

GZ.: A14-GZ.: 000709/2025/0025

Bearbeiter:
Dlⁱⁿ Angelika Kohlbach

02.21.0 Bebauungsplan

„Schützenhofgasse–Schillerplatz–Herrandgasse-Naglergasse“

II. Bez., KG St. Leonhard

Graz, 21.05.2026

Dok: Bebauungsplanung/02.21.0

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Grundeigentümerin der Liegenschaft Grundstück Nr. 1618/2, 1619/2 und 1620, KG St. Leonhard in der Herrandgasse hat um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet umfasst das Geviert „Schützenhofgasse–Schillerplatz–Herrandgasse-Naglergasse“ und weist gesamt eine Größe von ca. 9.920 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idgF ist das Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 bis 1,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.

Laut dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF liegt das Planungsgebiet im Bereich: „Wohngebiet hoher Dichte“.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung mit Erhalt der historischen Bebauungsstruktur, welche sich entlang der Schützenhofgasse und des Schillerplatzes mit einer vornehmlich gründerzeitlichen Blockrandbebauung und entlang der Herrandgasse und Naglergasse mit historischen Villen in offener bis gekuppelter Bauweise zeigt.

Entlang der Schützenhofgasse besteht bei der gründerzeitlichen Blockrandbebauung die Möglichkeit, einzelne zweigeschossige Gebäude aufzustocken und damit an die vorhandenen 3-geschossigen Gebäude anzugleichen. Auf der Liegenschaft Schützenhofgasse 26 ergibt sich die Möglichkeit an die bestehende Feuermauer in gekuppelter Bauweise mit 3 Geschossen anzubauen.

In der Herrandgasse kann auf den Grundstücken Nr. 1618/2, 1619/2 und 1620 ein 3-geschossiges, freistehendes, villenartiges Gebäude mit einer Vorgartenzone und einem großen Anteil an Grünflächen errichtet werden.

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

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 Vorgärten und der begrünten Gärten.

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.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 3. Dezember 2025 über die beabsichtigte Auflage des 02.21.0 Bebauungsplan Entwurfes „Schützenhofgasse–Schillerplatz–Herrandgasse-Naglergasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 29. Dezember 2025.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 30. Dezember 2025 bis zum 24. Februar 2026 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung fand am 5. Februar 2026 statt.

Aufgrund der, während der Auflagefrist eingegangenen Einwendungen wurde der 02.21.0 Bebauungsplan-Entwurf in folgenden Punkten abgeändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen dargestellt)

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, GESCHOSSANZAHL, DÄCHER

- (1) Die Hauptfirstrichtung hat bei der Neuerrichtung von Dächern parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (4) Balkone und Vordächer dürfen - ausgenommen straßenseitig - maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (2) ~~Offene~~ PKW-Abstellplätze in offener Aufstellung sind nicht zulässig.
- (5) 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.
- (9) Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten beziehungsweise entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz auszuführen ~~festzulegen~~.

PLANWERK:

Die Baufluchtlinie entlang der Herrandgasse und der Naglergasse wurde in eine Baugrenzlinie umgewandelt.

Es wurden Kotierungen ergänzt.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Der Erläuterungsbericht wurde ergänzt und korrigiert.

Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Bezirk St. Leonhard. Das Gebiet ist im Norden von der Schützenhofgasse, im Osten vom Schillerplatz, im Süden von der Herrandgasse und im Westen von der Naglergasse umgeben. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 9.920 m² brutto auf.



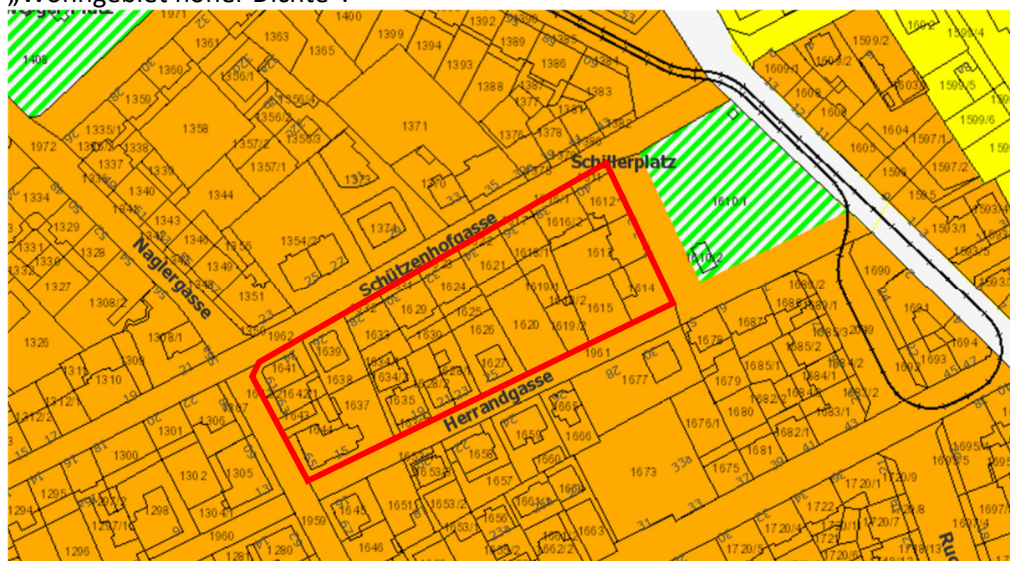
Luftbild 1 (2024):
Auszug aus den
Geo-Daten-Graz
© Stadtvermessung
Graz.

