

06.24.0 Bebauungsplan

„Brockmanngasse – Münzgrabenstraße - Stremayrgasse“

VI. Bez., KG 63106 Jakomini

Graz, 13. November 2025

Dok: Bebauungsplanung/06.24.0

Auflage des Entwurfs

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft Münzgrabenstraße 37, die P101 Projekt GmbH & Co KG, hat um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet liegt gemäß dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan 4.0 der Landeshauptstadt Graz (seit 22.03.2018) in einer Nutzungsüberlagerung aus „Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“, teilweise im „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“, teilweise im Bereich einer „öffentlichen Parkanlage“ sowie in Teilen im „Sanierungsgebiet Lärm“. Die zulässige Bebauungsdichte beträgt 0,8 bis 2,5.

Gemäß Deckplan 1, dem Bebauungszonierungsplan des 4.0 Flächenwidmungsplanes, ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.

Das Bebauungsplanungsgebiet stellt eine Fläche von insgesamt ca. 4.375 m² dar.

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) befindet sich das Planungsgebiet im Bereich **„überörtlich bedeutsame Einrichtung § 12“**.

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung durch eine künftige Bebauung, die einen geschlossenen Siedlungsbereich, also eine Blockrandstruktur mit ruhigen, gut begrünten und unbebauten Innenhöfen vorsieht.

Dabei geht es insbesondere darum, den ruhenden motorisierten Verkehr von der Oberfläche fernzuhalten, Tiefgaragen und andere unterirdische Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht zu überdecken und einen ökologisch relevanten Mindestanteil an gewachsenem Boden zur Regenwasserversickerung zu erhalten.

Bestehende Gebäude sollen durch gezielte Aufstockungen oder Neubauten in straßenbegleitender bzw. straßenraumbildender Bauweise entlang der Brockmanngasse und der Münzgrabenstraße einen klaren gestalterischen Bezug zum Straßenraum herstellen. Darüber hinaus verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, durch eine präzise bauliche Gestaltung eine räumliche Trennung zwischen dem Vorplatz der „Neuen Chemie“ der TU Graz im Osten – nahe dem Kreuzungsbereich Stremayrgasse/Münzgrabenstraße – und dem ruhigen Innenhof der westlich gelegenen Blockrandbebauung zu schaffen.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 5. November 2025 über die beabsichtigte Auflage des 06.24.0 Bebauungsplan-Entwurfes „Brockmannngasse – Münzgrabenstraße - Stremayrgasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt 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 werden 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 ist innerhalb des Auflagezeitraums vorgesehen.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet „Brockmannngasse – Münzgrabenstraße - Stremayrgasse“ liegt im innerstädtischen Gebietsbereich südlich des Jakominiplatzes, welcher als bedeutende innerstädtischer Verkehrsknotenpunkt für den öffentlichen Verkehr eine zentrale Funktion mit zahlreichen infrastrukturellen Einrichtungen einnimmt.



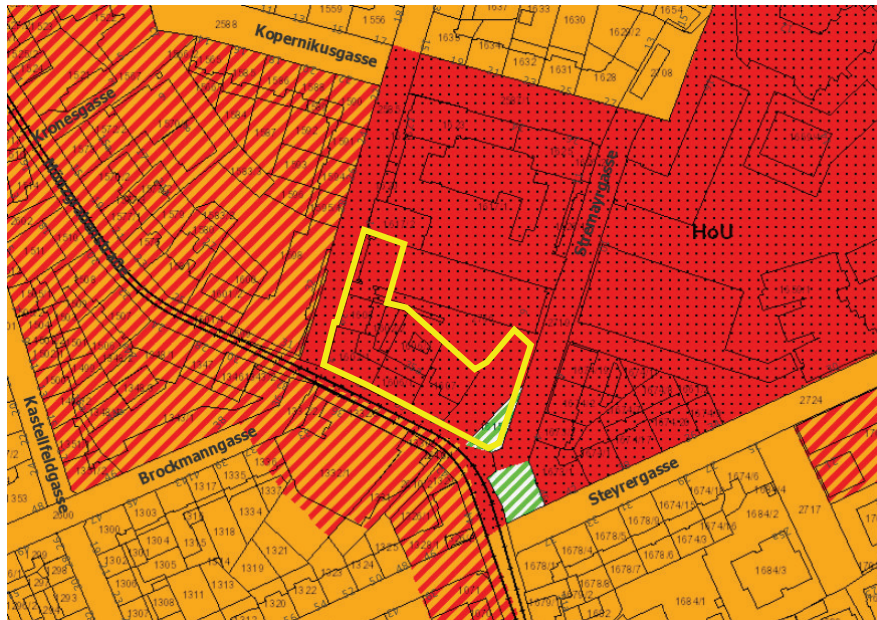
Luftbild 1: Orthofoto (2024) Aufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet. Das Gebiet wird von der Brockmannngasse im Westen, der Münzgrabenstraße im Süden und der Stremayrgasse im Osten begrenzt. Nördlich des Planungsgebiet befindet sich die der „Neuen Chemie“ der TU Graz.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept Bereich einer überörtlich bedeutsamen Einrichtung (Hochschule, Universität) im ZENTRUM gem. § 12 STEK 4.0.



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

§12 ZENTRUM: Überörtlich bedeutsame Einrichtung (Signatur „Zentrum“ mit Ersichtlichmachung der bereichsbestimmenden Nutzung - schwarze Punktschraffur)

- (1) Verträgliche Einbettung in das Umfeld, Gestaltung der Übergänge.
- (2) Verbesserte Einbeziehung in das Geh- und Radwegenetz, Reduzierung nicht öffentlich zugänglicher Bereiche.
- (3) Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils.
- (4) Weitgehende Unterbringung der PKW – Abstellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (5) Eine Erhöhung der Durchgrünung ist anzustreben.
- (6) Vermeidung der Nutzung Wohnen
- (7) Schaffung konsumfreier Aufenthaltsflächen

§26 Naturraum und Umwelt

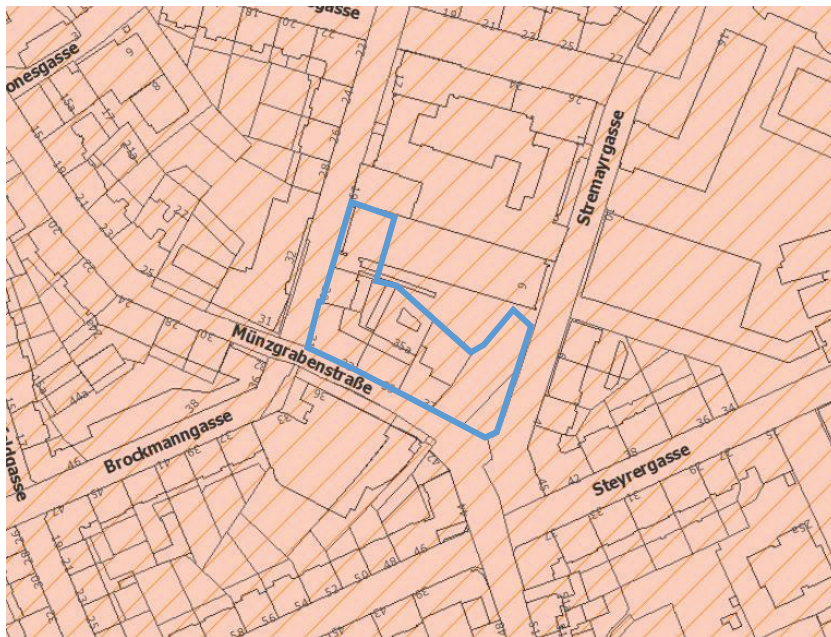
(26) Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen insbesondere durch:

- Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Die davon betroffenen Gebiete und damit verknüpften Kriterien sind im Flächenwidmungsplan festzulegen.
- **Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konfliktträchtiger Nutzungen.** Bei geeigneten Höfen ist eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.
- **Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.**

- **Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht.**
- **Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung).** Es sind zumindest 30% der jeweils zugeordneten Hoffläche nachzuweisen.

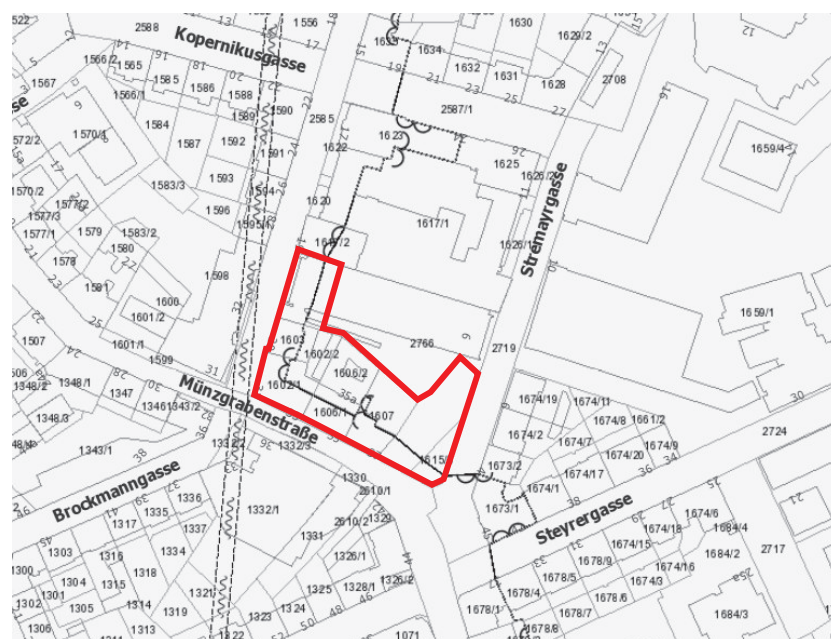
Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

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



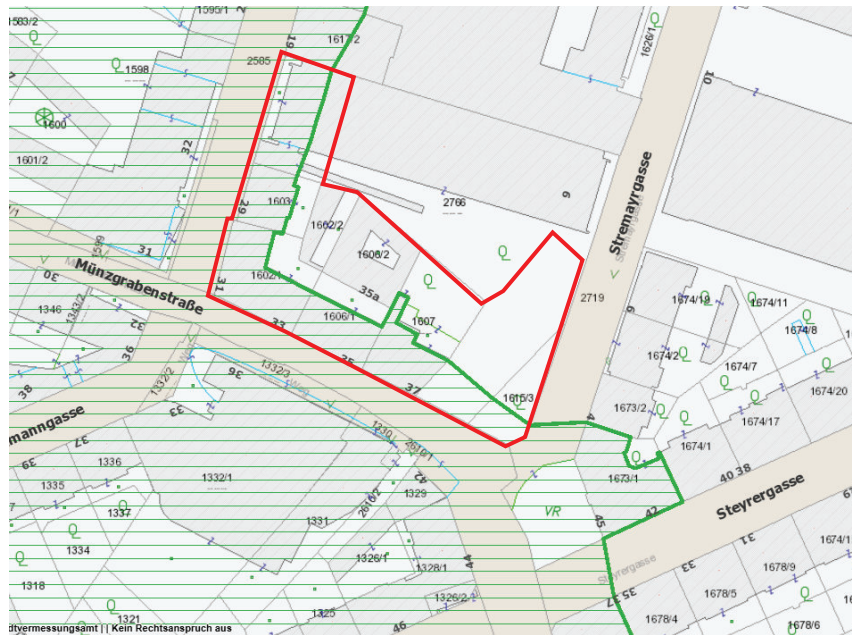
Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF). Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):



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

- Altstadtsschutzzone III



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

Die Blockrandbebauung liegt entlang der Brockmannngasse im Westen und der Münzgrabenstraße im Süden innerhalb der Altstadtschutzzone 3.

