

GZ.: A14–166664/2024/0054

Bearbeiter:
DI Thomas Wagner-Bornik

02.20.0 Bebauungsplan

„Schörgelgasse - Petersgasse“

II. Bez., KG 63102 St. Leonhard

Graz, 15.09.2026

Dok: Bebauungsplanung/02.20.0

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Um einen städtebaulichen und architektonischen Bebauungsvorschlag für die Errichtung von Geschoßwohnbauten auf der Liegenschaft Schörgelgasse 58, Gst. Nr. 1776/5, EZ 1446, KG 63102 St. Leonhard zu erlangen, fand im 4. Quartal 2024 ein geladener, 1-stufiger Realisierungswettbewerb nach dem Grazer Modell statt.

Die MEG Stift Admont – Sacré Coeur, vertreten durch die STIA Immo GmbH ersucht nun als Eigentümerin des östlichen Teiles des Planungsgebietes um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Im Planungsgebiet befinden sich noch folgende Liegenschaften: Gst. Nr. 1775, 1776/2, 1779, 1771/2, 1778, 1771/1, 1773/1, 1774/1, 1777, 1782, 1783, 1784, alle KG 63102 St. Leonhard.

Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 32.747 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 folgende Vorplanungen vor.

Preisträgerprojekte, hervorgegangen aus dem Ergebnis des geladenen, einstufigen Realisierungswettbewerbs nach dem Grazer Modell

- 1. Preisträger: ARGE: NIL Architektur, Arch. Mag. arch. Christian Reicher, Graz/
Architekt Rolf Touzinsky, Architektin Daniela Herold, Linz
- 2. Preisträger: GPL-Architekten, Arch.ⁱⁿ DIⁱⁿ Barbara Gastgeber-Possert/
Arch. DI BM Christian Leiter, Graz
- 3. Preisträger: Arch DIⁱⁿ Karin Köberl, Altaussee

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

Entsprechend den Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten wird im gegenständlichen Planungsbereich die Errichtung einer maximal sechsgeschossigen Bebauung in Form von Geschoßbauten (Festlegung der geschlossenen, gekuppelten und offenen Bebauungsweise) ermöglicht.

Im Gebiet sind entlang der Petersgasse Ansätze einer straßenraumbildenden Bebauung vorhanden, an die in nordwestlicher Richtung der unter Denkmalschutz stehende Gebäudekomplex des Sacré Coeur Graz anschließt. Dabei handelt es sich um die Ordensniederlassung der Gesellschaft vom Heiligen Herzen Jesu (Sacré-Coeur) mit Kindergarten und Privatschule. Im weiteren Verlauf der Schörgelgasse, im Kreuzungsbereich mit der Rechbauerstraße finden sich auch ein- bis zweigeschossige, vorstädtische Bebauungsstrukturen wieder.

Mit der Festlegung der Baugrenz- und Baufluchtlinien wurden die erhaltenswerten Bestandsstrukturen als auch die mögliche Progression für das Gebiet definiert.

Es gibt zudem die Bestimmung 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 gleichsam der Erhalt der begrünten Freiflächen des Bildungscampus Sacré Coeur sowie die Möglichkeit einer kompakten mehrgeschossigen Bebauung in infrastrukturell sehr gut erschlossener Lage zu bewerkstelligen.

Es ist die langfristige Intention, sowohl die Baumassen weitestgehend 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 anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis der vorliegenden Gestaltungskonzepte durch das Stadtplanungsamt erstellt.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 05. November 2025 über die beabsichtigte Auflage des 02.20.0 Bebauungsplan Entwurfes „Schörgelgasse – Petersgasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 26. November 2025.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 27. November 2025 bis zum 22. Jänner 2026 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 10. Dezember 2025 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 36 Einwendungen, 1 Stellungnahme und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 02.20.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (Textliche Änderungen sind rot unterstrichen bzw. durchgestrichen dargestellt)

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN; NUTZUNGEN

- (1) Es wird die offene, die gekuppelte und die geschlossene Bebauungsweise ~~sowie die offene Bebauung an der Grundgrenze~~ festgelegt.

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (6) Für die ausgewiesene bebaubare Fläche I. auf dem Baufeld A (Grundstücken Nr. 1776/2, 1778, KG St. Leonhard) ist eine Gesamtfläche der Geschoße (Bruttogeschoßfläche) von ~~max. 2.200 m²~~ max. 2.400 m² festgelegt.
- ~~(7) Innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.~~
- ~~(10) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.~~

§ 4 BAUFLUCHTLINIEN, BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Frei- und Fluchttreppen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (4) Innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (2) Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende natürliche Gelände gemäß Darstellung der Höhenschichten im Plan. Für Stieghäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten und dergleichen sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (6) ~~Voluminöse~~ Haustechnikanlagen (z.B. Zentralklimageräte und dgl.) sind bei Steildächern innerhalb des Dachraumes zu situieren. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,0 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall od. dgl.) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (2) Über die straßenseitigen Bauflucht- ~~und Baugrenz~~linien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE; FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (3) Abweichend von Abs. 2 ist innerhalb der Tiefgarangengrenzen die zusätzliche Errichtung einer Tiefgarage mit einer Anzahl von maximal 50 PKW-Abstellplätzen auf dem Grundstück Nr.1776/2, KG St. Leonhard (Baufeld A) und dem Grundstück Nr. 1776/5, KG St. Leonhard (Baufeld C) zulässig.
- (4) 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.
- (7) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig. Zwischen dem Baufeld A und Baufeld C ist die Errichtung eines unterirdischen Verbindungsbauwerks möglich.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (6) Je 250 m² Freifläche ist ein stadtklimaverträglicher Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Spiel-, Pausenhof- und Sportflächen. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (10) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von ~~der festgelegten~~ Baumpflanzungen ist unzulässig.

- (12) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 1,00 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.
- (14) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption der Hofniveaus im Ausmaß von max. 0,50 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielflächen und im Bereich von Baumpflanzungen sowie für barrierefreie Erschließungen und Tiefgaragenrampen zulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) ~~Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit _____ in Kraft.~~
Diese Verordnung wird im elektronisch geführten Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz unter der Internetadresse www.graz.at kundgemacht und tritt mit Ablauf des Tages der Freigabe zur Abfrage im Internet in Kraft.

PLANWERK:

- Für das Baufeld A (Grundstücke Nr. 1775, 1776/2, 1777, 1778 und 1779, alle KG St. Leonhard) wurden folgende Punkte geändert bzw. ergänzt:
 - Für eine mögliche Erweiterung der Volksschule (Petersgasse 11) wurde aufgrund der vorhandenen Geschoßhöhen die maximale Gesamthöhe des hofseitigen Zubaus von 12,00 m auf 13,20 m angehoben, um eine niveaugleiche Anbindung in allen Geschossen zu ermöglichen.
 - Bei dem bestehenden Haupteingang des Bildungscampus Sacré Coeur (Petersgasse 7) wurden die maximale Gebäude- und Gesamthöhe von 5,50 m auf 8,50 m korrigiert, um die Möglichkeit einer 1-geschossigen Aufstockung zu realisieren (der derzeitige 1-geschossige Bestand weist bereits eine Gebäudehöhe von rd. 4,50 m auf).
 - Die bebaubare Fläche bei dem bestehenden Kindergarten wurde geringfügig erweitert, um bei einer möglichen Aufstockung einen größeren Planungsspielraum zu gewährleisten.
 - Die bebaubare Fläche I. in den Abmessungen 30 x 25 m wurde in südöstlicher Richtung verschoben, damit die notwendigen Manipulationsflächen (Ein-Ausfahrt Garage) für das nördlich befindliche, 1-geschossigen Wirtschaftsgebäude gewahrt bleiben. Zusätzlich besteht somit auch weiterhin die Möglichkeit, den bestehenden Zugang von der Schörgelgasse zu dem Kindergarten zu nutzen. Im Hinblick auf mögliche unterschiedliche Nutzungen wurde auf diese Weise auch der Abstand einer zukünftigen Bebauung zum bestehenden Kindergarten vergrößert.
 - Die Baugrenzl意思 für Tiefgaragen und unterirdische Bauteile wurden adaptiert, um die Möglichkeit einer Anrainergarage („Quartiersgarage“) zu bewerkstelligen. Für die mögliche gemeinsame Nutzung einer Tiefgaragen-Abfahrt auf dem Baufeld C wird die Option eingeräumt, die beiden Tiefgaragen über ein unterirdisches Verbindungsbauwerk miteinander zu erschließen.
 - In den bebaubaren Flächen wurden teils die fehlenden maximalen Gebäude- und Gesamthöhen ergänzt.
- Für das Baufeld C (Grundstück Nr. 1776/5, KG St. Leonhard) wurden die Baugrenzl意思 für die Tiefgarage im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze und entlang der bestehenden Klostermauer geringfügig adaptiert, um die Möglichkeit von zusätzlichen Anrainerstellplätzen zu schaffen. In den beiden bebaubaren Flächen wurden die fehlenden maximalen Gebäude- und Gesamthöhen ergänzt.
- Für das Grundstück Nr. 1774/1 (Schörgelgasse 48) und das Baufeld B (Grundstücke Nr. 1771/1, 1771/2 KG St. Leonhard, Schörgelgasse 50 und 52) wurden straßenseitig die bebaubaren Flächen vergrößert und die Höhenfestlegungen adaptiert. Entlang der Schörgelgasse wird damit die Möglichkeit einer 3-geschossigen, straßenraumbildenden Bebauung mit ausgebauten Steildächern oder zurückspringendem Penthouse-Geschoss eingeräumt.

ANHÖRUNG

Aufgrund dieser Änderungen wurden die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke sowie die nördlich der Schörgelgasse betroffenen Anrainer:innen ein weiteres Mal angehört und der Bebauungsplan über 2 Wochen, in der Zeit vom 18. März 2026 bis zum 01. April 2026 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der Auflagefrist vom 18. März 2026 bis 01. April 2026 langten
4 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 02.20.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (Textliche Änderungen sind rot unterstrichen bzw. durchgestrichen dargestellt)

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (3) Zulässige Dachformen: Ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15 ~~35~~ Grad bis 45 Grad, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad.