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

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



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

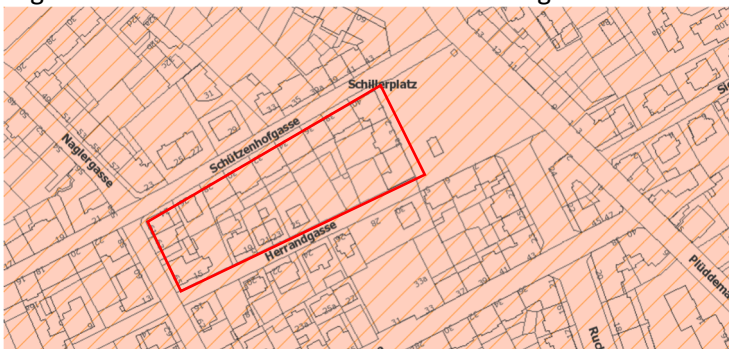
Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

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

- (1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.
- (2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.
- (3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26).
- (4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.
- (5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße.
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen 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 und der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO

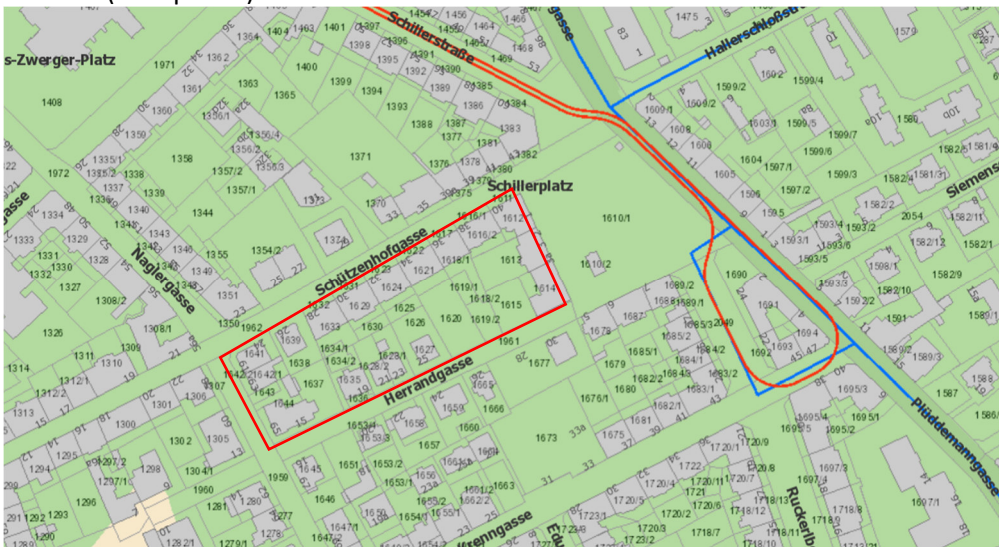


Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Altstadtschutzzone III.
Innerhalb der Altstadtschutzzonen ist die Erstellung eines Gutachtens gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 erforderlich.

- Verkehr (Deckplan 3):



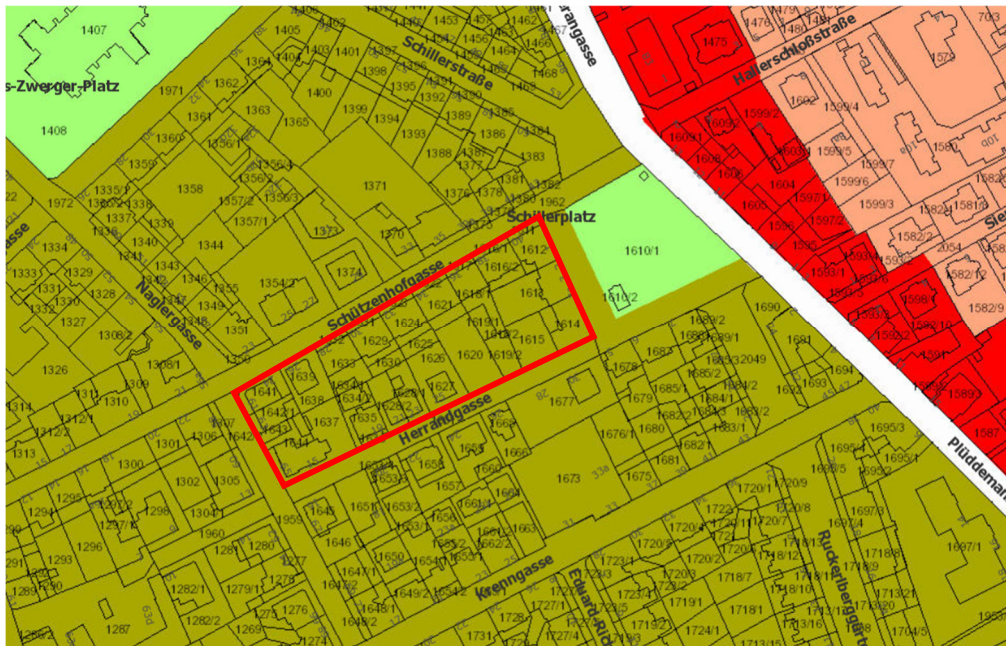
Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