- Verkehr (Deckplan 3): ÖV-Erschließung



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

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

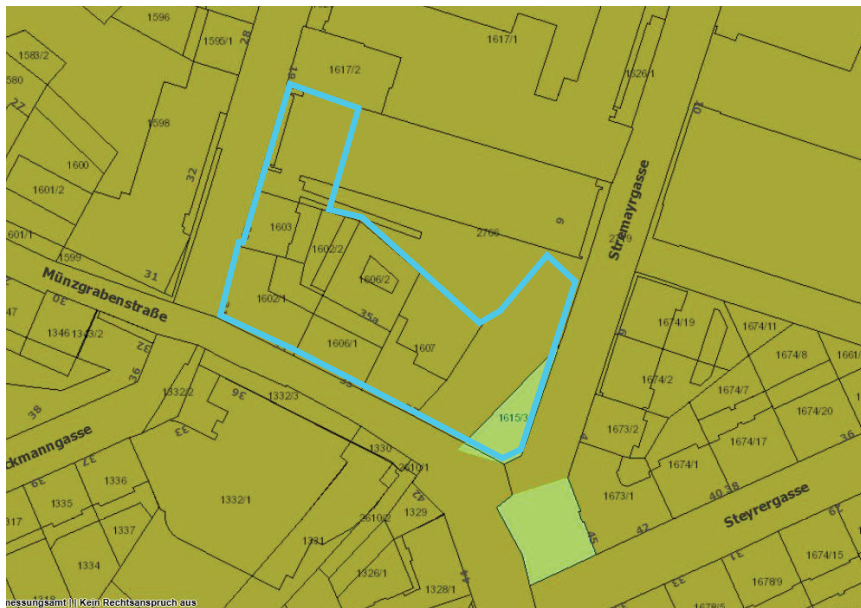
„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Nähe zur Straßenbahnlinie 6 mit der Station „Neue Technik“ (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) sowie die Buslinien 63, 63E, 66 und 72 in der Münzgrabenstraße als sehr gut anzusehen.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereichstyp § 4 Abs. „**Blockrandbebauung**“ im Teilraum Nr. 2 Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard - Jakomini.



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

Bereichstyp: § 4 Abs 2: „Blockrandbebauung“

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

Charakteristik:

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

Festlegungen:

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

- **Lage zur Straße: *straßenraumbildend, straßenbegleitend***
Bereits in der klassischen Gründerzeit bestehen Bereiche mit grüner Vorgartenzone und Bereiche, in welchen die Gebäudeflucht der Straßenflucht entspricht.
- **Funktionsdurchmischung: *im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen;***
Die innerhalb des Bereichstyps Blockrandbebauung gelegenen Gebiete zeichnen sich im Bestand durch eine hohe Nutzungsmischung aus. Dies auch, weil die klassische Gründerzeit aufgrund der hohen Raumhöhen und aufgrund der Raumzuschnitte als nutzungs offen zu bezeichnen ist. Unterschiedliche Nutzungen sind daher in derselben Kubatur möglich. Diese Qualität belebt jeden Stadtteil und sollte unbedingt fortgeführt werden.
- **Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: *Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe***
Begrünte Innenhöfe und Vorgärten tragen wesentlich zur Charakteristik des Bereichstyps bei und sind daher unbedingt zu erhalten, wiederherzustellen bzw. neu zu errichten.
- **Zulässige Formen der Parkierung: *Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge und Krafträder in Innenhöfen und Vorgärten;***
Im Neubaufall ist eine Tiefgarage vorzusehen. Im Falle von Zu- und Umbauten ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob eine Tiefgarage auf dem Bauplatz oder bauplatzübergreifend möglich ist.
Das Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche ist erklärtes Ziel der Grazer Stadtentwicklung für Innenhof – und Vorgartenbereiche (vgl. § 26 Abs 26 4.0 STEK idgF). Als Grünflächen gestaltet stellen beide Bereiche ein wesentliches Element des „Ensembles“ Blockrandbebauung dar. Eine Entwertung derselben zur Schaffung von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge ist in jedem Fall abzulehnen. Über das Thema des Ortsbildes hinaus tragen grüne Innenhöfe und Vorgärten zur hohen Lebensqualität im ggst. Bereichstyp bei, verbessern nachhaltig das Kleinklima vor Ort (beispielsweise durch geringere sommerliche Aufheizung im Innenhof) und stellen ein wohnungsnahes Grünangebot im dichten Stadtgebiet dar.
- **Sonstige Festlegungen: *Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden; Gliederung der straßenseitigen Fassade und Adressbildung durch in gebietstypischen Abständen angeordnete Hauseingänge.***
Straßenseitige Balkone sind unzulässig. Hofseitige Balkone müssen von den Nachbargrenzen zumindest einen Abstand im Ausmaß ihrer Auskragungstiefe einhalten. Eine Reduktion ist bei nachweislich historisch geringeren Abständen zulässig, sofern keine Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaft erfolgt.
Die straßenseitigen Fassaden des ggst. Bereichstyp zeichnen sich traditionell durch hochwertige, repräsentative und belebte Lochfassaden aus. Dieses wichtige Element des Gebietscharakters ist jedenfalls fortzuführen. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe in keinsten Weise und ist daher auszuschließen. Außerhalb der bestehenden Gründerzeitviertel wird ebenso straßenbegleitend eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Sie fasst den Straßenraum und gestaltet ihn maßgeblich mit. Wiederum entspricht die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen dieser Vorgabe nicht und ist daher auszuschließen. Der ggst. Bereichstyp ist wie kein anderer geeignet, strukturell den Lärmschutz zu gewährleisten. Eine Lärmschutzwand konterkariert daher sowohl die Charakteristik des Bereichstyps als auch das gebietstypische und angestrebte Straßen- und Ortsbild.

Ziele für den Bereichstyp:

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

Teilraumgliederung § 8

Teilraum 2 Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard – Jakomini

Zielbeschreibung

- *Die Gründerzeitviertel stellen besonders charakteristische Elemente der Grazer Stadtstruktur dar und sind größtenteils Schutzzone gemäß GAEG.*
- *Die eindeutigen städtebaulichen Ordnungsprinzipien schaffen hohe Lebensqualität.*
- *Daher hat die Erhaltung der bestehenden räumlichen Qualitäten (geschlossene hofbildende Bebauung, Nutzungsdurchmischung, starke Durchgrünung durch grüne Innenhöfe und grüne Vorgärten, attraktive öffentliche Räume) oberste Priorität.*
- *Möglichkeiten für die maßvolle Weiterentwicklung bestehen in der Regel durch punktuelle Eingriffe im Sinne einer Ensemblekomplettierung (z.B. Dachbodenausbauten, Baulückenschlüsse), jeweils unter Berücksichtigung des Bestandes und Fortführung der eindeutigen städtebaulichen Ordnungsprinzipien.*

Keine weiteren Festlegungen im Teilraum

Gestaltung der Werbe- Ankündigungseinrichtungen außerhalb der Altstadtsschutzzone (III):

Schriftzüge, Kleinstformat (bis 0,5 m²) und Kleinform (bis 5,0 m²)

Parapethöhe 1. OG bzw. max. Oberkante 5 m

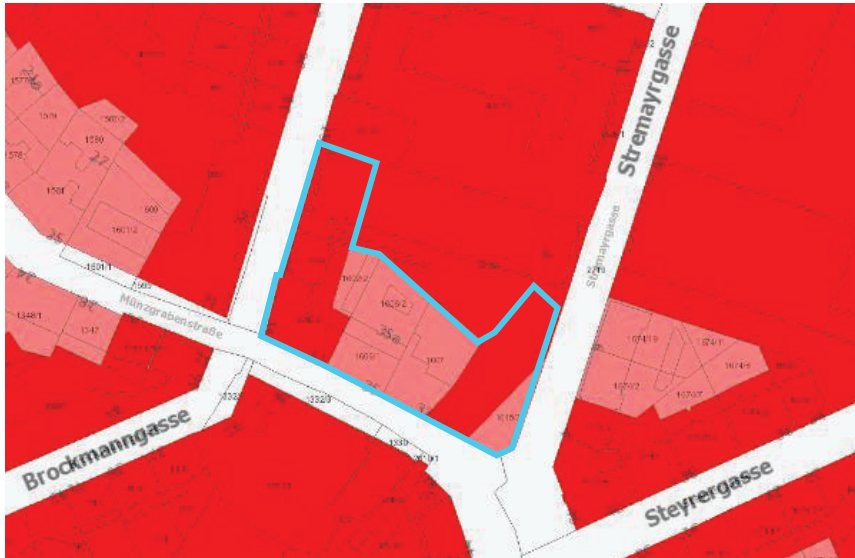
Hinweis zur Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors:

Bereichstyp „Blockrandbebauung“:

Es gilt ein Grünflächenfaktor bezogen auf die Hoffläche von mind. 0,8.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

