gesamtkonzept zu integrieren – mindestens 80 % der Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.

Bei Bestandsgebäuden ist dieser Richtwert, sofern technisch umsetzbar, entsprechend zu berücksichtigen.

Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren. Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien dürfen nicht überdacht werden.

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG (siehe dazu § 8 der VO)

Zu § 8 Freiflächen, Grüngestaltung, Grad der Bodenversiegelung, Wasserrecht

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

### Grad der Bodenversiegelung

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

[www.graz.at/Gruenflaechenfaktor](http://www.graz.at/Gruenflaechenfaktor)

Auf dem Bauplatz B ist ein Mindestanteil von 60 % der Grundstücksfläche dauerhaft als nicht unterbauter, unversiegelter, gewachsener und ökologisch wirksamer Boden zu erhalten.

Auf den Bauplätzen A und C ist ein Mindestanteil von 50 % der Grundstücksfläche dauerhaft als nicht unterbauter, unversiegelter, gewachsener und ökologisch wirksamer Boden zu erhalten.

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

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

### (Vor-)Gartenzone

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

Die Errichtung von Nebengebäuden in der (Vor-)Gartenzone ist unzulässig.

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

### Baumbestand

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

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

Zur fachgerechten Sicherung des Baumbestandes ist Folgendes erforderlich:

Sämtliche Bestandsbäume im Bebauungsplangebiet sind mit der wahren Kronentraufe lagerichtig einzutragen. Alle Bestandsbäume auf angrenzenden Nachbargrundstücken des Bebauungsplangebietes, deren Wurzel- oder Kronenbereich in das Bebauungsplangebiet ragen, sind lagerrichtig und maßstabsgetreu mit der wahren Kronentraufe im Bebauungsplan darzustellen. Laut ÖNORM B1121 ist der Schutzbereich jedes Bestandsbaumes der Kronenradius + 1,50 m (oberirdisch und unterirdisch) – dieser ist im Einreichplan als Puffer miteinzutragen. Geplante Baumaßnahmen inkl. dem dazugehörigen Arbeitsraum müssen außerhalb dieses Schutzbereiches liegen. Dem Erhaltungsgebot entsprechend ist dieser Schutzbereich ebenso bebauungs-, einbauten- und leitungsfrei zu halten. Eine Unterschreitung des Schutzbereiches ist nur in Abstimmung mit der A10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer der Stadt Graz möglich.



Die von der A10/5 durchgeführte Ortbesichtigung<sup>1</sup> zur Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit von Bestandsbäumen für den gegenständlichen Bebauungsplan ist der Auflistung unten zu entnehmen. Geprüft wurde die physiologische, ökologische und/oder gestalterische Qualität des Baumbestandes, um besonders erhaltenswerte Bäume im Bebauungsplan auszuweisen.

Ergänzend wird festgehalten, dass nicht erfasste Bäume ebenfalls wichtige Funktionen erfüllen und je nach Größe und Baumart den Bestimmungen der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen. Für Grabungsarbeiten im Kronentraufbereich oder Baumfällungen ist entsprechend der Grazer Baumschutzverordnung beim Referat für Baumschutz ein Baumschutzansuchen zu stellen. Für Bestandsbäume sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen, siehe auch Informationsblatt „Umgang mit Bäumen bei Bauverfahren“.

Der Baumbestand des Bebauungsplangebietes wurde von der A10/5 Abteilung für Grünraum und Gewässer erfasst und dient als Basis für weitere Planungen. Erfasst wurden alle jene Gehölze, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen und zum Zeitpunkt der Befundaufnahme uneingeschränkt zugänglich waren.

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

#### Bestandsbäume – Lageplan

Folgende Bestandsbäume (Auszug) kommen daher besondere Bedeutung zu:

- Baumnr. 1: Walnuss auf dem Grundstück mit der Gst.Nr. 735/2 KG Andritz: erhaltenswürdig
- Baumnr. 2: Walnuss auf dem Grundstück mit der Gst. Nr. 735/2 KG Andritz: erhaltenswürdig
- Baumnr. 3: Fichte auf dem Grundstück mit der Gst. Nr. 735/2 KG Andritz: erhaltenswürdig
- Baumnr. 4: Lärche auf dem Grundstück mit der Gst. Nr. 734/2 KG Andritz: erhaltenswürdig
- Baumnr. 5: Esche auf dem Grundstück mit der Gst. Nr. 734/2 KG Andritz: erhaltenswürdig
- Baumnr. 6: Ginkgo auf dem Grundstück mit der Gst. Nr. 736/3 KG Andritz: erhaltenswürdig
- Baumnr. 7: Lederhülsenbaum auf dem Grundstück mit der Gst. Nr. 736/3 KG Andritz: erhaltenswürdig



Plandarstellung erhaltenswerter Baumbestand vom 13.02.2025 (Datum der Erfassung) – ungefähre Lage.

### Pflanzungen, Bäume

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrünten Freiräume ist pro 150 m<sup>2</sup> Freifläche ein mittel- oder großkroniger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Jeder 4. Baum muss ein großkroniger sein. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Pflanz- bzw. Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat dabei 9 m<sup>2</sup> zu betragen.

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

Für neu zu pflanzende Grünstrukturen gelten die freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz. Sämtliche Leitungen und Einbauten sind lagerichtig darzustellen, der Abstand zu unterirdischen Einbauten von mindestens 2,50 m lt. ÖNORM B2533 idgF ist einzuhalten, eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur mit technischen Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig.