PLANWERK:

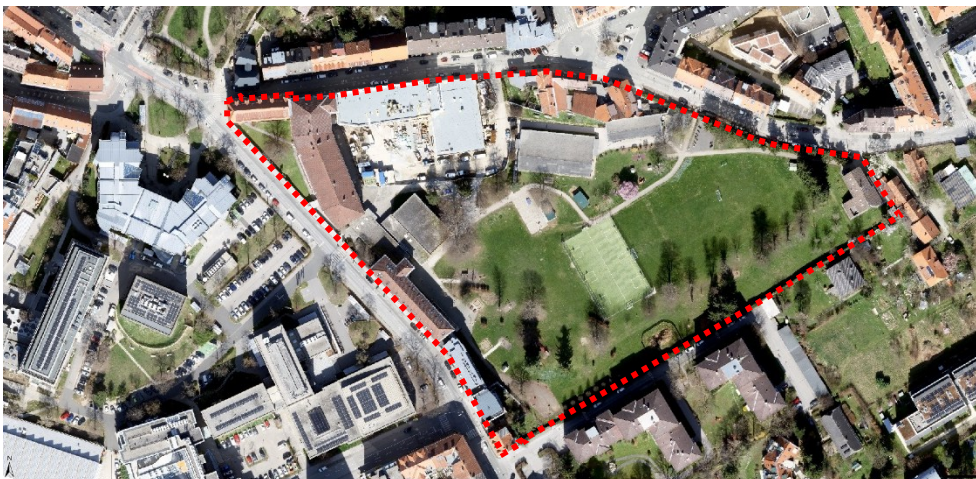
Nach erneuter Überprüfung des Planwerks wurden in der Legende die Bezeichnungen GH.max. und Ges.H.max sowie die Höhenschichtlinien in der Plandarstellung M 1:1000 ergänzt.

Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt in zentrale Lage von Graz, im Bezirk St. Leonhard. Das Gebiet ist im Norden von der Schörgelgasse, im Westen von der Petersgasse sowie den Grundstücken Nr. 1796, 1790/4, 1790/3, 1791/1, 1792/3, alle KG St. Leonhard umgeben.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 32.747 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 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

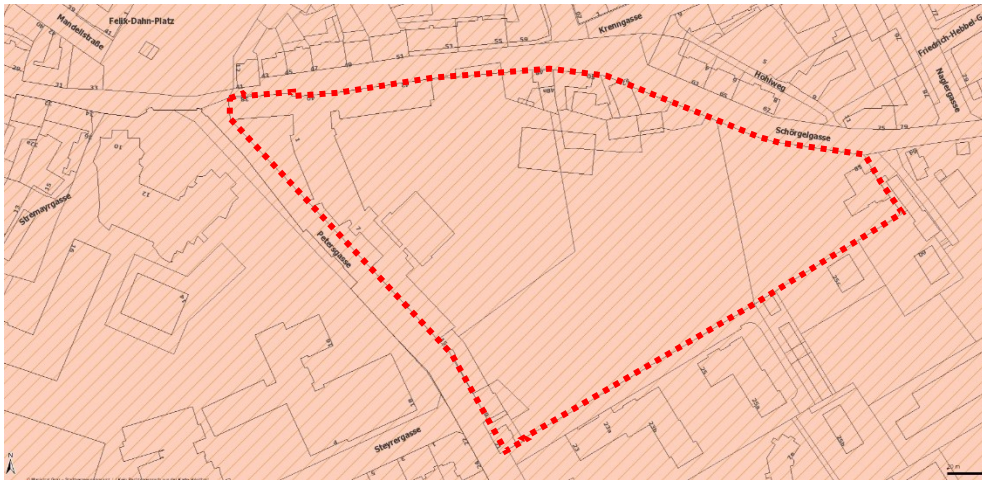
Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

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

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

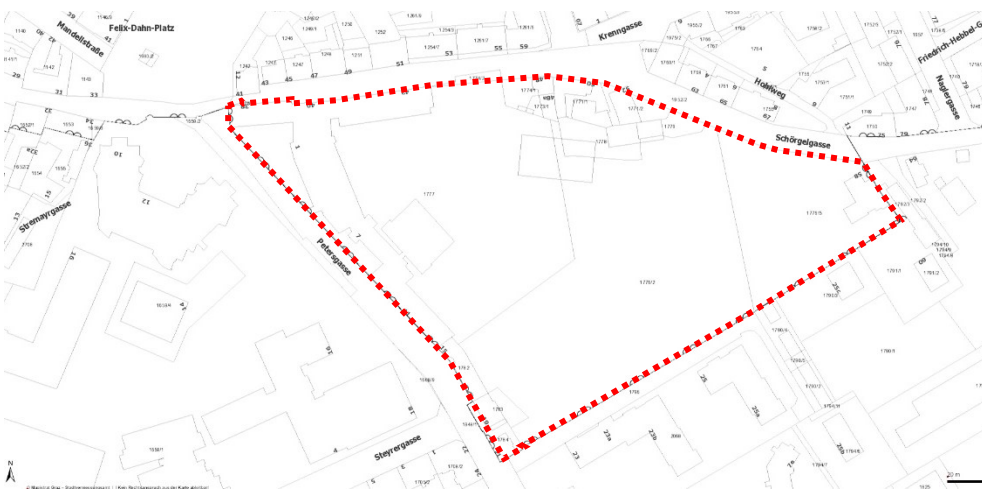
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO



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 der Altstadtsschutzzone III. Innerhalb der Altstadtsschutzzonen ist die Erstellung eines Gutachtens gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 erforderlich.

- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie): grüner Bereich
 „Innerstädtische Bedienqualität“
 Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Kategorie 5: beiger Bereich
 „geringe Bedienqualität“
 Intervalle über 20 Minuten, ganzjähriger Betrieb, eventuell Taktverkehr

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch die Straßenbahnlinie Nr. 3 (23) am Ruckerlberggürtel und durch die Straßenbahnlinie Nr. 6 (16) in der Münzgrabenstraße sowie die Buslinie Nr. 64 (64E) am Waltendorfer Gürtel (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

„Straßenrandbebauung“ und „Geschoßbau“ im Teilraum Nr. 7 (St. Peter Süd – Harmsdorf)



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gesamt.

Straßenrandbebauung

Charakteristik:

Straßenbegleitende und straßenraumbildenden lineare Bebauung, die Lärm- und Emissionsschutz für die straßenabgewandte Seite bildet.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes

- Rahmen der Geschossanzahl: außer Münzgrabenstraße mind. 3G
- Bauweise: geschlossen, gekuppelt
- Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend
- Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoß.
- Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: –
- 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-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße (dh: max. 1 Stellplatz in offener Aufstellung pro 500 m² Bauplatzgröße) zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topografie vereinbar
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

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



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. § 30STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

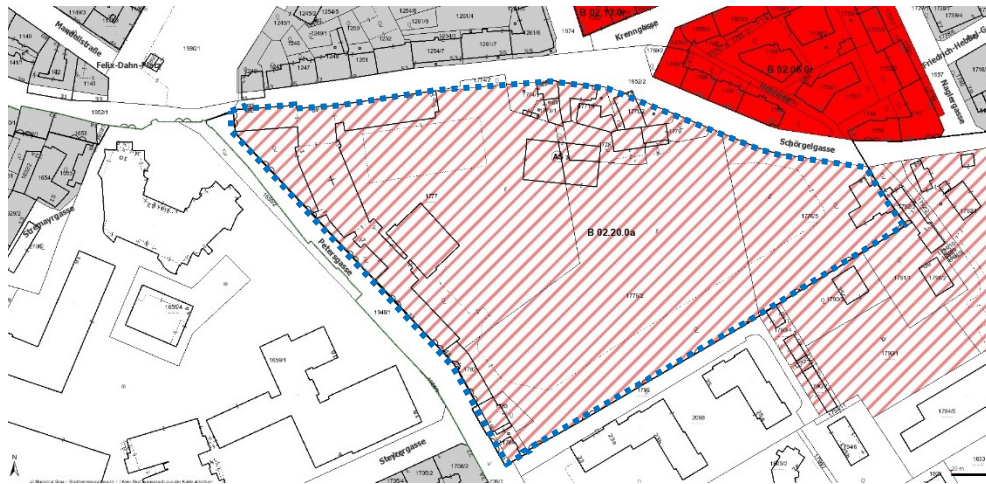
Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45

Hinweis:

Ersichtlichmachung von denkmalgeschützten Gebäuden (Kirche, Schulbauten) sowie von einem Naturdenkmal.

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Ein Bebauungsplan ist erforderlich.

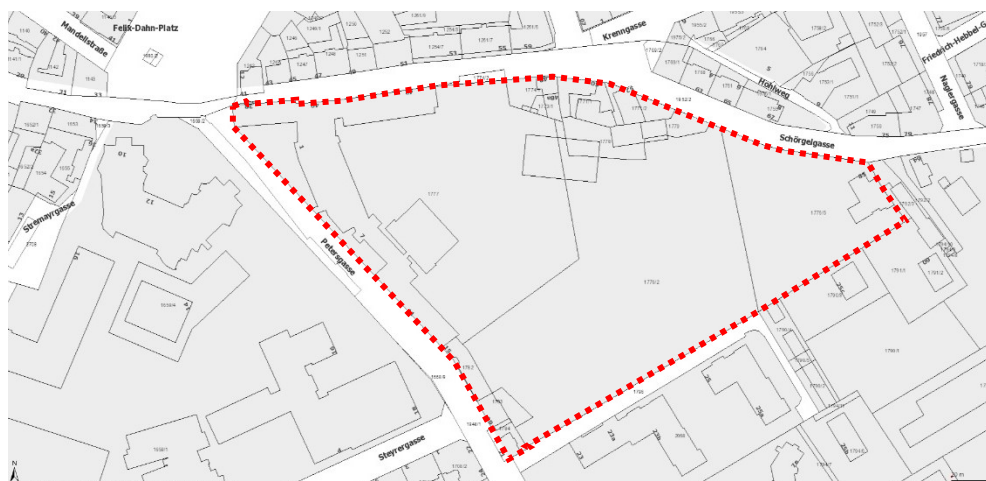


Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30 (7) StROG idgF LGBL Nr. 20/2026 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 Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung): Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser festgelegt, „dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen als Sanierungsgebiet - Hochwasser (HW) gelten; [...]“