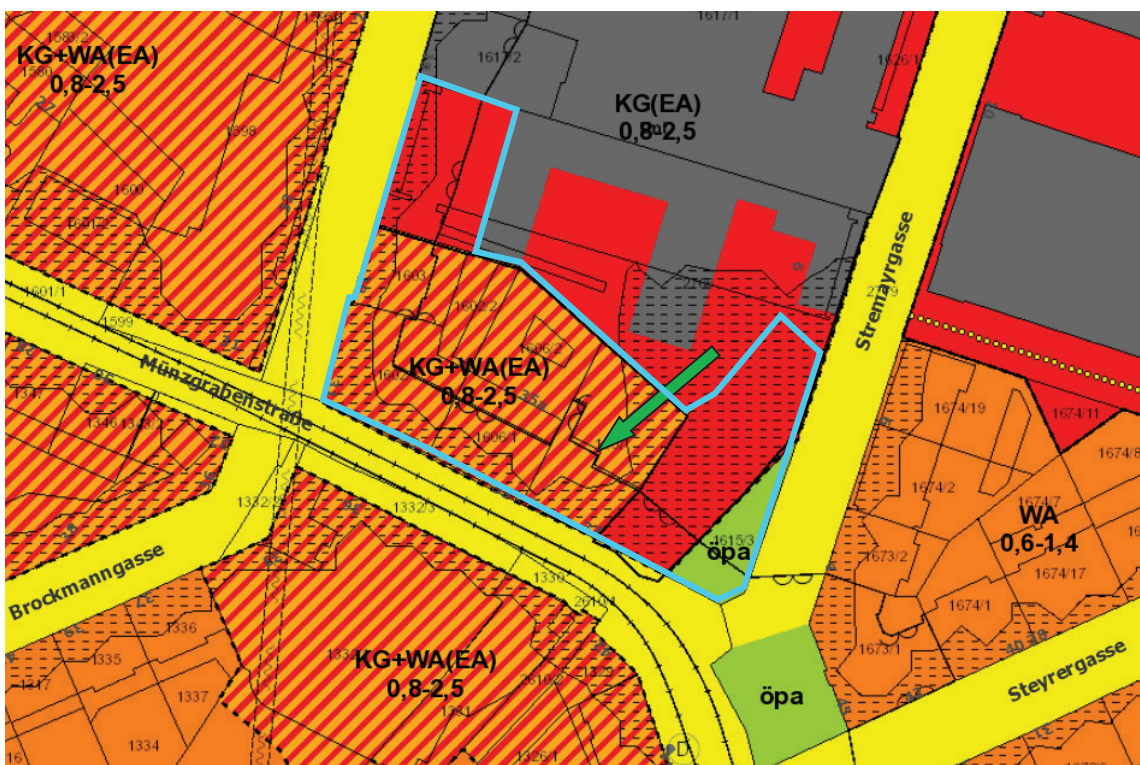
Das Bebauungsplangebiet befindet sich zum Teil im Bereich aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025), sowie mit Grundstücken 1602/2, 1606/2, 1606/1, 1607 und 1615/3 im Bereich kurz- mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025).



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

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan 4.0 der Landeshauptstadt Graz (seit 22.03.2018) in einer Nutzungsüberlagerung aus „Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“, teilweise im „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“, teilweise im Bereich einer „öffentlichen Parkanlage“ sowie in Teilen im „Sanierungsgebiet Lärm“. Die zulässige Bebauungsdichte beträgt 0,8 bis 2,5.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan. Der blaue Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet. Der grüne Pfeil markiert den antragsgegenständlichen Bauplatz.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

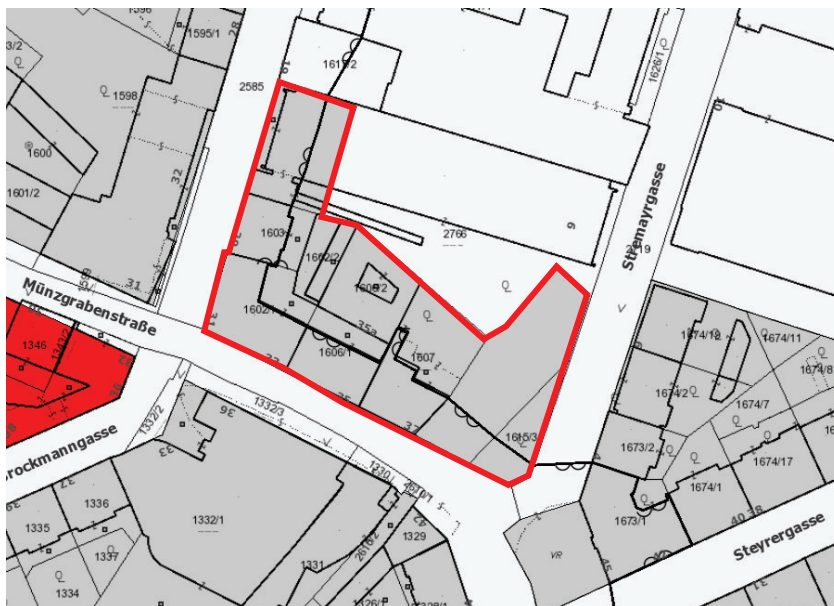
- (1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.
- (2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der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

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

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45
Kerngebiete	60	55	50

Deckpläne:

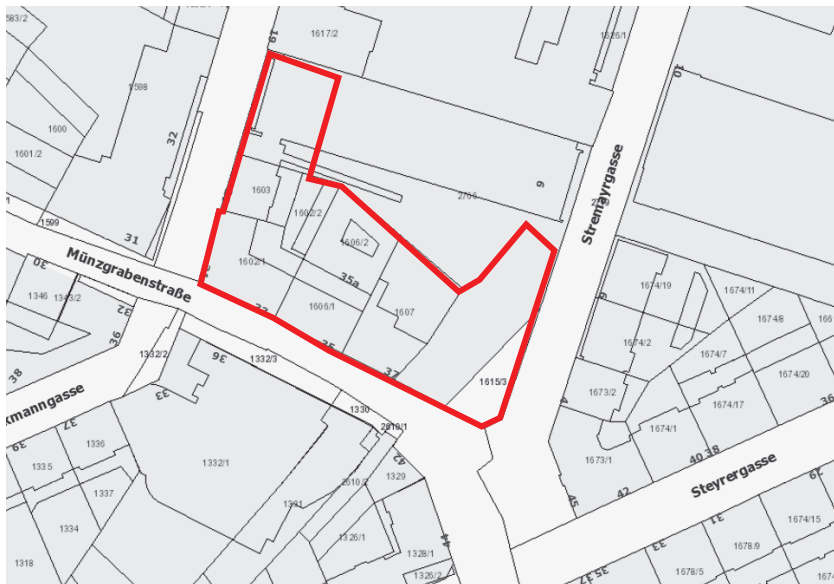
- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Für den Gebietsbereich besteht Bebauungsplanpflicht für geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK, § 26 Abs 26).



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

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBI Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan: Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

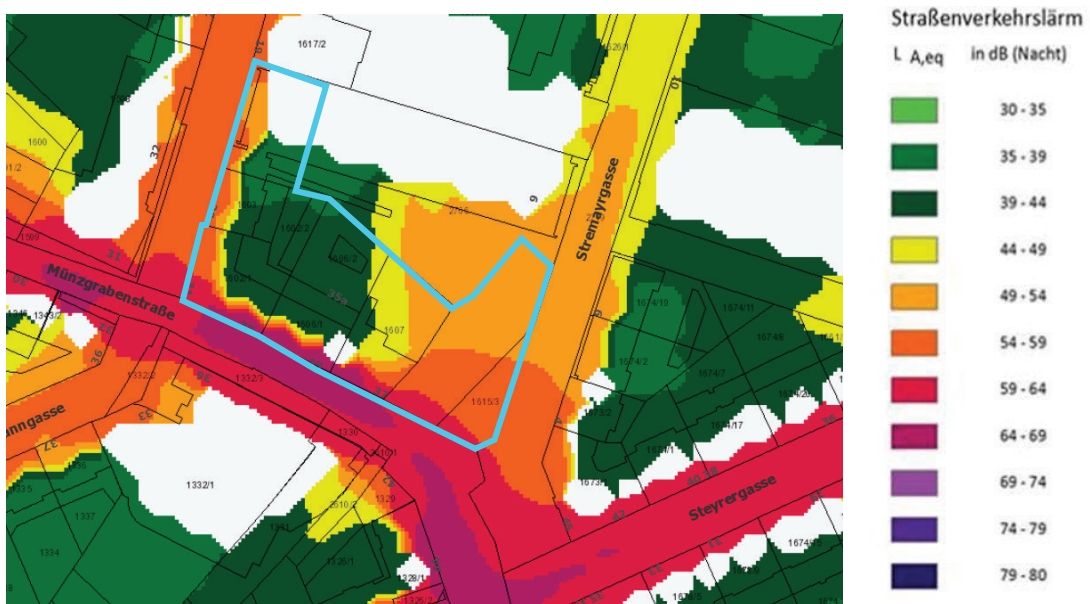
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):
Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser festgelegt, „dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen als Sanierungsgebiet - Hochwasser (HW) gelten; [...]“
Der Bauplatz liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwasser.



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

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Bebauungsplangebiet befindet sich zur Gänze im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



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

Straßenverkehrslärm Münzgrabenstraße: 64 bis 69 dB (LAeq, Nacht).

Straßenverkehrslärm Stremayrgasse: 49 bis 54 dB (LAeq, Nacht).

Straßenverkehrslärm Brockmannngasse: 54 bis 59 dB (LAeq, Nacht).

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

Der hofseitige Abschnitt der Blockrandstruktur weist v.a. im westlichen Bereich eine geringere Straßenverkehrslärmbelastungen auf.

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

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Gültigkeitsbereich der Grazer Baumschutzverordnung.

• Situierung und Umgebung

Das Bebauungsplangebiet liegt in südöstlicher Nahelage zu Jakominiplatz und südlich der „Neuen Chemie“ der TU Graz.

Die Münzgrabenstraße ist eine historisch gewachsene Ausfallsstraße, die vom Dietrichsteinplatz in südlicher Richtung verläuft. Ihr geschwungener Verlauf und die städtebauliche Struktur prägen das Erscheinungsbild maßgeblich. In weiten Abschnitten wird der Straßenraum durch eine geschlossene Bebauung aus dem 19. Jahrhundert gefasst. Die ursprünglich reich gegliederten Fassaden aus den Epochen des Früh-, Hoch- und Späthistorismus wurden nach dem Zweiten Weltkrieg vielfach vereinfacht oder entfernt, wodurch ein Teil der architektonischen Vielfalt des Straßenbildes verloren ging.



Luftbild 2: Orthofoto (2024) mit Kataster, Aufnahme©Stadt Graz. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet. Nördlich des Planungsgebiets befindet sich die TU-Graz mit dem Campus – Neue Technik bzw. dem direkt angrenzenden Gebäude der „Neuen Chemie“.

Die sternförmig vom Jakominiplatz ausgehenden Straßenzüge weisen überwiegend eine straßenraumbildende Bebauung auf, die sich entlang der Münzgrabenstraße in Form einer durchgehenden gründerzeitlichen Blockrandbebauung mit meist vier Altgeschossen fortsetzt. An Kreuzungsbereichen sind im Altbestand teilweise kleinteilige und niedrigere Gebäudeformen erhalten geblieben, die die Höhenentwicklung differenzieren. Punktuelle Großformen, insbesondere im Bereich zwischen Brockmannngasse und Steyrergasse sowie westlich der Münzgrabenstraße, setzen städtebauliche Akzente und prägen den Straßenraum durch repräsentative Fassadengestaltungen.

Im Gebiet besteht eine dichte Bebauungsstruktur unterschiedlichen Alters, überwiegend in geschlossener Bauweise, jedoch mit einzelnen Unterbrechungen. Entlang der Münzgrabenstraße dominieren Blockrandstrukturen mit zwei- bis fünfgeschossigen Gebäuden, meist mit ausgebauten Satteldächern. Die Eckgebäude sind hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung und Dachformen differenziert ausgebildet. Durch die Orientierung der Gebäude an der Straßenflucht entstehen rückwärtige Innenhöfe, die häufig als Grünflächen ausgebildet und von Versiegelung freigehalten sind, wodurch sie zur Durchgrünung und Aufenthaltsqualität im Quartier beitragen.