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

Die Verwendung von Pflanztrögen und Betonringen bei Baumpflanzungen ist unzulässig.

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

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

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

### Tiefgaragen

Tiefgaragendächer sind intensiv zu begrünen. Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,00 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken und intensiv zu begrünen (Wiesen, Stauden, Sträucher, Bäume).

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 Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,50 m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m<sup>3</sup> pro Baum soll berücksichtigt werden. Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden.

### Geländeveränderungen/Stützmauern

Es sind Geländeveränderungen nur zur geringfügigen Adaption bis max. 0,50 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielflächen, im Bereich von Baumpflanzungen, beim Ausgleich von am Bauplatz verorteten Mulden oder Niveausprüngen und bei unbedingt notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Rahmen des Hochwasserschutzes zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

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

Grobsteinschichtungen, die unter anderem aus dem Wasserbau stammen, werden dort verwendet, wo eine raue Verbauung gewünscht ist. Diese sind jedoch weithin sichtbar und sind aus der Perspektive des Landschafts- und Ortsbildschutzes abzulehnen. Auch die Verwendung von Löffelsteinen führt aufgrund der



Kleinteiligkeit der Elemente und der Inhomogenität (zwischen Beton und Erde) zu unbefriedigenden Ergebnissen.

#### Oberflächenwässer

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

#### Fassadenbegrünung

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

#### Außenanlagenplan

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

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen:

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

Siehe dazu, Infoblatt „Außenanlagenplan in Graz“:

[www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan](http://www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan)

Für den Außenanlagenplan gelten die Mindestvorgaben der freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz. Freiraum- und Landschaftsplaner:innen sind beizuziehen.

#### Wasserrecht

##### Gewässer und Hochwasserangelegenheiten

Aus Sicht der A 10/5 – Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten sind folgende Punkte bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu beachten:

- Hochwasserabfluss Andritzbach, Mur
- Abstand zum Gewässer – 20 m Gewässerfreihaltestreifen entlang der Mur
- Oberflächenwasserbewirtschaftung
- Verbringung der Niederschlagswässer am Eigengrundstück

##### Hochwassersituation

Aufgrund der Nähe zur Mur und der Lage im Hochwasserabflussbereich des Andritzaches ist bei der geplanten Bebauung auf jeden Fall eine hydraulische Fachplanung beizuziehen.

Im Zuge einer Bebauung der Liegenschaften ist sicherzustellen, dass keine Schäden an den Objekten bei

zumindest HQ100 + 30 cm Freibord auftreten können. Das heißt Gebäudeöffnungen, Tiefgaragenzufahrten, und dergleichen sind gegenüber den Erschließungen und Frei-/ Grünflächen erhöht auszubilden. Speziell die Gefährdung in abflusslosen Senken ist bei der Planung zu beachten. Durch die Bebauungen darf es auch zu keiner Verdrängung des Hochwassers auf Nachbarliegenschaften (maßgebend HQ100) kommen.

#### Anfallende Niederschlagswässer

Es ist auf eine fachgerechte Bewirtschaftung der anfallenden Niederschlagswässer auf den Grundstücken im Planungsgebiet zu achten.

#### Zu § 9 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, nicht jedoch Zubauten.

Nutzungsänderungen bei Gebäudebeständen außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien sind nicht zulässig.

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

Einfriedungen zur Straße sollen eine eindeutige, nicht übertretbare aber sightdurchlässige Grenze darstellen. Eine Höhe im Bereich von 1,0 bis maximal 1,3 m hat sich bewährt. Bei diesen Höhen wird den Bewohner:innen ausreichend Schutz geboten und Passant:innen erleben den Straßenraum als nicht eingengt. Das Straßen- und Ortsbild wird nicht durch hohe vertikale Elemente kanalisiert und monotonisiert. Blickbeziehungen zwischen Gebäude und Straße müssen ermöglicht werden. Dieser Kontakt stellt Sicherheit im Straßenraum her und erhöht die Attraktivität der Straße für langsamere Fortbewegungsarten.

Die Einfriedungen im Bestand sind überwiegend um die 1,30 m hoch, teilweise wurden keine Einfriedungen errichtet.

Vor Einfriedungen, in Richtung siedlungsöffentlich nutzbarer Flächen, ist eine durchgehende Laubhecke oder raumwirksame Bepflanzung vorzusehen.

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

Weiters wird aufgrund der wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Errichtung durchgehender Zaunsockel nicht empfohlen. Zäune sollen bevorzugt durchlässig ausgeführt und auf Punktfundamenten errichtet werden.

Die Bestimmungen im § 10 zu Werbeeinrichtungen (Lage, Größe und Höhe) dienen einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig und auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, bis zur Parabethöhe 1. OG bzw. max. bis zur Oberkante von 5,00 m, zulässig. Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen und dergleichen über 0,50 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig. Freistehende Werbepylone und dergleichen sind unzulässig.

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

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

Es wird empfohlen barrierefrei zugängliche Kinderwagenabstellplatz vorzusehen (min. 1,0 m<sup>2</sup> Flächenbedarf je Kinderwagenabstellplatz (ohne Erschließungsflächen)).



Der gesellschaftliche Zusammenhalt soll durch gemeinschaftlich genutzte Räume gefördert werden. Es wird empfohlen gemeinschaftlich genutzte Räume im Bebauungsplangebiet vorzusehen.

## **7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu § 1 der VO)

- Der 12.26.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)  
(elektronisch unterschrieben)