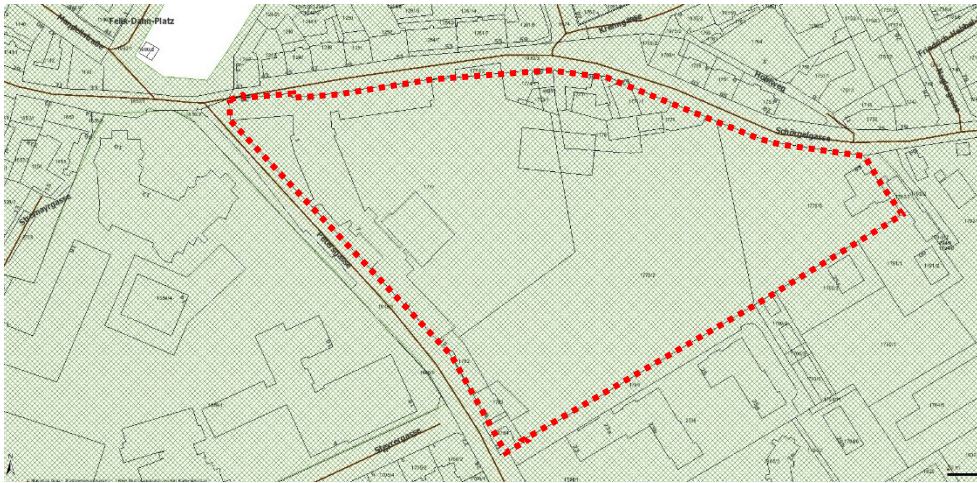
Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwasser.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

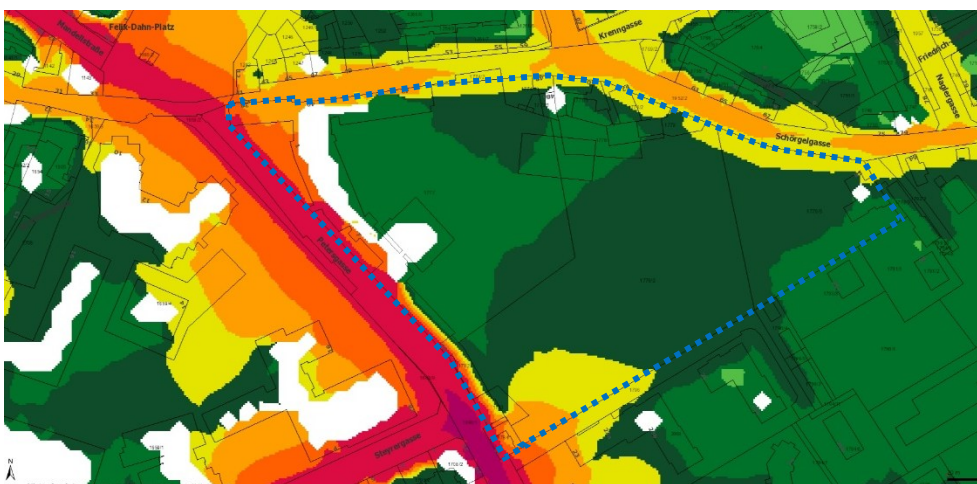
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.



Auszug aus der Karte 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- Verkehrslärmkataster – Straße/Nacht (Karte 2A):



Straßenverkehrslärm
L_{A,eq} in dB (Nacht)

30 - 35
35 - 39
39 - 44
44 - 49
49 - 54
54 - 59
59 - 64
64 - 69
69 - 74
74 - 79
79 - 80

Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).
Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Stadtklimaanalyse:

Berücksichtigung von klimarelevanten Aspekten in Planungsprozessen, z.B. Ausrichtung von Gebäuden oder Gestaltung von Freiflächen.



Auszug aus dem 1.0
Räumlichen Leitbild.

Bereichstypenplan für
Grünflächenfaktor

Die blaue Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

Bereichstyp: Geschoßbau
Grünflächenfaktor: 0,6

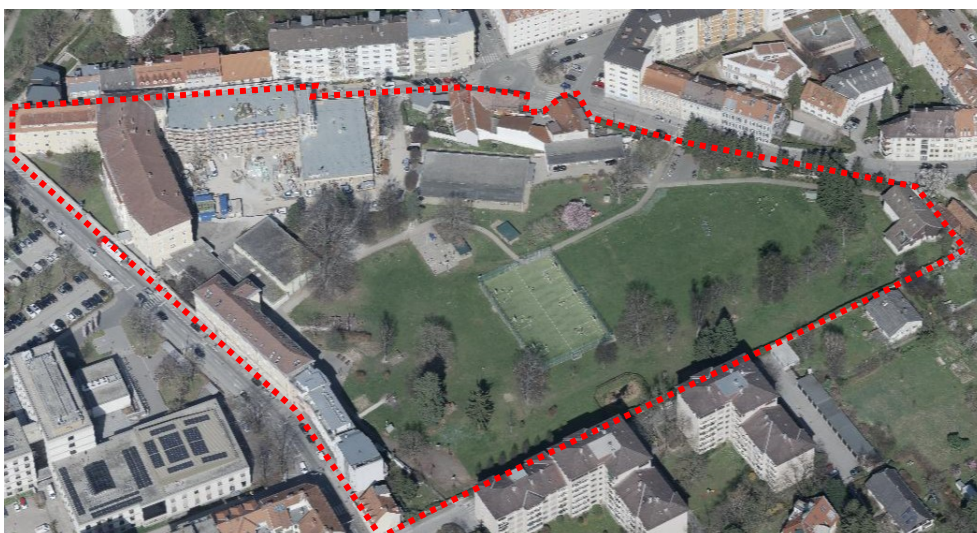
Bereichstyp: Straßenrandbebauung
Grünflächenfaktor: Bei einer Wohnnutzung von über 70% der Bruttogeschoßfläche: 0,6;
Ab einer gewerblichen Nutzung von mindestens 30% der Bruttogeschoßfläche: 0,4

• Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt in zentrale Lage von Graz, im Bezirk St. Leonhard. Das Gebiet ist im Norden von der Schörgelgasse, im Westen von der Petersgasse sowie den Grundstücken Nr. 1796, 1790/4, 1790/3, 1791/1, 1792/3, alle KG St. Leonhard umgeben.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches wird durch die Blockrandbebauung entlang der nördlichen Straßenseite der Schörgelgasse mit Elementen aus der Gründerzeit sowie Geschoßwohnbauten aus den 1950 – 1960iger geprägt. Ebenso sind im Umfeld des Planungsgebiete kompakte und dichte Bebauungstypologien in Form von Straßenrandbebauung und Geschoßbauten vorherrschend und gebietstypisch. Der Bereich westlich der Petersgasse wird von den Gebäuden der Technischen Universität Graz – Campus Neue Technik definiert, die aus verschiedenen Stilepochen stammen und entsprechend vielfältige Gebäudetypologien aufweisen.



Luftbild 2 (2024):
Schrägaufnahme aus
den Geo-Daten-Graz
(Measuree Graz)
©Stadt Graz –
Stadtvermessung

Blick in Richtung
Norden.

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

Das Planungsgebiet liegt in einem Gebiet, welches durch seine Nahelage zu Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Universität, Geschäfte für den täglichen Bedarf sehr gut ausgestattet ist. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Innerstädtische bzw. städtische Bedienqualität der Kategorie 1, 3 und 5) ist von sehr gut bis ausreichend anzusehen.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Nördlich der Schörgelgasse – Im Kreuzungsbereich Schörgelgasse/Hohlweg befindet sich ein 4-geschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Satteldach, das sich in seiner Baukörperhöhe in Richtung Westen hin verjüngt und als Abschluss ein deutlich niedrigeres Walmdach mit stirnseitig Balkonen aufweist. Im weiteren Verlauf der Schörgelgasse ist eine Natursteinmauer mit Heckbepflanzung erkennbar, die sich aus dem Niveausprung des höherliegenden Hohlwegs ergibt. Daran anschließend finden sich drei 3-geschossige, gründerzeitliche Gebäude in gekuppelter bzw. geschlossener Bebauungsweise wieder, die eine annähernd durchgehende Trauflinie aufweisen. Bei allen Häusern erfolgten bereits Dachausbauten mittels Gaupen und Dachflächenfenster.

Im Kreuzungsbereich Schörgelgasse/Krenngasse erstreckt sich eine 6-geschossige Eckbebauung aus den 1950 – 1960iger Jahren mit flachgeneigtem Satteldach und überhöhtem Sockel, der teils für Garagen genutzt wird. Westseitig befindet sich eine öffentlich genutzte Durchfahrt (gerahmt von einem Fassadenmosaik), die an den dahinterliegenden Hohlweg angebunden ist.



Abbildung 1:
Kreuzung Schörgelgasse/Naglergasse
Blick Richtung Norden



Abbildung 2:
Kreuzung Schörgelgasse/Naglergasse
Blick Richtung Südwesten



Abbildung 3:
Kreuzung Schörgelgasse/Hohlweg
in Richtung Nordwesten



Abbildung 4:
Blick entlang der Schörgelgasse Höhe Nr. 67
in Richtung Osten



Abbildung 5:
Blick entlang der Schörgelgasse Höhe Nr. 67
in Richtung Nordwesten



Abbildung 6:
Kreuzung Schörgelgasse/Krenngasse
in Richtung Nordosten

Der Kreuzungsbereich Schörgelgasse/Krenngasse/Rechbauerstraße ist als Kreisverkehr ausgebildet, an den östlich eine kompakte Grünfläche mit einem großkronigen Bestandsbaum angrenzt. Der nördliche Bereich wird von 6- bis 7-geschossigen Wohngebäuden aus den 1960iger Jahren gefasst, die sich beidseits der nach Nordwesten verlaufenden Rechbauerstraße fortsetzen.

Entlang der Schörgelgasse finden sich ebenfalls zwei 6- bis 7-geschossige Wohnbauten aus der Mitte des vergangenen Jahrhunderts als Blockrandstruktur wieder, die im straßenseitigen Fassadenbild Balkone sowie eine schmale Vorgartenzone mit Strauchbepflanzungen aufweisen. Im weiteren Straßenverlauf sind mehrere 2- bis 3-geschossige Wohngebäude mit größtenteils ausgebauten Satteldächern in Form von durchgehenden Schleppgauben, einzelnen Giebelgauben, Dachaufklappungen und Dachflächenfenster erkennbar.

Am Ende der Schörgelgasse bzw. an der südöstlichen Ecke des Felix-Dahn-Platzes befindet sich ein 2-geschossiges freistehendes Wohn- und ehemaliges Gasthaus mit Schopfwalmdach, das deutlich in den Straßenraum hervorspringt und in Richtung öffentliche Parkanlage mit einem 3-geschossigen Zubau mit Satteldach ergänzt wurde.