Kleinträumige Umgebung:

Die Bebauung innerhalb des Planungsgebiets ist durch eine ursprünglich niedrig gehaltene Blockrandstruktur geprägt. Das Gebäude an der Ecke Münzgrabenstraße / Brockmannngasse (Brockmannngasse 31) wurde vor wenigen Jahren um zwei Vollgeschosse und ein zurückversetztes Penthaus-Geschoss mit extensiv begrüntem Flachdach erweitert. Die straßenseitige Fassade nimmt die Traufhöhe des nordöstlich angrenzenden Gebäudes auf und führt diese weiter. Eine vorgelagerte Lamellenkonstruktion in der Neigung des benachbarten Satteldachs vermittelt den Eindruck eines traditionellen Dachabschlusses. Hofseitig zeigt sich das Gebäude durch die asymmetrische Dachform fünfgeschossig und verfügt über außenliegende Erschließungsgänge. Im Erdgeschoss befinden sich straßenseitig eine Gewerbefläche und Gemeinschaftsräume, hofseitig sind Studentenzimmer situiert. Die Obergeschosse werden vollständig als Studentenwohnheim genutzt. PKW-Stellplätze sind nicht vorhanden; Fahrrad- und Müllräume sind im hofseitigen Nebengebäude untergebracht.

In südöstlicher Richtung schließen weitere zweigeschossige, traufständige Gebäude mit Satteldächern an. Das Gebäude Münzgrabenstraße 35 weist ein ausgebautes Dach mit drei Schleppgaupen und einem hofseitigen Treppenhausrisalit auf. Dahinter befindet sich ein eingeschossiges, vierflügeliges Hofgebäude (Münzgrabenstraße 35a), das von dreiseitig zweigeschossigen Brandwänden eingefasst ist. Das Satteldach ist teilweise mit Gaupen ausgebaut.

Das Gebäude Münzgrabenstraße 37 ist ebenfalls zweigeschossig und traufständig, wurde jedoch mehrfach umgebaut. Weiter südlich öffnet sich der Straßenraum im Bereich der Kreuzung mit der Stremayr- und Steyrergasse zu einem begrünten Vorplatz, der das Areal der „Alten Technik“ einleitet. Hier befinden sich der bis zu siebengeschossige Chemie-Neubau sowie der fünfgeschossige Altbau der Technischen Universität Graz.

Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebiets befindet sich das dreigeschossige Gebäude Brockmannngasse 29 mit Hochparterre und ausgebautem Satteldach, das durch Schleppgaupen gegliedert ist. Aufgrund der asymmetrischen Dachform erscheint die hofseitige Fassade um ein weiteres Geschoss erhöht. Daran anschließend folgt das siebengeschossige Chemiegebäude der Technischen Universität Graz, das den Übergang zum fünfgeschossigen Altbau der „Alten Technik“ bildet und die städtebauliche Entwicklung entlang der Brockmannngasse fortsetzt.

Westlich des Bebauungsplangebiets, an der Kreuzung Brockmannngasse / Münzgrabenstraße, befindet sich ein Bürogebäude mit gestaffelter Höhenentwicklung: dreigeschossig im Kreuzungsbereich, viergeschossig

entlang der Brockmannngasse. Ein dreigeschossiger Übergang verbindet diesen Baukörper mit der bestehenden Blockrandbebauung mit Satteldach. Weiter stadteinwärts unterbricht eine eingeschossige Garagenzeile die Blockrandstruktur auf der Nordseite der Münzgrabenstraße, bevor diese wieder aufgenommen wird. Die westliche Ecke der Kreuzung ist durch einen Neubau mit begrünten Flachdächern geprägt. Zur Münzgrabenstraße hin zeigt sich ein fünfgeschossiger Baukörper mit zurückversetztem Penthaus-Geschoss. Der Übergang entlang der abgewinkelten Brockmannngasse ist zweigeschossig ausgebildet, bevor ein weiterer fünfgeschossiger Baukörper mit zurückspringendem Penthaus-Geschoss in die bestehende Blockrandbebauung überleitet.

Auf der südwestlichen Straßenseite der Münzgrabenstraße, gegenüber dem Bebauungsplangebiet, befindet sich ein fünfgeschossiges Bürogebäude mit markanter roter Plattenfassade und abgerundeter Ecke im Kreuzungsbereich. Ein kleiner Vorplatz mit Gastgärten bildet den Übergang zur Blockrandbebauung entlang der Brockmannngasse. Im südlichen Anschluss an dieses Gebäude steht an der Ecke zur Steyrergasse eine zehngeschossige Wohnbebauung, die das städtebauliche Bild in diesem Bereich deutlich prägt.

Auf dem Bauplatz Münzgrabenstraße 37 ist ein Neubau vorgesehen, der aufgrund seiner prominenten Lage am Platz vor dem Universitätsgebäude eine besondere städtebauliche Bedeutung einnimmt. Daher wird eine gestalterisch anspruchsvolle Ausführung angestrebt.

Auszug aus der **Stellungnahme der Grazer Altstadtsachverständigenkommission vom 4.3.2024:**

*„Die ASVK sieht bei den Objekte **35 und 37 nur noch geringe Schutzwürdigkeit** und kann sich vor dem Hintergrund der hier dominierenden ebenso mehrgeschossigen wie zeitgenössischen Büro-, Versicherungs- und Universitätsbauten eine **architektonisch-städtebauliche Neuordnung** vorstellen. Sowohl als umfassende Sanierung – und damit verbunden eine Aufstockung des Bestandes um zwei weitere Geschoße – als auch ein **Neubau, der der besonderen Lage am Platz vor dem Universitätsgebäude baukünstlerisch anspruchsvoll Rechnung** trägt, ist dabei denkbar. [...]“*



Foto 1. Blick in Richtung Nordwesten auf die Liegenschaft Münzgrabenstraße 31.



Foto 2. Blick in Richtung Nordosten, Brockmannsgasse vor dem Kreuzungsbereich mit der Münzgrabenstraße.



Foto 3. Blick in Richtung Nordwesten. Münzgrabenstraße stadteinwärts. Das Bebauungsplangebiet zeigt sich rechts von der Straße.



Foto 4. Blick in Richtung Süden auf die Liegenschaften Münzgrabenstraße 44 (10-geschossiges Gebäude links) sowie Münzgrabenstraße 42 (Bildmitte).



Foto 5. Blick in Richtung Nordwesten. Münzgrabenstraße auf Höhe Kreuzungsbereich mit der Stremayrgasse.

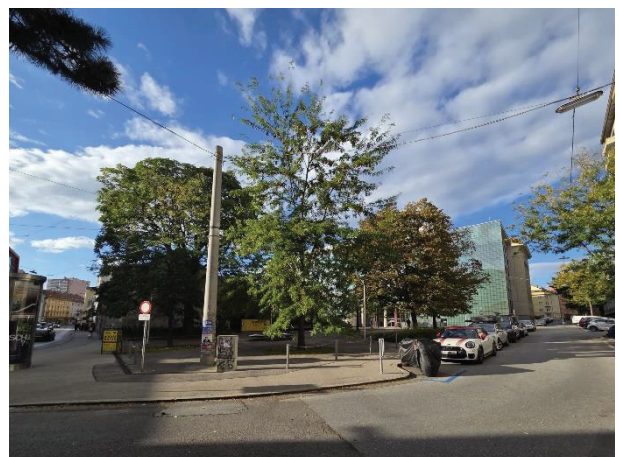


Foto 6. Blick in Richtung Norden. Bestockter Vorplatz im Kreuzungsbereich zwischen der Münzgrabenstraße und der Stremayrgasse (Bebauungsplangebiet).



Foto 7. Blick in Richtung Süden. Öffentliche Parkanlage zwischen Stremayrgasse im Norden, der Münzgrabenstraße im Westen und der Steyrergasse im Süden.



Foto 8. Blick in Richtung Nordosten auf die Blockrandbebauung entlang der Stremayrgasse nahe dem Kreuzungsbereich mit der Münzgrabenstraße.



Foto 9. Blick in Richtung Süden. Münzgrabenstraße stadtauswärt auf Höhe Münzgrabenstraße 37.



Foto 10. Blick in Süden. Bestockter Vorplatz (teilweise öffentlicher Park) innerhalb des Bebauungsplangebiets.



Foto 11. Blick in Richtung Norden, straßenabgewandter Bereich der Liegenschaft Münzgrabenstraße 37 und Vorplatz mit dem Platz zugeordnete Paketboxen und Sitzbänken.



Foto 12. Blick in Richtung Norden. Straßenabgewandter Bereich der Liegenschaft Münzgrabenstraße 37. Ebenso die Brandwand der Hofbebauung der Liegenschaft 35a.



Foto 13. Blick in Richtung Norden auf die Liegenschaft Stremayrgasse 9. „Neue Chemie“ der TU Graz.



Foto 14. Blick in Richtung Norden. Vorplatz mit überdachter Fahrradabstellanlage (TU-Graz).



Foto 15. Blick in Süden. Bestockter Vorplatz (teilweise öffentlicher Park) innerhalb des Bebauungsplangebiets.



Foto 16. Blick in Richtung Südosten. „Neue Chemie“ der TU-Graz (links im Bild) und ein Wohnhochhaus (Liegenschaft Stremayrgasse 6).



Foto 17. Blick in Richtung Süden. Vorplatz zur „Neuen Chemie“

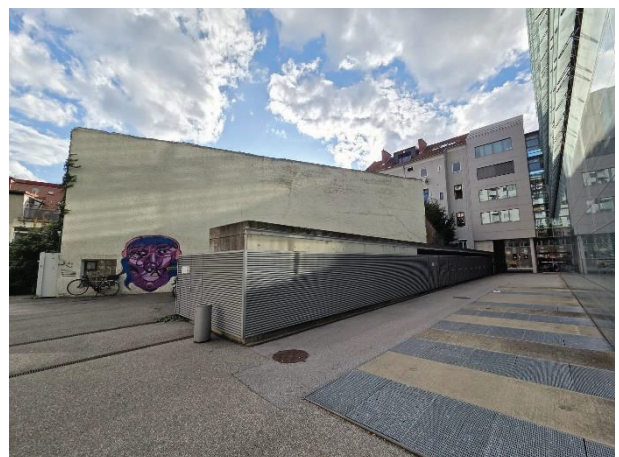


Foto 18. Blick in Richtung Westen. Bebauungsplangebiet (Innenhof). Brandwand der Hofbebauung, Liegenschaft Münzgrabenstraße 35a sowie Müll- u. Lagergebäude der TU-Graz (außerhalb des Bebauungsplangebiets).



Foto 19. Blick in Richtung Osten. Durchgang von der Brockmannngasse zum Vorplatz der „Neuen Chemie“ der TU-Graz.



Foto 20. Blick in Richtung Süden auf Höhe der „Neuen Chemie“ der TU-Graz. Brockmannngasse nahe dem Kreuzungsbereich mit der Münzgrabenstraße.



Foto 21. Blick in Richtung Norden. Nordseite der Brockmannngasse stadtauswärts. Fassade des Gebäudes Brockmannngasse 29 (innerhalb des Bebauungsplangebiets) rechts im Bild.



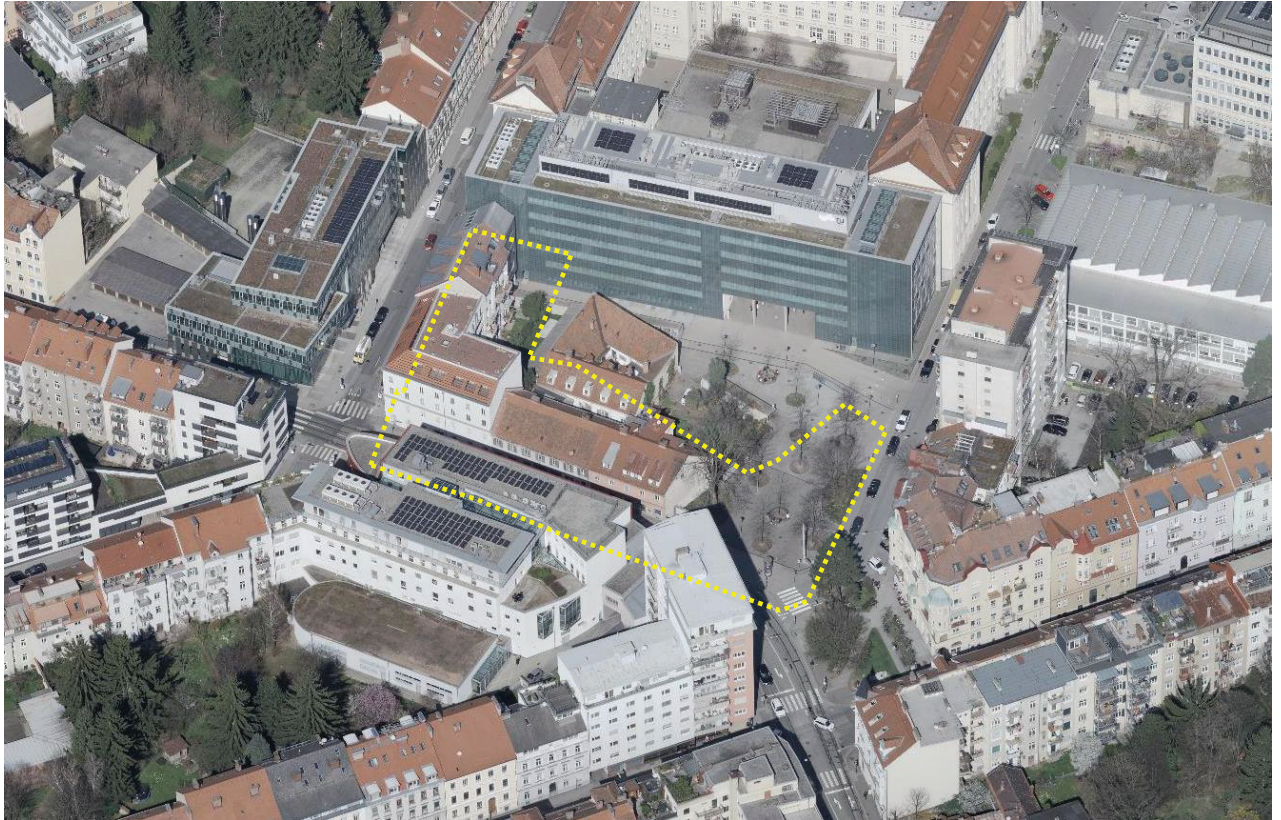
Foto 22. Blick in Richtung Süden. Die Gebäude links der Straße liegen alle innerhalb des Bebauungsplangebiets.



Foto 23. Blick in Richtung Süden. Blockrandbebauung innerhalb des Bebauungsplangebiets. Gebäudeaufstockungen wurden bereits vorgenommen.



Foto 24. Blick in westliche Richtung auf das Haus Brockmannngasse 36 im Kreuzungsbereich zwischen der Münzgrabenstraße und der Brockmannngasse.



Luftbild 3: Schrägluftbild (2024), Aufnahme©Stadt Graz, Stadtvermessung RI_43_3719. Blickrichtung Norden. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.



Luftbild 4: Schrägluftbild (2024), Aufnahme©Stadt Graz, Stadtvermessung FW_40_3343. Blickrichtung Süden. Der Pfeil zeigt die Liegenschaft der Antragstellerin an.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung 2025 annähernd eben. Die großteils bestehende Blockrandbebauung weist Einbauten im Innenhof auf.
Im Bebauungsplangebiet sind Freiflächen oftmals begrünt. Diese weisen teilweise Baumbestand auf. Auf dem Platz östlich des Projektgebietes wachsen zahlreiche Bäume (überwiegend Gleditschien) mit Erhaltungsgebot.
Südwestlich der Liegenschaft Münzgrabenstraße 37 befindet sich ein markanter „Götterbaum“ (*Ailanthus altissima*) mit einer Höhe von etwa 20 bis 25 Metern, dessen Erhalt im Rahmen der Planung besonders berücksichtigt werden muss.
Um die langfristige Sicherung dieses Bestandsbaumes zu gewährleisten, ist bei zukünftigen Bauvorhaben ein Mindestabstand von 2,5 Metern zur südöstlichen Grundgrenze einzuhalten.
- **Umwelteinflüsse**
Das Planungsgebiet ist durch Verkehrslärmentwicklungen an den umgebenden Straßen beeinträchtigt – siehe dazu die Planungsunterlagen STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung- Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster.
- **Infrastruktur**
Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.
Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Bebauungsplangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe. Die Nähe von Allgemeinmediziner und Apotheken ist als komfortabel zu bezeichnen. Eine komfortable fußläufige Nahelage zu Schulen ist ebenso gegeben.

Lebensmittelmärkte:

- BILLA – Münzgrabenstraße 92e, Entfernung ca. 600 m
- SPAR – Moserhofgasse 42, Entfernung ca. 700 m
- BILLA – Waltendorfer Gürtel 10, Entfernung ca. 1,2 km

Gesundheit:

- St. Franziskus-Apotheke, Münzgrabenstraße 110, Entfernung ca. 700 m
- Apotheke zur St. Anna, Münzgrabenstraße 3, Entfernung ca. 1,1 km
- Apotheke am Jakominiplatz, Jakominiplatz 12, Entfernung 1,6 m
- Apotheke zum Heiligen Geist, Schönausgasse 53, Entfernung ca. 1,7 km

Nächstgelegene Kindergärten und Kinderkrippen:

- Städtischer Kindergarten Münzgrabenstraße, Münzgrabenstraße 16, Entfernung ca. 250 m
- Kindergarten Regenbogenland, Mandellstraße 31, Entfernung ca. 280 m
- Waldorfkindergarten Mandellstraße, Mandellstraße 39/1, Entfernung ca. 280 m
- Sacre Coeur Kindergarten, Petersgasse 1-11, Entfernung ca. 350 m

Nächstgelegene Schulen:

- Volksschule BIPS-Krones (Bilingual Primary School), Münzgrabenstraße 18, Entfernung ca. 200 m
 - Volksschule Brockmannngasse, Brockmannngasse 119, Entfernung ca. 500 m
 - Volksschule Graz Ferdinandeum, Färbergasse 11, Entfernung ca. 1,1 m
 - Volksschule Sacré Coeur, Petersgasse 1, Entfernung ca. 350 m
 - Mittelschule Graz Albert Schweitzer, Grieskai 62, Entfernung ca. 700 m
 - BHAK Grazbachgasse, Grazbachgasse 71, Entfernung ca. 500 m
 - Modeschule Graz HBLA, Fachschule und Kolleg für Mode, Ortweinpl. 1, Entfernung ca. 500 m
 - BG/BRG Pestalozzi, Pestalozzistraße 5, Entfernung ca. 970 m
 - Gymnasium Sacré Coeur, Petersgasse 1, Entfernung ca. 350 m
- uvm.

Universität: Technische Universität Graz, Rechbauerstraße 12, in unmittelbarer Nähe
 Kultur: Oper Graz, Kaiser-Josef-Platz 10, Entfernung ca. 670 m
 Freizeit/Sport: Augarten, Wielandgasse, Entfernung ca. 1,1 km
 uvm.

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen, insbesondere über die Münzgrabenstraße und die Brockmannngasse, die Teil des höherrangigen innerstädtischen Verkehrsnetzes sind.

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

Durch die Nähe zum öffentlichen **Verkehrsknotenpunkt am Jakominiplatz** ist ein Anschluss zu allen städtischen Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5, 6 und 7 und den Buslinien 30, 31, 32, 33, 34, 39, 40, 41, 58 und 74 sowie von Regionalbuslinien gegeben.

In der Münzgrabenstraße verkehrt die Straßenbahnlinie 6. Die nächstgelegene Haltestelle der Straßenbahn (Neue Technik) befindet an der Münzgrabenstraße/Ecke Brockmannngasse.

Hier gibt es ebenso Bushaltestellen der Linien 63, 63E, 66 und 72, N6.

Anschlüsse an das Radwegenetz der Stadt Graz bestehen durch Radrouten in der 30-er Zone in der Brockmannngasse und der Stremayrgasse. Der Radverkehr wird in der Münzgrabenstraße im Mischverkehr (Straßenbahn, motorisierter Individualverkehr, ÖV-Buslinie etc.). Besondere Aufmerksamkeit ist hier erforderlich.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

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

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Es ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten und eine Entsiegelung zu forcieren.

Im Zuge des Bauverfahrens ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 6 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Papier, Weiß- u. Buntglasverpackungen, Leichtverpackungen Metallverpackungen) getrennt gesammelt.

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

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

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 bis 6 der VO)

Ziel im Gebietsbereich ist die ortsbildgerechte Weiterentwicklung der bestehenden städtischen Struktur unter Berücksichtigung aktueller architektonischer und städtebaulicher Anforderungen gemäß Stadtentwicklungskonzept und räumlichem Leitbild. Dabei soll insbesondere die überwiegend historische Bebauungsstruktur entlang der Brockmanngasse und der Münzgrabenstraße mit ihrer vorwiegend gründerzeitlichen Blockrandbebauung erhalten und weiterentwickelt werden. Vorgesehen ist eine bis zu vier- bzw. fünfgeschossige Bebauung mit qualitativ hochwertigen, ökologisch und ökonomisch gestalteten Freiräumen zur Sicherung eines angemessenen Gebietscharakters.



Grafik 1: GeoDaten Stadt Graz. Blick in Richtung Westen. 3D Darstellung mit möglicher Bebauung.