Abbildung 7:
Kreuzung Schörgelgasse/Rechbauerstraße
in Richtung Nordwesten



Abbildung 8:
Blick entlang der Schörgelgasse Höhe Nr. 47
in Richtung Nordosten



Abbildung 9:
Blick entlang der Schörgelgasse Höhe Nr. 45
in Richtung Westen



Abbildung 10:
Kreuzung Schörgelgasse/Petersgasse
in Richtung Nordosten

Im Westen:

Südwestlich der Petersgasse – Gegenüber dem Kreuzungsbereich Schörgelgasse/Petersgasse erstreckt sich der Campus „Neue Technik“ der Technischen Universität Graz, der mehrere Gebäudekomplexe umfasst. In Verlängerung des Felix-Dahn-Platzes befindet sich der 1991 realisierte Neubau der Institute für Biochemie und Biotechnologie (Architekten Szyszkowitz-Kowalski ZT GmbH), der sich als dreiflügelige postmoderne Anlage an den Bebauungshöhe der umgebenden Gebäude orientiert. Südöstlich angrenzend ist eine ausgedehnte Parkierungsfläche mit Baumpflanzungen sowie die KFZ-Zufahrt auf das TU-Areal erkennbar.

Im Kreuzungsbereich Petersgasse/Steyrergasse finden sich weitere 2- bis 5- geschossige universitäre Einrichtungen (Institute, Hörsäle) wieder, die sich als Gebäudekomplex aus orthogonal angeordneten Baukörpern mit Flachdächern zusammensetzen. Gegenüberliegend sind wiederum Ansätze einer 3- bis 5-geschossigen Blockrandstruktur gegeben, die von Einschüben jüngerer Datums unterbrochen wird.



Abbildung 11:
Blick auf die Bebauung Petersgasse 10 und 12
Blick Richtung Südwesten



Abbildung 12:
Blick entlang der Petersgasse Höhe Nr. 1
Blick Richtung Südosten



Abbildung 13:
Kreuzung Petersgasse/Steirergasse
in Richtung Südwesten



Abbildung 14:
Kreuzung Petersgasse/Steirergasse
in Richtung Süden

Im Süden:

Ausgehend von der Petersgasse besteht südöstlich des Planungsgebietes eine private Stichstraße, über die eine mehrgeschossige Wohnanlage aus den 1980iger Jahren erschlossen wird. Die 5- bis 7-geschossigen Baukörper mit Loggien/Balkonen und flachgeneigten Walmdächern folgen jeweils einer L-förmig Anordnung und werden von siedlungsöffentlichen Grünflächen mit Baumpflanzungen sowie versiegelten Zufahrts- und Parkierungsflächen mit anschließenden Garagengebäuden definiert.



Abbildung 15:
Blick auf die Bebauung Petersgasse 23, 23a und 23b
Blick Richtung Nordosten



Abbildung 16:
Blick auf die Bebauung Petersgasse 25 und 25a
in Richtung Osten



Abbildung 17:
Blick entlang der Petersgasse (Stichstraße) Höhe Nr. 23
in Richtung Südwesten



Abbildung 18:
Blick auf die Garagenanlage am Ende der Stichstraße
Blick Richtung Südosten



Abbildung 19:
Blick auf das Grundstück Nr. 1790/1
in Richtung Südwesten



Abbildung 20:
Blick auf die Bebauung Schörgelgasse 60
in Richtung Nordosten

Südöstlich des Bebauungsplangebietes sind zwei 1-geschossige Einfamilienwohnhäuser mit Satteldach bzw. ausgebautem Krüppelwalmdach erkennbar, die von ausgedehnten Garten- und Grünflächen umgeben sind. Daran angrenzend erstrecken sich wiederum 4- bis 5-geschossige Wohnanlagen jüngerer Datums mit einem zurückspringendem Penthouse-Geschoss, die über eine lang gezogene Zufahrt von der Schörgelgasse aus erschlossen werden. Die Fassaden des länglichen Baukörpers werden vor allem von den beidseits durchgehenden Balkonbändern definiert.

Im Osten

Nordöstlich des Bebauungsplangebietes erstreckt sich das Areal des ehemaligen Gärtnereibetriebes Kohlfürst, das nordseitig von der Schörgelgasse aus erschlossen wurde. Neben untergeordneten Lager- und Garagengebäuden samt Flugdächern finden sich auch 1-geschossige Wohn- und Stallgebäude mit ziegelgedeckten Sattel- und Krüppelwalmdächern wieder, die teils unmittelbar an die nordöstlich verlaufende Grundstücksgrenze des Planungsgebietes angrenzen.



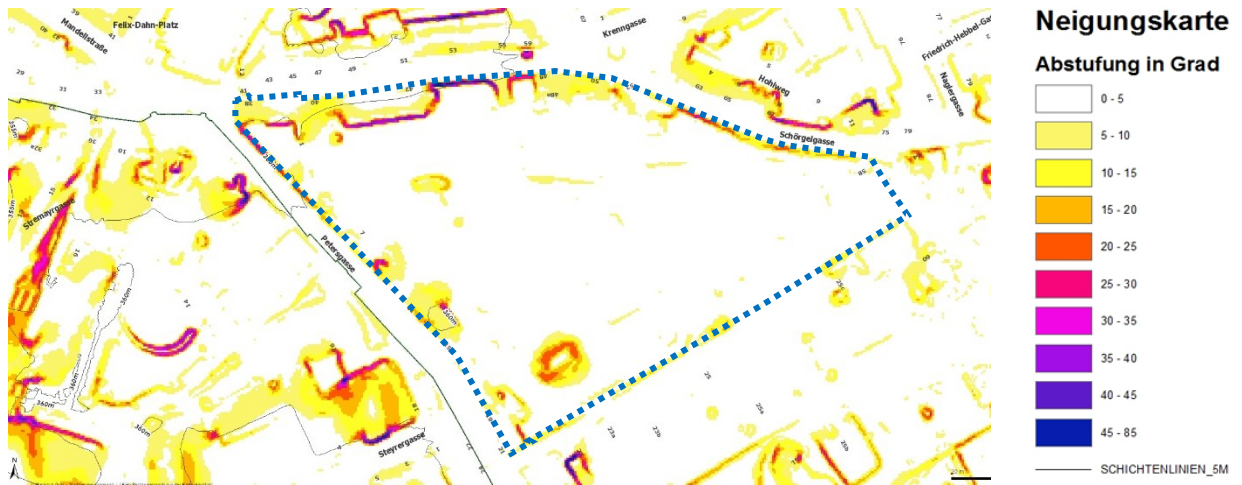
Abbildung 21:
Blick auf die Bebauung Schörgelgasse 64
in Richtung Südosten



Abbildung 22:
Blick auf das Grundstück Nr. 1792/1
in Richtung Nordosten

- **Topografie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben. Zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen sind entsprechende Höhensprünge (ehemalige Klostermauer und Stützbauwerke) vorhanden.



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

- **Baumbestand**

Das Planungsgebiet weist eine mäßige Bestockung mit Laub- und Nadelbäumen auf. In dem südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist eine Allee mit unterschiedlichen Baumarten vorhanden, die aus stadträumlicher und freiraumplanerischer Sicht äußerst wertvoll ist und gewissermaßen das „grüne Rückgrat“ innerhalb des Areals bildet. Zusätzlich sind über die Frei- und Sportflächen des Bildungscampus des Sacré Couer mehrere Baumgruppen und Einzelbäume verteilt.

Innerhalb des Planungsgebietes ist gem. § 11 StNSchG 2017, LGBI. Nr. 68/2025 ein unter Schutz gestellter Baum (Naturdenkmal Nr. 93) ausgewiesen. Diese unter Naturschutz gestellte Buche befindet sich laut Bescheid vom 14.11.1990 mit der Geschäftszahl A17-K-6394/1-1990 auf dem Grundstück Nr. 1777, KG St. Leonhard. Bei diesem Baum, der seit 1990 nunmehr als Naturdenkmal eingetragen ist, wurden schon notwendige Pflegemaßnahmen durchgeführt. Im 4.0 Flächenwidmungsplan idgF ist auf dem Grundstück Nr. 1776/2. KG St. Leonhard ein weiterer Baum (Naturdenkmal Nr. 92) mit der Geschäftszahl A17-K-6395/1-1990 abgebildet. Durch den schlechten Allgemeinzustand des Baumes (Eiche) entsprach das Erscheinungsbild nicht mehr den Kriterien eines Naturdenkmales und wurde daher am 22.06.2009 aufgehoben.

Ergänzend wird auch auf das Gutachten der Abteilung Grünraum und Gewässer (GZ.: A10/5 – 013951/2025-01) verwiesen. Entsprechend dieser Stellungnahme berücksichtigt der Bebauungsplan die naturräumlichen Gegebenheiten und reagiert mit den Festlegungen der hofseitigen Baugrenzlinien für die Grundstücke Nr. 1777 und 1776/5, beide KG St. Leonhard auf das ausgewiesene Naturdenkmal Nr. 93 sowie auf die bestehende Baumallee.

Zusätzlich gilt die Grazer Baumschutzverordnung.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 27. März 2025 sind folgende Bestandsbäume schützens- und erhaltenswert bzw. wird der Erhalt empfohlen:



Luftbild 3 (2024): Auszug aus den Geo-Daten-Graz © Stadtvermessung Graz
Schützens- und erhaltenswerter Baumbestand (erhoben am 27.03.2025)

- **Gebäudebestand**

Im Planungsgebiet sind sowohl die Straßenrandbebauung entlang der Petersgasse mit 2- bis 5-geschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden und dem bis zu 4,5-geschossigen Gebäudekomplex des Sacré Coeur als auch 1- bis 2-geschossige, vorstädtische Bebauungsstrukturen sowie bis zu 2-geschossige Wohnbauten in offener Bauweise vorhanden.

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich der heutige Bildungscampus Sacré Coeur Graz, ein ehemals privates „höheres Mädchenpensionat“, das sich an der Gabelung der Petersgasse zur Schörgelgasse entwickelte. Der monumentale, großteils 4-geschossige Gebäudekomplex gliedert sich in zwei Trakte, Hauptgebäude mit Klosterkirche (Petersgasse 1) und einen nördlich daran angestellten Quertrakt (Schörgelgasse 38, 40 und 42). Bei dem vormals niedrigeren Gebäudeteil Schörgelgasse 42 erfolgte in der jüngeren Vergangenheit eine 2-geschossige Aufstockung mit begrüntem Flachdach sowie der Zubau einer 1-geschossigen Turnhalle.