Auf der rückwärtigen Seite des Bebauungsplangebietes soll künftig ein offener, unbebauter Innenhof entstehen, der als begrünter Freiraum gestaltet wird. Der Bebauungsplan stellt sicher, dass Wohnräume zur ruhigen Innenhofseite orientiert und somit wirksam vor Straßenlärm und Emissionen geschützt werden. Die bestehende Blockrandbebauung wird weiterentwickelt und bildet eine klare bauliche Struktur entlang der Straße. Diese straßenseitige Bebauung wirkt stark raumbildend und prägt den öffentlichen Raum wesentlich.

Berücksichtigung des GAEG (Grazer Altstadterhaltungsgesetzes)

Das Bebauungsplangebiet liegt mit den Gebäuden an der Münzgrabenstraße und der Brockmanngasse in der Schutzzone III des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes (GAEG). Gemäß dem GAEG 2018 ist im Rahmen eines nachfolgenden Bauverfahrens die Grazer Altstadtsachverständigenkommission (ASVK) anzuhören und ein entsprechendes Gutachten einzuholen.

Zu § 2 Bebauungsweisen, Nutzungen

Die langfristige städtebauliche Zielsetzung besteht deshalb darin, die Baumassen vorwiegend entlang den Straßen Brockmanngasse und Münzgrabenstraße zu konzentrieren. Künftig soll sich demnach die **geschlossene**, straßenraumbildende Blockrandbebauung weiter ausbilden. Um und rechtlich konsistente Bauverhältnisse zu schaffen gilt ebenso die **gekuppelte Bauungsweise**.

Für das Grundstück Nr. 1607 in der Katastralgemeinde 63107 Jakomini gelten ergänzende Festlegungen hinsichtlich der **offenen Bebauung an der Grundgrenze**: Entlang der westlichen Grundgrenze zu den Grundstücken Nr. 1606/2 und Nr. 1606/1 ist eine offene Bebauung zulässig. Ebenso ist eine offene Bebauung zwischen der hofseitigen Baugrenzlinie und der nördlichen Grundgrenze über eine Länge von etwa 5,0 Metern vorgesehen. Darüber hinaus ist auch entlang der nördlichen Grundgrenze zum Grundstück Nr. 2766 eine offene Bebauung möglich. Die Festlegung der offenen Bauungsweise entlang bestimmter Grundgrenzen stellt ein städtebauliches Instrument dar, das im Rahmen des Bebauungsplans auf Grundlage des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (StROG) sowie des Steiermärkischen Baugesetzes erfolgt. Ziel dieser Regelung ist es, durch eine präzise bauliche Gestaltung eine klare räumliche Trennung zwischen dem Vorplatz der „Neuen Chemie“ der TU Graz im Osten – nahe dem Kreuzungsbereich Stremayrgasse/Münzgrabenstraße – und dem ruhigen Innenhof der westlich gelegenen Blockrandbebauung zu schaffen. Diese Maßnahme dient sowohl der städtebaulichen Gliederung als auch dem Schutz der Wohnqualität im rückwärtigen Bereich. Ohne diese Festlegung wäre eine sinnvolle Bebauung und räumliche Trennung unter Einhaltung der baugesetzmäßigen Abstände nicht möglich.

Ausschluss der Wohnnutzung

Durch das gezielte Zurückhalten von Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone sollen Nutzungskonflikte – etwa durch Emissionen oder Einblicke – vermieden und gleichzeitig die Ansiedlung belebter Geschäfts- und Büronutzungen gestärkt werden. Ziel der Festlegung ist es in hoch verdichteten städtischen Räumen eine funktionale Nutzungsmischung zu fördern und zugleich die Attraktivität sowie die Identität des Quartiers zu stärken. Die straßenseitig gelegenen Liegenschaften entlang der stark frequentierten Münzgrabenstraße sowie das Grundstück Nr. 1607 in der Katastralgemeinde 63107 Jakomini, mit Orientierung zur Stremayrgasse, bieten Potenzial für eine verbesserte Versorgung des Gebiets durch kommerzielle Nutzungen wie Dienstleistungen, Nahversorger, Gastronomie etc. Zu diesem Zweck soll in der Erdgeschosszone ein Bereich mit einer Tiefe von 6,5 bis 8,0 Metern – wobei Vor- und Rücksprünge ausgeglichen werden – vorrangig diesen Nutzungen vorbehalten bleiben. Wohnnutzungen sind im Erdgeschoss in den rückwärtigen, hofseitigen Bereichen zulässig. Eine kommerzielle Nutzung über die gelb schraffierte Zone hinaus ist ebenfalls möglich, sofern sie mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar ist.

Nebennutzungen wie Fahrradstellplätze, Müll- und Technikräume dürfen maximal 40 % der Fassadenlänge einnehmen. Diese Begrenzung stellt sicher, dass solche funktionalen Bereiche in der Fassadengestaltung nur untergeordnet in Erscheinung treten und nicht das Gesamtbild dominieren. Ziel des Bebauungsplans ist es, eine hochwertige, ansprechende und repräsentative Fassadengestaltung zu fördern. Daher werden Flächen für Nebenfunktionen bewusst eingeschränkt, um die architektonische Qualität und die städtebauliche Wirkung der Gebäude zu sichern.

Zu § 3 Bebauungsgrad, Abstände

Ein adäquater Anteil an unbebauter Fläche wird mit den im Vorordnungstext des Bebauungsplanes festgelegten **Bebauungsgraden** für die einzelnen Grundstücke entsprechend der Widmung gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan und im Hinblick auf die künftige straßenraumbildende Bebauung gewährleistet.

Grundstück Nr.	maximaler Bebauungsgrad
1607	0,75
1606/1	0,70
1602/1	0,85
1603	0,80
2766	0,85

Ein Versiegelungsgrad von 0,2 gemäß Verordnung stellt sicher, dass ein ausreichender Anteil der Fläche unversiegelt bleibt. Bezugsfläche ist dabei nicht die Grundstücks- bzw. Bauplatzgröße, sondern die unbebaute Hofffläche. Die Begrenzung der Bodenversiegelung dient dem Schutz des natürlichen Wasserhaushalts, der Klimaanpassung und der Erhaltung ökologisch wirksamer Freiflächen. Sie entspricht den freiraumplanerischen Standards und Rechtsgrundlagen der Stadt Graz im eigenen Wirkungsbereich und unterstützt eine nachhaltige, klimaresiliente Stadtentwicklung.

Der Freibereich auf Grundstück Nr. 1607 wird nicht als klassische Hofffläche gewertet, sondern dem öffentlichen Raum gegenüber dem Vorplatz der „Neuen Chemie“ der TU Graz zugeordnet. Dennoch wird im Sinne der freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz ein qualitätsvolles Grün- und Freiflächenkonzept mit möglichst geringer Bodenversiegelung erwartet, um einen Beitrag zu Klimaschutz, Regenwassermanagement und Aufenthaltsqualität zu leisten.

Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der **Verordnung des Grünflächenfaktors** der Stadt Graz erbracht werden. Unter Berücksichtigung der Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors ist innerhalb des vorliegenden Bereichstyps „Blockrandbebauung“ eine Grünflächenfaktor von 0,8, bezogen auf die Hofffläche, mindestens zu erreichen.

Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände sind innerhalb der festgelegten Bauflucht- und Baugrenzlinien zulässig, sofern sie den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen. Gemäß § 13 Abs. 9 Stmk. BauG darf der Gebäudeabstand in solchen Fällen jedoch nicht weniger als 2,0 m betragen. Um den ortsbildprägenden Götterbaum im Südwesten des Grundstücks Nr. 2766 zu schützen und die Gestaltung des Vorplatzes der „Neuen Chemie“ der TU Graz zu berücksichtigen, wird der Freibereich bewusst freigehalten und gestalterisch eingefasst. Die geplante Bebauung darf dabei die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände unterschreiten. Dies soll helfen, den Platz besser in das Stadtbild einzubinden und einen hochwertigen Übergang zwischen öffentlichem Raum und Gebäuden zu schaffen.

Zu § 4 Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Höhenzonierungslinien, Bebauungsdichte

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

Der Rahmen der Bauflucht- und Baugrenzlinien ist so festgelegt, dass innerhalb dieses Bereiches die zukünftige straßenraumbildende Gründerzeitbebauung im Blockrandverbund mit einheitlicher Gebäudeflucht vervollständigt werden kann.

Der Plan berücksichtigt die Sicherstellung eines adäquaten Freiflächenanteils im Innenhof, zwischen der Blockrandbebauung im Süden und Osten und der „Neuen Chemie“ der TU-Graz im Norden. In Richtung Stremayrgasse wurde im Zuge der Errichtung des neuen TU-Gebäudes auch ein hochwertiger Vorplatz mit Bäumen und Sitzgelegenheiten angelegt. Der Bebauungsplan sichert diesen Platz mit seiner hohen Aufenthaltsqualität, in dem hier keine oberirdische Bebauung ermöglicht wird. Auf dem Grundstück Nr. 1607, Katastralgemeinde 63107 Jakomini, wird einerseits das offene Endglied der Blockrandbebauung definiert und zugleich der öffentlich genutzte, Raum (Vorplatz) von der ruhigen, privat genutzten Zone (Freibereich) gegliedert. Eine mögliche Bebauung in Nord-Süd-Ausrichtung dient dabei als trennendes Element, das die zukünftige, begrünte Hofzone von dem überwiegend versiegelten Platzbereich abgrenzt und somit eine funktionale sowie atmosphärische Zonierung des gesamten Areals ermöglicht.

Tiefgaragenrampen und –abgänge und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, Flugdächer, Trafogebäude, Einfriedungen und dergleichen können außerhalb der Baugrenzlinien liegen. Tiefgaragenentlüftungsschächte können ebenso außerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien am Bauplatz angeordnet werden.

Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die Hoffreihaltung durch Entwicklung bzw. Beschränkung der Baumassen auf die charakteristische Bauform.

Zur Sicherstellung einer städtebaulich verträglichen Höhenentwicklung und zur Wahrung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes wird eine differenzierte Höhenzonierung (**Höhenzonierungslinie** im Nordwesten bzw. im Südosten) zw. zwischen Flach- und Satteldachformen vorgenommen.

Ein zentrales Ziel des Bebauungsplans besteht in der **Hofentkernung und Hoffreihaltung**, um die städtebauliche Qualität innerhalb der Baublöcke zu verbessern. Diese Maßnahme dient der Umsetzung des räumlichen Leitbilds 1.0, das die Weiterentwicklung der Blockrandstruktur vorsieht. Dementsprechend sollen Baukörper vorrangig entlang der Straßenzüge angeordnet werden, die Innenhöfe freizuhalten.

Die Errichtung neuer Gebäude innerhalb der festgelegten Bauflucht- und Baugrenzlinien ist nur zulässig, wenn bestehende Gebäude oder Gebäudeteile, die sich außerhalb dieser Linien befinden, bis spätestens zum Zeitpunkt der Einbringung der Fertigstellungsanzeige vollständig abgebrochen wurden.