Abbildung 23:
Blick auf die Bebauung Schörgelgasse 38 (Sacré Coeur)
in Richtung Osten



Abbildung 24:
Blick auf die Bebauung Petersgasse 1 (Sacré Coeur)
in Richtung Südosten



Abbildung 25:
Blick auf die Bebauung Petersgasse 7 (Sacré Coeur)
in Richtung Nordosten



Abbildung 26:
Blick auf die Bebauung Petersgasse 11 (Sacré Coeur)
in Richtung Südosten

Der Hauptzugang auf den Bildungscampus erfolgt von der Petersgasse aus über einen 1-geschossigen Verbindungsbau jüngeren Datums mit Flachdach, der sich zwischen dem Altbestand aufspannt und an dessen Rückseite ein ebenfalls 1-geschossiger Gebäudeteil mit Turnhalle anschließt. Im weiteren Verlauf der Petersgasse ist eine 3-geschossige, straßenraumbildende Bebauung mit ausgebautem Walmdach gegeben.



Abbildung 27:
Blick auf die Bebauung Petersgasse 15 und 19
in Richtung Südosten



Abbildung 28:
Blick vom Kreuzungsbereich Petersgasse/
Steyrergasse in Richtung Norden

Daran angrenzend ist ein 4-geschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit zurückspringendem Penthouse-Geschoss und eine weitere 5-geschossige Wohnbebauung jüngeren Datums in geschlossener Bauweise erkennbar. In Anschluss daran befindet sich ein 1-geschossiges Garagenobjekt mit dazugehörigem 2-geschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Satteldach, die beiden rd. 2,70 m in den Straßenraum vorspringen.

Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes, direkt angrenzenden an die Kreuzungssituation Schörgelgasse/Rechbauerstraße/Krenngasse ist ein Konglomerat bestehend aus 1- bis 2-geschossigen, vorstädtischen Bebauungsstrukturen vorhanden. Bei dem Bestandsgebäude Schörgelgasse 48 erfolgte westseitig ein aufgeständerter Zubau, der mittels Verbindungsbaukörper an den Bestand andockt. Im weiteren Verlauf der Schörgelgasse befindet sich ein 2-geschossiges Vorstadthaus mit Satteldach, das als Musiklehranstalt (Internationales Musikkonservatorium (IMUK) Graz) genutzt wird. Ebenfalls zu diesem Gebäudeensemble zählt das 2-geschossige ehemalige Vorstadt-Gasthaus mit ausgebautem Krüppelwalmdach, das mit seiner nördlichen Gebäudeecke geringfügig in die ausgewiesene Verkehrsfläche ragt.



Abbildung 29:
Blick auf die Bebauung Schörgelgasse 40 und 42
(Sacré Coeur) in Richtung Osten



Abbildung 30:
Blick entlang der Schörgelgasse Höhe Nr. 59
in Richtung Südwesten

Dahinterliegend, in 2. Reihe befindet sich der Privatkindergarten Sacré Coeur Graz, der in einem freistehenden, 1-geschossigen Flachbau mit dazugehöriger Spielfläche untergebracht ist. Östlich davon steht ein 1-geschossiges Wirtschafts- und Lagergebäude mit Flachdach, das entlang der nördlichen Grundgrenze an die vorstädtische Bebauungsstruktur kuppelt.



Abbildung 31:
Blick auf die Bebauung Schörgelgasse 48
in Richtung Südosten



Abbildung 32:
Blick vom Kreuzungsbereich Schörgelgasse/
Rechbauerstraße in Richtung Süden.



Abbildung 33:
Blick vom Kreuzungsbereich Schörgelgasse/
Krenngasse in Richtung Südosten



Abbildung 34:
Blick auf die Bebauung Schörgelgasse 52
in Richtung Südwesten



Abbildung 35:
Blick entlang der Schörgelgasse Höhe Nr. 63
in Richtung Südosten



Abbildung 36:
Blick auf die bestehende Klostermauer entlang der
Schörgelgasse in Richtung Südwesten



Abbildung 37:
Blick auf die Bebauung Schörgelgasse 58
in Richtung Süden

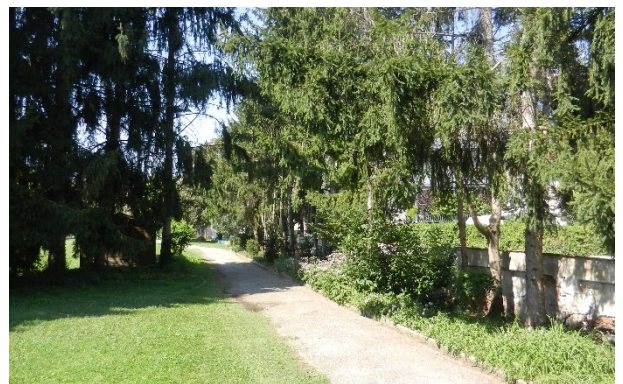


Abbildung 38:
Blick auf die Rückseite der bestehenden Klostermauer
in Richtung Nordwesten

Den östlichen Abschluss in dem Planungsgebiet bildet das ehemalige Priesterhaus, ein 2-geschossiges Wohngebäude mit Satteldach (Schörgelgasse 58). Das ursprünglich erdgeschossige Gebäude wurde Ende der 1970iger Jahren umgebaut und um eine Kapelle an der Südseite erweitert. Zudem wird das Bebauungsplangebiet von den ausgedehnten Frei- und Sportflächen des Bildungscampus des Sacré Coeur geprägt, der weitestgehend von der alten Klostermauer eingefasst wird und aus städtebaulicher als auch freiraumplanerischer Sicht einen wertvollen Grünraum inmitten des dicht bebauten Stadtgebietes darstellt.



Abbildung 39:
Blick auf die Freiflächen des Sacré Coeurs
in Richtung Westen



Abbildung 40:
Blick auf die bestehende Baumreihe (Sacré Coeur)
in Richtung Nordosten

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände:

(Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbilddauswertung der Stadtvermessung 2025, Höhenbezug straßenseitig bzw. das angrenzende natürliche Gelände).

Petersgasse 1

4-geschoßiges Gebäude mit Walmdach

Gebäudehöhe: 19,20 m

Gesamthöhe: 25,10 m

Petersgasse 7

1-geschoßiges Gebäude mit Flachdach (straßenseitig)

Gebäudehöhe: 4,90 m

Gesamthöhe: 4,90 m

1-geschoßiges Gebäude mit Flachdach (hofseitig)

Gebäudehöhe: 3,40 – 6,80 m

Gesamthöhe: 3,40 – 6,80 m

Petersgasse 11

3-geschoßiges Gebäude mit Walmdach

Gebäudehöhe: 13,80 m

Gesamthöhe: 18,30 m

Petersgasse 15

4- bis 5-geschoßiges Gebäude mit Flachdach

Gebäudehöhe: 12,40 m

Gesamthöhe: 15,30 m

Petersgasse 19

5-geschoßiges Gebäude mit flachgeneigtem Pultdach

Gebäudehöhe: 15,00 m

Gesamthöhe: 15,40 m

Petersgasse 21

2-geschoßiges Gebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 7,50 m

Gesamthöhe: 12,50 m

Schörgelgasse 38

3-geschoßiges Gebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 14,80 m

Gesamthöhe: 20,90 m

Schörgelgasse 40

4,5-geschoßiges Gebäude mit Walmdach

Gebäudehöhe: 20,80 m

Gesamthöhe: 26,80 m

Schörgelgasse 42

4-geschoßiges Gebäude mit Flachdach

Gebäudehöhe: 16,70 m

Gesamthöhe: 16,70 m

1-geschoßiges Gebäude mit Flachdach (Neubau Turnhalle)

Gebäudehöhe: 4,10 – 6,00 m

Gesamthöhe: 4,10 – 6,00 m

1-geschoßiges Gebäude mit Flachdach (Kindergarten)

Gebäudehöhe: 3,60 m

Gesamthöhe: 3,90 m

1-geschoßiges Gebäude mit Flachdach (Wirtschaftsgebäude)

Gebäudehöhe: 3,50 m

Gesamthöhe: 3,50 m

Schörgelgasse 48

2-geschoßiges Gebäude mit Sattel- bzw. Flachdach

Gebäudehöhe: 7,00 m

Gesamthöhe: 9,40 m

Schörgelgasse 48a

2-geschoßiges Gebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 6,50 m

Gesamthöhe: 8,60 m

Schörgelgasse 50

2-geschoßiges Gebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 6,80 m

Gesamthöhe: 9,60 m

1-geschoßiges Gebäude mit Pultdach

Gebäudehöhe: 3,20 m

Gesamthöhe: 8,10 m

Schörgelgasse 52

1,5-geschoßiges Gebäude mit Krüppelwalmdach

Gebäudehöhe: 5,20 m

Gesamthöhe: 11,00 m

Schörgelgasse 58

2-geschoßiges Gebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 7,10 m

Gesamthöhe: 10,10 m

- **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 sehr gut erschlossen.

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- Privatkindergarten Sacré Coeur Graz, Petersgasse 1, Lage im Bebauungsplangebiet
- Waldorfkindergarten Mandellstraße, Mandellstraße 39/1, Entfernung ca. 300 m
- Kindergarten Regenbogenland – Rettet-das-Kind-Stmk., Mandellstraße 31, Entfernung ca. 380 m
- Städt. Kinderkrippe Kindergarten Plüddemanngasse, Plüddemanngasse 28, Entfernung ca. 490 m
- GiP Kindergarten Hafnerriegel, Hafnerriegel 37a, Entfernung ca. 530 m
- Evangelischer Kindergarten Moserhofgasse, Moserhofgasse 3a, Entfernung ca. 560 m
- GiP Kinderkrippe Plüddemanngasse, Plüddemanngasse 46, Entfernung ca. 610 m
- Städt. Kinderkrippe Petersgasse, Petersgasse 94, Entfernung ca. 640 m
- GiP Kinderkrippe Waltendorfer Hauptstraße, Waltendorfer Hauptstraße 1, Entfernung ca. 680 m

Schulen und Horte:

- Private Volksschule Sacré Coeur Graz, Petersgasse 1, Lage im Bebauungsplangebiet
- Volksschule Graz-Nibelungen, Nibelungengasse 18, Entfernung ca. 340 m
- Projektschule Graz, Moserhofgasse 3a, Entfernung ca. 560 m
- Volksschule Graz-Krones, Münzgrabenstraße 18, Entfernung ca. 600 m
- Volksschule Graz-Waltendorf, Waltendorfer Hauptstraße 17, Entfernung ca. 860 m
- Privates Gymnasium Sacré Coeur, Petersgasse 1, Lage im Bebauungsplangebiet
- WIKU BRG Graz, Sandgasse 40, Entfernung ca. 730 m
- Bundesrealgymnasium Petersgasse, Petersgasse 110, Entfernung ca. 740 m
- Modeschule Graz HBLA, Fachschule und Kolleg für Mode, Ortweinplatz 1, Entfernung ca. 910 m
- Städt. Hort Kronesgasse, Kronesgasse 3, Entfernung ca. 570 m

Fachhochschulen/Universitäten:

- Technische Universität Graz – Campus Neue Technik, Stremayrgasse 9, Entfernung ca. 180 m
- Technische Universität Graz, Rechbauerstraße 12, Entfernung ca. 600 m
- Bibliothekszentrum Wall, Merangasse 70, Entfernung ca. 600 m
- Technische Universität Graz – Campus Inffeld, Inffeldgasse 25, Entfernung ca. 780 m

Sozialeinrichtungen:

- Eltern-Kind-Zentrum, Petersgasse 44a, Entfernung ca. 260 m
- Caritas der Diözese Graz-Seckau, Raimundgasse 16, Entfernung ca. 360 m
- GPZ-Geronto Psychiatrisches Zentrum, Plüddemanngasse 33, Entfernung ca. 560 m
- Psychosoziales Zentrum Plüddemanngasse, Plüddemanngasse 45, Entfernung ca. 610 m

Dienstleistung und Handel:

- BILLA Supermarkt, Waltendorfer Gürtel 10, Entfernung ca. 290
- SPAR Markt, Rechbauerstraße 38, Entfernung ca. 310 m
- Bioladen Matzer, Sparbersbachgasse 34, Entfernung ca. 450 m
- LIDL Markt, Koßgasse 10, Entfernung ca. 470 m
- BILLA Supermarkt, Sparbersbachgasse 67a, Entfernung ca. 540 m
- SPAR Supermarkt, Dietrichsteinplatz 12, Entfernung ca. 650 m
- HOFER KG, Plüddemanngasse 66, Entfernung ca. 780 m
- Bauernmarkt Kaiser-Josef-Platz, Entfernung ca. 780 m
- Herz-Jesu-Apotheke, Nibelungengasse 26, Entfernung ca. 400 m
- Apotheke „Zur St. Anna“, Münzgrabenstraße 3, Entfernung ca. 640 m
- Postfiliale, Gleisdorfer Gasse 4, Entfernung ca. 900 m

- **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Schörgelgasse und im Westen von der Petersgasse begrenzt.

Öffentlicher Verkehr:

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

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Kategorie 3: (300 m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Städtische Bedienqualität“

Intervalle von 10-20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Kategorie 5: (300 m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Geringe Bedienqualität“

Intervalle über 20 Minuten, ganzjähriger Betrieb, eventuell Taktverkehr

- Straßenbahnlinie Nr. 3 (23), Haltestelle Krenngasse am Ruckerlberggürtel, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Straßenbahnlinie Nr. 6 (16), Haltestelle Neue Technik in der Münzgrabenstraße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie Nr. 64 (64E), Haltestelle Koßgasse am Waltendorfer Gürtel, ca. 15 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßenzüge. (Schörgelgasse, Petersgasse).

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind außer einem Teilabschnitt in der Schörgelgasse entlang der Bebauung vorhanden.

Über die Schörgelgasse (Radfahrstreifen) und die Petersgasse („Radroute in Tempo 50-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 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

Das Planungsgebiet gliedert sich in drei wesentliche Bebauungsstrukturen:

- Bildungscampus Sacré Coeur als denkmalgeschütztes Gebäudeensemble samt umgebender historischer Klostermauer entlang der Petersgasse und der Schörgelgasse, dessen östlichen Abschluss das sogenannte Schwesternhaus der Gemeinschaft der Ordensfrauen des Sacré Coeur bildet.
- Das Konglomerat aus 1- bis 2-geschossigen, vorstädtischen Bebauungsstrukturen südlich des Kreuzungsbereiches Rechbauerstraße/Krenngasse/Schörgelgasse
- Die Straßenrandbebauung bestehend aus 2- bis 5-geschossigen Gebäuden nordöstlich des Kreuzungsbereiches Petersgasse/Steyrergasse

Neben den Festlegungen einer weitestgehend geschlossenen und gekuppelten Bebauungsweise entlang der Petersgasse und dem westlichen Straßenabschnitt der Schörgelgasse stellt die Möglichkeit der offenen Bebauungsweise entlang bestimmter Grundgrenzen ein städtebauliches Instrument dar, das im Rahmen des Bebauungsplans auf Grundlage des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 (StROG) sowie des Steiermärkischen Baugesetzes (Stmk. BauG) erfolgt. Ziel dieser Regelung ist es, durch eine präzise bauliche Gestaltung eine klare räumliche Trennung zwischen den straßenraumbildenden Bebauungsstrukturen entlang der angrenzenden Straßenzüge und dem Innenhofbereich des Bildungscampus des Sacré Coeurs zu schaffen. Diese Maßnahme dient sowohl der städtebaulichen Gliederung als auch dem Schutz der Aufenthaltsqualität in den rückwärtigen Bereichen. Ohne diese Festlegung wäre eine sinnvolle Bebauung und räumliche Trennung unter Einhaltung der baugesetzmäßigen Abstände nicht möglich.

Ausgehend vom Kreuzungsbereich Petersgasse/Steyrergasse ist im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes ein 2-geschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Satteldach und nördlich anschließender Garage (Gst. Nr. 1784, KG St. Leonhard) gegeben, die straßenseitig teilweise auf einer lt. 4.0 Flächenwidmungsplan idgF. ausgewiesenen Verkehrsfläche stehen. Stattdessen sieht der Bebauungsplan für diese Liegenschaft ein 4-geschossiges Endglied als Fortsetzung der geschlossenen Bauweise und als baulichen Abschluss der vorherrschenden Straßenrandbebauung vor. Dieses zukünftige Kopfgebäude kuppelt nordseitig an die bestehende Brandwand der Liegenschaft Petersgasse 19 (Gst. Nr. 1783, KG St. Leonhard) und orientiert sich in seiner Lage (Straßenfluchtlinie) und Höhenentwicklung an den nördlich anschließenden Geschoßbauten.

Im weiteren Verlauf der Petersgasse sind auf den Liegenschaften Petersgasse 19 (Gst. Nr. 1783, KG St. Leonhard) und Petersgasse 15 (Gst. Nr. 1782, KG St. Leonhard) zwei 4- bis 5-geschossige Gebäude jüngerer Datums mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Pultdach gegeben, die in ihren bestehenden Abmessungen und Höhen eingefroren werden.

Daran anschließend erstreckt sich das Gebäudeensemble des Bildungscampus Sacré Coeur, bestehend aus unterschiedlichen Gebäudestrukturen samt dazugehörigen Freibereichen, die flächenmäßig den Großteil des Planungsgebietes einnehmen. Beginnend in der Petersgasse 11 (Gst. Nr. 1777, KG St. Leonhard) ist ein langgestreckter 3-geschossiger Baukörper mit ausgebautem Walmdach gegeben, der als Volksschule genutzt und seinen bestehenden Abmessungen und Höhen eingefroren wird. In Richtung Innenhof wird eine 3-geschossige bebaubare Fläche definiert, die sowohl eine Überbauung der bestehenden Turnhalle als auch eine mögliche Erweiterung der straßenseitigen Volksschule bewerkstelligt.

Der nordwestliche Teil des Bebauungsplanes entlang der Petersgasse wird von dem 4- bis 5-geschossigen Hauptgebäude der Ordensniederlassung eingenommen, in dem sich neben einer Kirche auch die Räumlichkeiten des Privat-Gymnasiums befinden. Der mächtige Baukörper mit Walmdach steht unter Denkmalschutz und wird in seiner Außendimension und Höhenentwicklung mit Bauflucht- und Baugrenzlinien umschrieben.

Zwischen den beiden Schulgebäuden vermittelt ein 1-geschossiger, von der Straße zurückversetzter Flachbau, der als Haupteingang des Bildungscampus fungiert und in nordöstlicher Richtung an die bestehende Turnhalle im Innenhof anschließt. Für diesen 1-geschossigen Gebäudeteil besteht die Möglichkeit einer 1-geschossigen Aufstockung, um eine funktionale Verbindungsmöglichkeit zwischen den Schulgebäuden zu ermöglichen.

Im Kreuzungsbereich Petersgasse/Schörgelgasse ist eine 3- bis 4-geschossiges, längliche Kopfbebauung mit ausgebautem Walmdach erkennbar, die ebenfalls unter Denkmalschutz steht und östlich an den Haupttrakt mit der Klosterkirche (Petersgasse 1) anschließt. Bedingt durch die Örtlichkeit (Topografie) weist der Baukörper teils einen überhöhten Sockelbereich auf und hebt sich deutlich vom angrenzenden Straßenraum ab. Auch dieser Gebäudeteil (Quertrakt) wird in seinen bestehenden Abmessungen und Höhe mit Bauflucht- und Baugrenzlinien umschrieben.

Im weiteren Verlauf der Schörgelgasse erstreckt sich ein vormals 2-geschossiger Gebäudeteil, der in der jüngeren Vergangenheit durch eine 2-geschossige Aufstockung mit Flachdach ergänzt wurde. Den Abschluss dieses Gebäudeensembles bildet ostseitig der Turnhallenneubau mit ebenfalls begrüntem Flachdach. Die Festlegung der straßenseitigen Bauflucht- und der hofseitigen Baugrenzlinien erfolgt in Abstimmung mit den bestehenden Baumassen.