Zur Sicherstellung dieser städtebaulichen Zielsetzung ist vorgesehen, zivilrechtliche Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümer:innen zu treffen. Diese sollen die planungsrechtlichen Vorgaben ergänzen und die Umsetzung der angestrebten Freihaltung der Innenhöfe vertraglich absichern.

Bebauungsdichte

Der Bebauungsplan liegt mit der vorhandenen Blockrandbebauung entlang der Brockmannngasse und der Münzgrabenstraße in der Schutzzone III des GAEG. Die Bebauungshöhe und die Bebauungsdichte sind daher entsprechend dem Schutzziel der Schutzzone - hier die gebietstypische, historistische Blockrandbebauung- so anzupassen, dass sich die zukünftigen Bauwerke in das charakteristische Erscheinungsbild einfügen können. Die bestehende Bebauung weist Bebauungsdichten höher als 2,5 auf.

Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten zulässig.

Gem. § 3 Der Bebauungsdichte Verordnung kann die Bebauungsdichte in einem Bebauungsplan bei Vorliegen städtebaulicher Gründe, oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen, Dachraumausbauten und Zubauten in Betracht.

Die im Plan vorgesehene Bebauungsdichteüberschreitung orientiert sich am tatsächlichen Bestand. Sie trägt dem Ziel eines sparsamen und effizienten Umgangs mit den vorhandenen Baulandressourcen Rechnung und unterstützt eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Die Lage des Plangebiets zeichnet sich durch eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr aus, wodurch eine umweltfreundliche Mobilität der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner gefördert wird. Darüber hinaus ist die infrastrukturelle Versorgung – insbesondere im Hinblick auf Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und soziale Infrastruktur – in fußläufiger Entfernung in hohem Maße gegeben. Diese Rahmenbedingungen ermöglichen eine qualitätsvolle Nachverdichtung, die sowohl ökologischen als auch sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen gerecht wird.

Über die Baugrenzlinien dürfen **Balkone mit maximal 2,0 m** hervortreten. Diese müssen, in Summe, eine geringere Länge je Geschoß als die maximale Hälfte der Gebäudelänge aufweisen. Große oder durchgehende Balkone könnten die klare Struktur der Baukörper auflösen und zu einer unruhigen, wenig harmonischen Fassadengestaltung führen. Begrenzte Balkonlängen helfen, den Innenhof nicht zu stark zu verschatten oder zu verbauen, im Sinne der Begrünung und Aufenthaltsqualität.

Erker, Loggien und Vordächer dürfen nicht über die Straßen- bzw. Baufluchtlinie hinausragen, da dadurch ein einheitliches und geordnetes Straßenbild gewährleistet wird. Gleichzeitig werden Sichtbeziehungen und Verkehrsflächen nicht beeinträchtigt, die Belichtung und Belüftung des Straßenraums bleibt erhalten, und gestalterische Klarheit ungestört.

Zu § 5 Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Geschossanzahlen, Dächer

Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen straßenseitigen, sowie hofseitigen Gebäudehöhen = Traufenhöhen (GH. max.) und die maximal zulässigen Gesamthöhen (Ges.H. max.) festgelegt. Straßenseitig liegt die Traufe bewusst tiefer als hofseitig, um eine maßvolle Einbindung in den Straßenraum zu gewährleisten und die städtebauliche Wirkung der Blockrandbebauung in der Münzgrabenstraße und der Brockmannngasse zu stärken. Hofseitig hingegen bietet der großzügigere Innenbereich mehr räumliche Freiheit, wodurch hier größere Traufhöhen bzw. flach geneigte Dächer oder Flachdächer zulässig sind. Dadurch kann hofseitig ein weiteres Geschoss untergebracht werden. Diese Differenzierung ermöglicht eine funktionale und gestalterisch ausgewogene Dachlandschaft, die sowohl den Anforderungen des Straßenraums als auch den Bedürfnissen nach Aufenthaltsqualität im Innenhof gerecht wird.

Ausgenommen von dieser Differenzierung ist der Bereich der „Neuen Chemie“ der TU Graz, da es sich hierbei um eine Bildungseinrichtung handelt, die sich gestalterisch bewusst von der historischen Blockrandbebauung absetzt. Aufgrund ihrer besonderen Funktion und architektonischen Eigenständigkeit gelten hier abweichende Vorgaben, die eine freiere Formensprache und eine eigenständige städtebauliche Ausprägung ermöglichen.

Diese gestalterische Freiheit wird auch dem Grundstück Nr. 1607 eingeräumt, da dieser Bereich gemeinsam mit dem vorgelagerten Platz eine städtebauliche Besonderheit darstellt. In Zusammenspiel mit der „Neuen Chemie“ der TU Graz trägt er zur Neudefinition und räumlichen Fassung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Platzes bei und rechtfertigt somit eine abweichende architektonische Behandlung gegenüber der historischen Blockrandbebauung.

Als **Höhenbezug** gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau. Das Gehsteigniveau bildet eine eindeutig definierte Grundlage für die Höhenfestlegung der Bebauung. Die geplante Straßenrandbebauung orientiert sich direkt an der Straßenfluchtlinie und schafft eine klare bauliche Kante. Geringfügige Niveauunterschiede im Verlauf der Brockmanngasse und der Münzgrabenstraße wurden in der Festlegung 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.

Zulässige Dachformen sind ausschließlich Satteldächer von 33° bis 45°, flach geneigte Dächer bis 10° und Flachdächer. Straßenseitig sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

Die Hauptfirstrichtung hat parallel zum angrenzenden Straßenzug zu verlaufen.

Diese Vorgaben dienen der städtebaulichen Einheitlichkeit, der Einbindung in das bestehende Ortsbild und der Sicherstellung einer geordneten, gestalterisch hochwertigen Dachlandschaft.

Mit dem **Rückversetzen** von allfälligen, nutzungsbedingten **Haustechnikanlagen** bei Flachdächern und flach geneigten Dächern, sowie der Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert. Die Einschreibung von Haustechnikanlagen in die Silhouette gebietstypischer Satteldächer wird durch einen Rückversatz von mindestens 2,0 m sichergestellt, da dadurch die Anlagen optisch zurücktreten und sich harmonisch in die Dachform einfügen. Dieser Abstand verhindert, dass technische Aufbauten das charakteristische Erscheinungsbild der Dachlandschaft stören, und unterstützt eine gestalterisch zurückhaltende Integration in das Stadt- und Ortsbild.

Die **Nutzung von Flachdächern und flach geneigten Dächern für Dachterrassen** über der zweiten Nutzungsebene (ausgenommen Photovoltaik- u. Solarthermieranlagen) sind nicht zulässig, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes von etwaigen Absturzsicherungen, Sonnenschutzelemente, Dachausstiege oder Pergolakonstruktionen zu vermeiden.

In der **Erdgeschoßzone** soll die **Fußbodenoberkante** des Erdgeschoßes, im Falle einer Wohnnutzung, um mindestens 1,0 m von jeweiligen straßenseitigen Gehsteigniveau erhöht ausgeführt werden, also ein Hochparterre ausbilden.

Die Mindestanzahl der Geschoße für einen Neubau ist im gesamten Bebauungsplangebiet mit 3 Vollgeschoßen festgelegt. Die Festlegung einer Mindestgeschossanzahl gewährleistet eine effiziente Nutzung des Baulands und unterstützt eine städtebaulich sinnvolle Höhenentwicklung.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Zur Sicherung einer qualitätsvollen, gebietsverträglichen Entwicklung und zur Wahrung der charakteristischen Dach- und Freiraumstruktur gelten differenzierte Regelungen für Balkone, Terrassen und Dachaufbauten.

Straßenseitige Laubengänge, Balkone sowie **über die Straßenfluchtlinie hinausragende Erker und Loggien** sind im Bestand und in der näheren Umgebung nicht gebietstypisch. Sie entsprechen weder den architektonischen noch den straßenräumlichen Qualitäten des Gebiets und werden daher im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Hofseitige Balkone müssen einen seitlichen Mindestabstand entsprechend ihrer Tiefe zur Nachbargrundgrenze einhalten, um Belichtung, Belüftung und Privatsphäre zu gewährleisten. Bei Altbestand sind geringere Abstände zulässig, um eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Balkone und auskragende Terrassen oberhalb der Dachtraufe sind ausgeschlossen, da sie die städtebaulich prägende Dachsilhouette stören und das Erscheinungsbild der Straßenräume beeinträchtigen würden.

Dachterrassen und Dachgaupen sind nur innerhalb des Dachkörpers zulässig und müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur Traufe sowie 1,5 m zu First und Ortgang einhalten. Ihre Gesamtlänge darf weniger als die Hälfte der jeweiligen Dachfläche betragen, um eine übermäßige Auflösung der Dachstruktur zu vermeiden. Terrasseneinschnitte in Satteldächern sind ausschließlich hofseitig erlaubt, um die straßenseitige Dachform zu erhalten. Dauerhafte Überdachungen dieser Einschnitte sind nur innerhalb der Dachebene zulässig, um die gestalterische Einheit des Dachkörpers zu wahren und eine visuelle Dominanz zu vermeiden.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen.

Der **Hellbezugswert** definiert den Grad der Reflektion einer Oberflächenfarbe zwischen Schwarz = 0 und Weiß = 100. Der Wert gibt an, wie weit die betreffende Farbe vom äußersten Schwarz- oder Weißpunkt entfernt ist. Der Bereich umfasst ein großes Spektrum an wählbaren Farben, es sind nur die sehr dunklen und sehr hellen Farben aus den genannten Gründen ausgeschlossen. Der Hellbezugswert ist bei Zu- und Neubauten sowie für Fassadenneugestaltungen (z.B. thermische Sanierungen, Färbungen usw.) zu berücksichtigen.

Die Fassade ist ein gestalteter, repräsentativer Teil der sichtbaren Hülle eines Gebäudes. Der Hellbezugswert gilt für alle opake Fassadenbereiche/-materialien, wobei untergeordnete Bauteile abweichen dürfen. Belichtungsflächen (Fenster, Türen, ...) und verglaste Bereiche sind davon ausgenommen. Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen Fassadenbauteile einzuhalten.

Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien, etc.) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

Zusätzlich zum Klimaschutz wurden auch aufgrund möglicher Blendwirkungen großflächige Glasfassaden und reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses ausgeschlossen. Mit großflächig ist das Verhältnis zwischen opaken und transparenten Bauteilen (nicht miteinzubeziehen sind Fensteröffnungen) gemeint, bei dem der flächenmäßige Anteil der transparenten Bauteile flächenmäßig über dem der opaken Bauteile liegt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Zu § 7 PKW- Abstellplätze, Fahrradabstellplätze

Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt an öffentlichen Straßen (Münzgrabenstraße, Brockmanngasse und Stremayrgasse). Die Erschließung der jeweiligen Bauplätze erfolgt von den angrenzenden öffentlichen Straßen. Im Bestand verfügen einige Liegenschaften augenscheinlich über PKW-Stellplätze (unbestätigter Konsens) im Hofbereich bzw. Zufahrten (Gst. 1606/1, 2766 und Gst. 1606/1).