Innerhalb des Bildungscampus findet sich als freistehende, 1-geschossige Bebauung mit Flachdach der Privatkindergarten des Sacré Coeur wieder, für den der Bebauungsplan die Möglichkeit einer 2-geschossigen Aufstockung vorsieht. Südöstlich anschließend wird eine zusätzliche bebaubare Fläche im Innenhofbereich definiert, die in Zusammenschau mit dem bestehenden 1-geschossigen Wirtschaftsgebäude und unter Berücksichtigung der vorhandenen innenliegenden Grünfläche eine neue bis zu 4-geschossige Bebauung ermöglichen soll. Der gesamte Bildungscampus des Sacré Coeur wird von einer historischen Klostermauer umfasst, die als schützenswert zu sehen ist und als baulicher Rahmen des beschriebenen Gebäudeensemble fungiert.

Als städtebaulicher Kontrapunkt sind die bestehenden Gebäude Schörgelgasse 48, 48a, 50 und 52 (Gst. Nr. 1774/1, 1773/1, 1771/1, 1771,2 alle KG St. Leonhard) zu verstehen, die aus einer vorstädtischen Bebauungsstruktur hervorgegangen sind. Bezugnehmend auf die kleinteilige Parzellierung dieser Grundstücke orientieren sich die bebaubaren Flächen weitestgehend an den Abmessungen der Bestandsgebäude, wobei in der Höhenentwicklung ein entsprechender Gestaltungsspielraum ermöglicht werden soll.

In Hinblick auf den hohen Bebauungs- und Versiegelungsgrad werden für das Baufeld B entsprechende bebaubare Flächen festgelegt, die sowohl den erhaltenswerten Bestand berücksichtigen als auch entsprechende Freibereiche innerhalb der Gebäudestruktur ermöglichen sollen.

Als schutzwürdig im Sinne des GAEG 2008 ist das 2-geschossige Gebäude Schörgelgasse 52 (ehemalige Gastwirtschaft) anzusehen, welches ein ziegelgedecktes Krüppelwalmdach aufweist und als letzter Vertreter einer vorstädtischen Bebauung aus dem 18. Jahrhundert bezeichnet werden kann. Hofseitig wurde der Baukörper bereits durch Anbauten erweitert sowie in Teilbereichen des Daches durch Gaupen und Dachflächenfenster ergänzt.

Im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes sieht das Wettbewerbs-Ergebnis für die Liegenschaft Schörgelgasse 58 (Gst. Nr. 1776/5, KG St. Leonhard) zwei 6-geschossige Gebäude in offener Bauweise vor, die als kompakte Punktbauten („Stadt villen“) innerhalb einer gut durchgrünt „Parkanlage“ konzipiert sind. Die Erschließung (Ein- und Ausfahrt Tiefgarage) erfolgt nordseitig von der Schörgelgasse.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Geschoßwohnbau beträgt in Graz ca. 68 – 69 m². Zumindest rund $\frac{3}{4}$ dieses Wertes müssen im ggst. Planungsgebiet neu errichtete oder durch Nutzungsänderung entstehende Wohnbauten erreichen. Größere Projekte dürfen nicht nur einen einzigen Wohnungstyp 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.

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß GAEG 2008 zur Gänze in der Altstadtsschutzzone III - dementsprechend wurden im Planungsgebiet bereits Ausbauvorhaben durch die Altstadt-Sachverständigenkommission beurteilt. Neben der Festlegung der schutzwürdigen Gebäude durch die Grazer-Altstadtsachverständigenkommission (ASVK) wurde der vorliegende Bebauungsplan unter Bedachtnahme der Gebietsverträglichkeit im Sinne des Erhalts des bestehenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes erstellt.

Die zukünftig mögliche Baumassenverteilung und die Möglichkeit von Baumassenerweiterungen bei geschützten baulichen Beständen wurde mit der Grazer-Altstadtsachverständigenkommission abgestimmt.

Hinweis zur Altstadtsschutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz:

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

Zu § 3 Baufelder, Bebauungsdichte, Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden. Die oberirdischen Gebäude und Bauteile sowie gegebenenfalls auch Teile baulicher Anlagen wie, überdachte KFZ-Abstellflächen/Schutzdächer, müssen zu dessen Berechnung herangezogen werden.

Bei Grundstücken, die eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzlinien aufweisen, wird ein Bebauungsgrad festgelegt, um bei Ausschöpfung des Bebauungsgrades im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen einen Rückbau von Gebäuden außerhalb der festgelegten bebaubaren Flächen zu erwirken. Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist daher überwiegend der Erhalt der historischen, städtebaulichen Bebauungsstruktur; demnach wurden die straßenseitigen Baufluchtlinien und die hofseitigen Baugrenzlinien Großteils an den bestehenden Gebäudefassaden festgelegt. Die im Plan eingetragenen Gebäudehöhen (Traufhöhe) und Gesamthöhen (Firsthöhe) entsprechen (unter Berücksichtigung geringfügiger Spielräume für mögliche Dachgeschossausbauten) den Bestandshöhen.

Bei den Baufeldern B und C, die eine Bestandsbebauung außerhalb von Baugrenzlinien aufweisen, werden entsprechende Bebauungsgrade festgelegt, um bei Ausschöpfung des Bebauungsgrades im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen einen Abbruch der bestehenden Einbauten zu erwirken. Es ist die langfristige Intention, sowohl die Baumassen weitestgehend im Nahbereich der Straßen zu konzentrieren als auch die hochwertigen, innenliegenden Grünbereiche samt Bestandsbäume zu erhalten und noch weiter aufzuwerten.

Im vorliegenden 02.20.0 Bebauungsplan wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Dachform, Gebäude- und Gesamthöhen) eng an dem gewünschten Erhalt der bestehenden Bebauungsstrukturen angelehnt.

Für einzelne, flächenmäßig kleinere Liegenschaften (z.B. Gst. Nr. 1771/1, 1771/2, 1773/1, 1774/1, 1782, 1783, 1784, KG St. Leonhard) wird im Rahmen der im Bebauungsplan festgelegten, bebaubaren Flächen eine Überschreitung der Bebauungsdichte ermöglicht. Entlang der Petersgasse soll damit eine gleichmäßige, urbane Straßenrandbebauung mit annähernd einheitlichen Trauflinien ermöglicht werden. Bei den kleineren Liegenschaften im Kreuzungsbereich Schörgelgasse/Rechbauerstraße ist die max. Bebauungsdichte teils schon im Bestand überschritten und weist vor allem auf den kleinparzellierten Grundstücken Bebauungsdichten höher als 1,2 auf. Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrsanbindung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Zusätzlich soll die Überschreitungsmöglichkeit des Bebauungsdichtehöchstwerts nachträgliche Ausbauten, bei rechtmäßig bestehenden baulichen Beständen zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes, innerhalb der verordneten Bauflucht- und Baugrenzlinien ermöglichen. Diese Festlegung bildet, analog zur Bebauungsdichteverordnung, innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien die Möglichkeit ab, Bestandsgebäude mit nicht ausgebauten Dachräumen nachzuverdichten.

In Bereichen von Neubebauungen sind die zukünftigen Baumassen derart festgelegt, dass der im Flächenwidmungsplan angegebene Höchstwert nicht überschritten wird. Eine Ausnahme stellt die bebaubare Fläche I. auf dem Baufeld A dar, bei der ein größerer Handlungsspielraum hinsichtlich der Situierung der zukünftigen Baumasse ermöglicht werden soll. In Zusammenschau mit einer maßvollen Nachverdichtung und Höhenentwicklung wird für diesen Bereich allerdings auch die Bruttogeschossfläche mit max. 2.400 m² gedeckelt.

Zu § 4 Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Höhenzonierungslinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt. Die violetten Baufluchtlinien sowie die roten Baugrenz- und Höhenzonierungslinien dienen den oberirdischen Gebäuden nebst unterirdischen baulichen Anlagen, die blau strichlierten Linien stellen das maximal mögliche Ausmaß für Tiefgaragen dar.

Es wird auch darauf geachtet, dass innerhalb der Baugrenzlinien eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit wirtschaftlichen Grundrissen sowie adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Bereits im Bestand werden die Grenz- bzw. Gebäudeabstände teilweise unterschritten.

Im Hinblick auf die historische Bedeutung stellt gerade das Ensemble des Bildungscampus Sacré Coeur samt der umgebenden Klostermauer eine erhaltenswerte und weitestgehend denkmalgeschützte Bestandsbebauung dar, die im Bebauungsplan gesichert und durch Bauflucht- und Baugrenzlinien beschrieben wird. Für Abstandsunterschreitungen ist eine entsprechende projektbezogene Begründung im nachgereichten Bauverfahren nach den Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes, § 13 Abstände auszuführen. Dafür ist ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich.

Tiefgaragenrampen und –abgänge und deren Einhausungen, Liftzubauten sowie Frei- und Fluchttreppen bei Bestandsgebäuden, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, Flugdächer, Einfriedungen und dergleichen können außerhalb der Baugrenzlinien liegen.

Tiefgaragenentlüftungsschächte können ebenso außerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien am Bauplatz angeordnet werden.

Ziel der Festlegung zur Auskragung von Balkonen ist die Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich. Überbordende Balkontiefen oder durchgehende Balkonbänder könnten die klare Struktur der Baukörper konterkarieren und zu einer unruhigen, wenig harmonischen Fassadengestaltung führen. Im Sinne der Begrünung und Aufenthaltsqualität helfen begrenzte Balkontiefen und -längen, dass wertvolle Frei- und Grünflächen nicht zu stark verschattet oder überbaut werden.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

Der Bestand wird durch Gebäudehöhen und Gesamthöhen sowie Geschossanzahlen beschrieben.

Als Höhenbezug gilt für die freistehenden Baukörper das natürliche Gelände gemäß Darstellung der Höhenschichten im Planwerk. Für die straßenraumbildende Bebauung entlang der Schörgelgasse und der Petersgasse bildet das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau eine eindeutig definierte Grundlage für die Höhenfestlegung der Bebauung. Niveauunterschiede im Straßenverlauf wurden bei den Festlegungen der Gebäude- u. Gesamthöhen berücksichtigt.

Für Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig. Eine konkrete Definition von „kleinere Dachaufbauten“ und „geringfügige Überschreitungen“ wurde nicht direkt in der Verordnung ergänzt, sondern es wird auf die Möglichkeit verwiesen, im Rahmen von Beratungsgesprächen im Stadtplanungsamt Klarheit zu schaffen.