Die Festlegung der Lage der **Zu- und Abfahrt** zum Planungsgebiet erfolgt im jeweiligen Bauverfahren nach verkehrstechnischen Kriterien und ist mit dem Straßenamt der Stadt Graz abzustimmen.

Ruhender Verkehr:

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Entsprechend den Festlegungen im 1.0 Räumlichen Leitbild sind die PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen zu errichten.

Unter Betrachtung der im Planungsgebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen, wurde seitens der Abteilung für Verkehrsplanung folgender Stellplatzschlüssel definiert:

1. Bei Neu- und Zubauten mit Wohnnutzung ist je 70 – 85 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen.
2. Bei Neu- und Zubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,2 und 0,5 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher:innen, als auch die barrierefreien Parkplätze und ist als Mindest- und Höchstwert anzusehen.

Im Sinne der baulichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes, sind Abstellflächen für Kraftfahrzeuge und Krafträder in Innenhöfen und Vorgärten unzulässig.

Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.

Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken zu rechnen. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Die **Befreiung von der Stellplatzverpflichtung** bei Bauplatzgrößen unter **850 m²** gemäß § 89 Stmk. Baugesetz trägt zur Flächenoptimierung und nachhaltigen Verdichtung im innerstädtischen Bereich bei. Sie fördert eine urbane Bebauung ohne übermäßige Flächenbindung für Kfz-Stellplätze. Die 850 m²-Grenze ist eine planungsrechtlich definierte Schwelle, die eine Abwägung zwischen Mobilitätsbedarf, Grundstücksgröße und städtebaulicher Qualität ermöglicht.

Da der gesamte Planungsbereich in der höchsten Kategorie der öffentlichen Verkehrsanbindung liegt, ist die Erreichbarkeit durch Bus und Straßenbahn gesichert, wodurch der Bedarf an privaten Stellplätzen deutlich reduziert wird.

Diese Regelung unterstützt die Ziele der Stadtentwicklung hinsichtlich klimafreundlicher Mobilität, Reduktion des motorisierten Individualverkehrs und Förderung multimodaler Verkehrsangebote. Gleichzeitig wird die Versiegelung durch Stellplatzflächen minimiert und die Qualität der Freiräume verbessert.

Tiefgaragenrampen sind überwiegend im Gebäude integriert zu errichten bzw. einzuhausen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI – und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Zu § 8 Freiflächen, Grüngestaltung

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Für den gesamten Planungsbereich sind Gestaltungsvorgaben hinsichtlich Grünraumgestaltung und Baumpflanzungen im Plan und in der Verordnung zum Bebauungsplan enthalten. Freiflächen sind daher, sofern sie nicht der Erschließung (Gehwege, Terrassen) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

Bäume sind als stadtklimaverträgliche Laubbäume Solitärhochstamm in Baumschulqualität mit einem Mindeststamm-Umfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Generell sind standortangepasste, robuste Pflanzenarten, die eine gute Überschirmung sicherstellen (großkronige Laubbäume), zu wählen.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.

Damit der Baum ausreichend Wasser, Luft und Nährstoffe erhält und seine Wurzeln sich gesund entwickeln können, ist eine unversiegelte Fläche (**offene Baumscheibe**) von mindestens 9,0 m² erforderlich.

Bei Baumbepflanzungen ist darauf zu achten, dass die **jeweiligen Baumachsabstände zum aufgehenden Mauerwerk**, unterirdischen Mauerteilen und zu versiegelten Flächen gemäß der Vorgabe im Verordnungstext eingehalten werden und damit eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden. Zudem muss der Schutzbereich jedes einzelnen Bestandsbaumes bzw. Neubaumpflanzung gemäß Verordnungstext eingehalten werden.

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

Bei Neu- und Zubauten ist je angefangener Freifläche von 150 m² ein Laubbaum zu pflanzen. Ein Mindestanteil an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz ist einzuhalten.

Standssicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

Ausgenommen davon ist die Tiefgaragenrampe.

Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,5 m Höhe im Bereich des Wurzelraums, bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.

Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig. In dem betreffenden Gebiet, das weitgehend eben ist, sind hohe Stützmauern aus städtebaulicher Sicht weder notwendig noch gestalterisch erwünscht. Die Begrenzung auf maximal 0,5 m dient der Sicherung eines sanften Übergangs zwischen Baukörper und Freiraum und verhindert harte Geländekanten, die das gebietstypische Orts- und Landschaftsbild stören könnten. Niedrige Stützmauern ermöglichen eine bessere Einbindung in die Topografie, fördern die Durchgrünung und tragen zur Aufenthaltsqualität bei. Zudem wird so vermieden, dass private Grundstücke durch massive Mauern abgeschottet oder visuell dominiert werden. Die Maßnahme unterstützt somit die Ziele der Freiraumgestaltung, der sozialen Durchlässigkeit und der städtebaulichen Integration in ein harmonisches Gesamtbild.

Stützmauern aus großformatigen Steinen – insbesondere Grobsteinschichtungen – stammen ursprünglich aus dem Wasserbau, wo eine raue, technisch funktionale Verbauung gewünscht ist. Im städtischen Kontext, insbesondere in annähernd ebenen Gebieten, wirken solche Mauern jedoch massiv und landschaftsfremd. Aufgrund ihrer groben Struktur und hohen Sichtbarkeit stehen sie im Widerspruch zu den Zielen des Landschafts- und Ortsbildschutzes. Aus städtebaulicher Sicht sind sie daher abzulehnen, da sie das harmonische Erscheinungsbild des öffentlichen Raums beeinträchtigen und sich nicht in die gebietstypische Gestaltung integrieren lassen. Die Errichtung von Stützmauern zwischen privaten Garten und siedlungsöffentlichen Flächen ist nicht erwünscht.

Oberflächenentwässerung

Hierzu sind im Zuge der Einreichplanung folgende Rahmenbedingungen bzw.

Planungsgrundsätze zu berücksichtigen:

- Die Projektierung, Bemessung sowie technische Ausführung von Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung hat entsprechend den aktuell gültigen einschlägigen Normen und Richtlinien zu erfolgen.
- Die durch die Bebauung und Erschließung versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten. Grünflächen, Gründächern sowie versickerungsfähigen bzw. offenen Bodenbelägen ist gegenüber befestigten Flächen, sonstigen Dachausbildungen und Asphalt/Betonoberflächen der Vorzug einzuräumen.
- Sämtliche Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung sind innerhalb des Bebauungsplangebietes zu organisieren.
- Der Versickerung von unbelasteten Wässern ist gegenüber der Retention und gedrosselten Ableitung der Vorzug einzuräumen.
- Retentionsanlagen sind vorzugsweise oberflächlich und in Kombination mit Grünflächen zu organisieren. Unterirdische Becken sowie Speicherkanaäle sollen vermieden werden.
- Bei der Planung der Außenanlagen ist der regelmäßig zu erwartende Überlastfall der städtischen Entsorgungseinrichtungen (Straßenentwässerung, Kanalanlagen, etc.) zu berücksichtigen (Rückstauerebenen!). D.h. das Gebäudeöffnungen, Tiefgaragenzufahrten, etc. immer ausreichend hoch über den angrenzenden Straßenzügen, inneren Erschließungswegen sowie Freiflächen zu liegen kommen müssen.
- Die frühzeitige Einbindung einer hydrologischen Fachplanung (Simulation von Starkregenereignissen im Planungsgebiet) wird empfohlen.
- Für die Bemessung der Oberflächenentwässerung sowie Betrachtung des Überlastfalles wird die hydraulische Simulation eines 100-jährlichen Starkregenereignisses im Bebauungsplangebiet empfohlen.

Aussenanlageplan

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

Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

Siehe dazu auch das Infoblatt Außenanlageplan in Graz:

https://www.graz.at/cms/dokumente/10020472_7757978/3a0a4ad2/2023%2001_INFOBLATT_Au%C3%9Fenanlagenplan%20im%20Bauverfahren.pdf

Zu § 9 Bestehende Gebäude

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

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

Zu § 10 Sonstiges

Werbeanlagen

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen im § 10 hinsichtlich der Lage dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert und in Form von Schriftzügen bzw. Einzelbuchstaben zulässig.

Zur Wahrung der gestalterischen Qualität und des Ortsbildprägenden Erscheinungsbildes im Bebauungsplangebiet sind flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen, Fahnen und ähnliche Elemente nicht zulässig. Werbeanlagen, die über die Straßenfluchtlinie hinausragen oder in den Straßenraum wirken, sind ausgeschlossen, da sie die räumliche Fassung und die architektonische Klarheit der Straßenräume beeinträchtigen. Ebenso sind freistehende Werbeanlagen wie Pylone nicht gestattet, um visuelle Unruhe und eine Überformung des öffentlichen Raums zu vermeiden.

Einfriedungen

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung sichern.

Ausgenommen davon sind besondere Nutzungszwecke von Gebäuden oder Gebäudeteilen für Kindergärten oder ähnliches, hier sind Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Zwischen den Grundstücken Nr. 1607 und Nr. 2766 ist aus städtebaulicher Sicht keine Einfriedung zulässig, da dieser Bereich eine wichtige Schnittstelle zwischen öffentlichem und halböffentlichem Raum darstellt. Die geplante gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss und der Ausschluss von Wohnnutzung erfordern eine offene Gestaltung ohne Barrierewirkung, um die räumliche Durchlässigkeit und die städtische Qualität zu fördern.

Lärmschutzwände sind im Bebauungsplangebiet nicht zulässig, da sie in der Regel massive, visuell dominante Elemente darstellen, die das Ortsbildprägende Erscheinungsbild und die räumliche Durchlässigkeit des Straßen- und Freiraums erheblich beeinträchtigen. Sie widersprechen dem städtebaulichen Ziel einer offenen, qualitätsvollen Gestaltung und führen zu einer barriereartigen Wirkung, die mit dem Charakter des Gebiets nicht vereinbar ist.

Müllräume sind gebäudeintegriert im Hauptgebäude anzuordnen, um eine funktionale und gestalterisch unauffällige Lösung sicherzustellen. Dadurch wird die Vermeidung von freistehenden, gestalterisch störenden Nebenanlagen im Freiraum erreicht, die das Straßenbild und die Aufenthaltsqualität negativ beeinflussen könnten.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 11 der VO)

- Der 06.24.0 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 mehrfärbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter und violetter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.


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

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

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Organisation	Magistrat Graz
	Zertifikat	CN=Stadt Graz,O=Stadt Graz,C=AT
	Datum/Zeit	2025-10-28T11:41:15+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://signaturpruefung.gv.at verifiziert werden.