Möglich sind klassische Sattel- und Walmdächer mit einer gebietstypischen Dachneigung von 15 Grad bis maximal 45 Grad in Ziegeldeckung und begrünte Flachdächer, begrünte flach geneigte Dächer bis 10 Grad. Die Definition Penthouse-Geschoss (PH) im Planwerk gilt sinngemäß für die festgelegten Dachformen Flachdächer und flachgeneigte Dächer.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer gem. § 5 (5) zu begrünen. 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.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern, sowie der Integration von Haustechnikanlagen bei Steildächern im Dachraum gem. § 5 (6), wird die 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. Als charakteristisch können Wohngebäude mit innenliegenden Erschließungssystemen bezeichnet werden. Straßenseitige Laubengänge, Balkone oder Erker sind im betreffenden Gebietsbereich nicht gegeben (eine Ausnahme stellen die Wohngebäude aus den 1960er Jahren im Kreuzungsbereich Schörgelgasse/Rechbauerstraße dar).

Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von straßenseitigen, offenen Laubengängen und über die Bauflucht vortretende Erker, Loggien und Balkone daher nicht zulässig. Gleichzeitig werden damit Sichtbeziehungen und Verkehrsflächen nicht beeinträchtigt, die Belichtung und Belüftung des Straßenraums bleibt erhalten, und die gestalterische Klarheit ungestört.

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

- dürfen Balkone maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.
- sind auskragenden Balkone und Terrassen über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen nicht zulässig.
- werden Mindestabstände von eingeschnittenen Dachterrassen und Dachgauben zu Traufe, First und Ortgang sowie Maximallängen von Gauben festgelegt.
- 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 (6) 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 Fassadenbauteilen einzuhalten. Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien, und dgl.) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

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

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

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 bis zu einer maximalen Oberkante von 5,00 m 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. Davon ausgenommen ist die erhaltenswerte Klostermauer des Bildungscampus Sacré Coeur, die im Sinne des Altstadtschutzes obligatorisch ist.

Müllsammelstellen sind, falls möglich in das Hauptgebäude zu integrieren, um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung des Innenhofbereiches entgegenzuwirken.

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, nicht jedoch Zubauten - unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage zu verstehen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Das Planungsgebiet wird von den Gemeindestraßen Petersgasse und Schörgelgasse 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 Petersgasse 21: Eckabschrägung von 3,0 x 3,0 m

Zu § 7 (1-7) 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, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien 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. PKW-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

Bei der Errichtung von Neubauten mit Wohnnutzung sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 65 - 75 m² Wohnnutzfläche) 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.

Im Hinblick auf die Option einer Quartiersgarage auf den Grundstücken Nr. 1776/2, KG St. Leonhard (Baufeld A) und 1776/5, KG St. Leonhard (Baufeld C) bzw. als Ersatz für PKW-Abstellflächen im öffentlichen Gut wird die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage mit einer zusätzlichen Anzahl von maximal 50 PKW-Stellplätzen ermöglicht. Des Weiteren wird gem. § 7 (7) die Möglichkeit eines unterirdischen Verbindungsbauwerks eingeräumt, um bei einem eventuellen Zusammenschluss der beiden Tiefgaragen die Nutzung einer gemeinsamen Tiefgaragen-Zufahrt zu bewerkstelligen.

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.

Zu § 7 (8-9) Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m² Wohnnutzfläche für Wohnen entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung gem. Stmk. ROG § 30 (1) Z 2 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind 15% für Besucherinnen und Besucher frei zugänglich auszuführen.

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

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

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

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

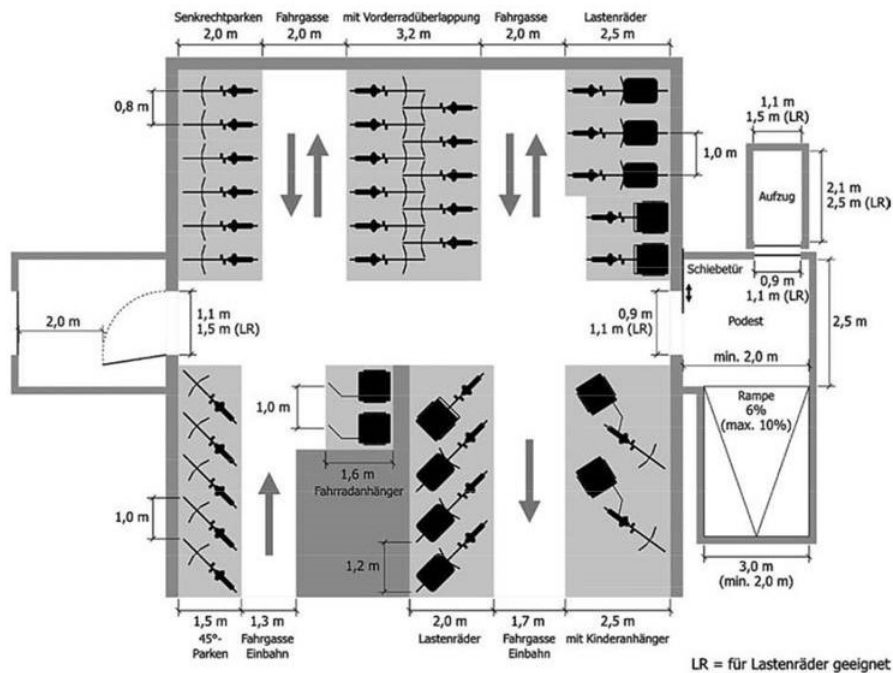


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S. 81

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, ...“

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idgF. ist für die Liegenschaft Petersgasse Hausnummer 21 (Grundstück Nr. 1784, KG St. Leonhard) ein Teilbereich als Verkehrsfläche ausgewiesen. Für eine mögliche Verlegung des bestehenden Gehsteiges im Kreuzungsbereich Petersgasse/Steyrergasse ist diese Fläche an die Stadt Graz abzutreten.

Im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist für den Fußverkehr nur entlang der nördlichen Straßenseite der Schörgelgasse ein Gehsteig vorhanden, während der südseitige Straßenabschnitt zwischen der Hausnummer 52 und 58 lediglich über ein geschottertes Bankett teils mit PKW-Abstellplätzen verfügt. Die Schörgelgasse weist in diesem Teilbereich eine Verkehrsfläche in der Breite von rd. 9,50 m auf. Es wird daher angestrebt, in diesem Abschnitt einen Gehsteig mit einer Mindestbreite von 2,00 m zu errichten. Hierfür sollen die bestehenden PKW-Schrägstellplätze auf Längsparker gedreht und neu angeordnet werden.

Der Radverkehr wird ebenfalls über die Schörgelgasse erschlossen, die laut Radoffensive Graz 2030 eine Nebenroute im Radverkehrsnetz bildet.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung einer „Stadt der kurzen Wege“ wurde im vorliegenden Bebauungsplan (in logischer Ergänzung zu den bestehenden, teilweise privaten Verkehrsflächen) auch eine Gehwegverbindung von der Schörgelgasse bis zum östlichen Ende der Petersgasse (Sackgasse) eingezeichnet (vgl. punktierte Darstellung im Plan). Die Umsetzung dieser Gehwegverbindung erfordert - über das Bebauungsplanverfahren hinaus - die Erstellung privatrechtlicher Vereinbarungen.

In Kreuzungs- und Knotenbereichen sind Eckabschrägungen für Verkehrsflächen mit 3,0 x 3,0 m vorzusehen. Das gilt auch für Einmündungen von gemischten Geh- und Radwegen bzw. Radwegen. Davon ausgenommen sind Kreuzungsbereiche, wo denkmalgeschützte Bestandsbauten oder die historische Klostermauer des Bildungscampus Sacré Coeur gegeben sind.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrüneten Freiräume ist bei Neubauten je 250 m² Hoffläche ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Davon ausgenommen sind Spiel-, Pausenhof- und Sportflächen, die bereits im Bestand weitestgehend versiegelt sind und wo aufgrund der Nutzung keine Baumpflanzungen umsetzbar wären.

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden. Die Innenbereiche der Anlage sollen als allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt werden.

Zu § 8 (2) Erhaltenswerter Baumbestand

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

Im Bereich des Bildungscampus Sacré Coeur ist eine bestehende Baumreihe gegeben, die das „Grüne Rückgrat“ dieses Areals bildet und dementsprechend eine sehr hohe Bedeutung einnimmt. Diese Struktur muss unbedingt, unabhängig vom Gesundheitszustand der einzelnen Bäume, erhalten bleiben. Sollten in dieser Allee Bäume ausfallen bzw. entnommen werden müssen, sind diese durch klimafitte Ersatzpflanzungen am selben Standort (Allee) zu ersetzen.

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 (4-11) Baumpflanzungen

Um eine intensive Begrünung der Liegenschaften zu erzielen, sind im Zuge der nachgereichten Bauverfahren Baumpflanzungen (1 Laubbaum je 250 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. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Zu § 8 (12) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,00 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.

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. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Betonkörben oder -ringen kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig. Laubgehölze in Kugelform sind unzulässig.

Bei offenen PKW-Abstellplätzen ist ein großkroniger Laubbaum je fünf Stellplätze zu pflanzen; hierbei ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW- Abstellflächen möglichst überdecken sollen. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Geländeveränderungen wurden unter Berücksichtigung des natürlichen Geländeverlaufs mit max. 0,50 m begrenzt. Elemente wie Grobsteinschichtungen und Löffelsteinmauern stammen (insbesondere aufgrund statischer Eigenschaften) aus dem Wasser- bzw. Straßenbau und sind aufgrund des daraus resultierenden grobformatigen Erscheinungsbildes sowie im Hinblick auf die geringe Eignung als Untergrund für Begrünungsmaßnahmen als Elemente der Landschafts- bzw. Gartengestaltung nicht geeignet. Für die Gestaltung von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen sowie für barrierefreie Erschließungen und das Einbetten von Tiefgaragenrampen wurden punktuelle Überschreitungen der max. Geländeveränderungen zur Modellierung/Gestaltung der Freiflächen ermöglicht.

Zu § 8 (16) 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, Nutzungs- und Leistungsangaben der Freiflächen, Spielflächen, Kinderspielplatz inkl. der Größenangabe, Darstellung von Entwässerungsmulden und -gräben und Ersichtlichmachung der Leitungsführung (Ver- und Entsorgungsleitungen).

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 02.20.0 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)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Organisation	Magistrat Graz
	Zertifikat	CN=Stadt Graz,O=Stadt Graz,C=AT
	Datum/Zeit	2026-09-03T14:06:55+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://signaturpruefung.gv.at verifiziert werden.