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

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

„Blockrandbebauung“ im Teilraum Nr. 2 Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard – Jakomini



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Charakteristik:

straßenbegleitende und straßenraumbildende Bebauung mit begrünter Höfen und teilweise mit begrünter Vorgärten, meist durchgehende Bauflecht, 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 Gebäudeflecht der Straßenflecht 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, baukulturell wertvollen Solitärbauten

Teilraumgliederung § 8

Teilraum 2 Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard – Jakomini

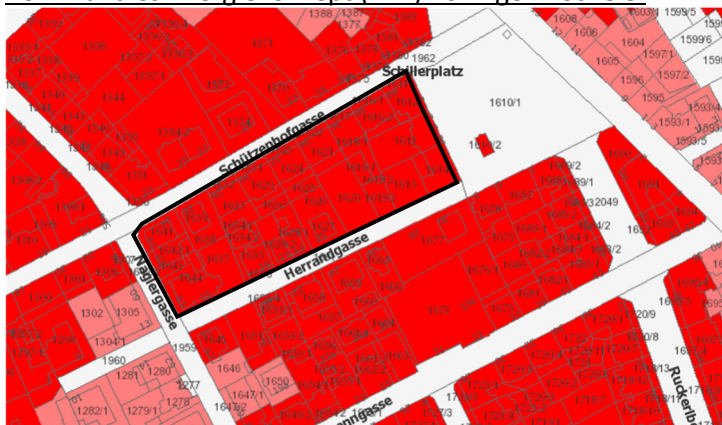
Zielbeschreibung

- 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 Altstadtschutzzone (III):
Schriftzüge, Kleinformat (bis 0,5 m²) und Kleinformat (bis 5,0 m²)
Parapethöhe 1. OG bzw. max. Oberkante 5 m

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:



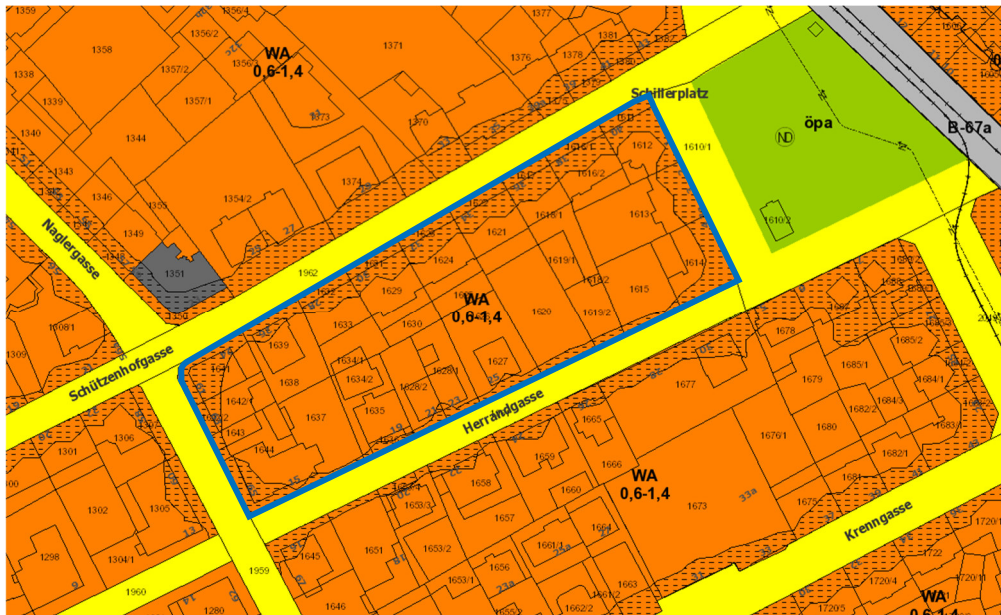
Auszug aus dem Kommunalen Energie Konzept 2017 (KEK).

Die Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Gemäß Kommunales Energiekonzept (KEK) liegt das Planungsgebiet innerhalb des aktuellen Versorgungsgebietes Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025).

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im „Allgemeinen Wohngebiet“ teilweise Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,4.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

(2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird. Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30 STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

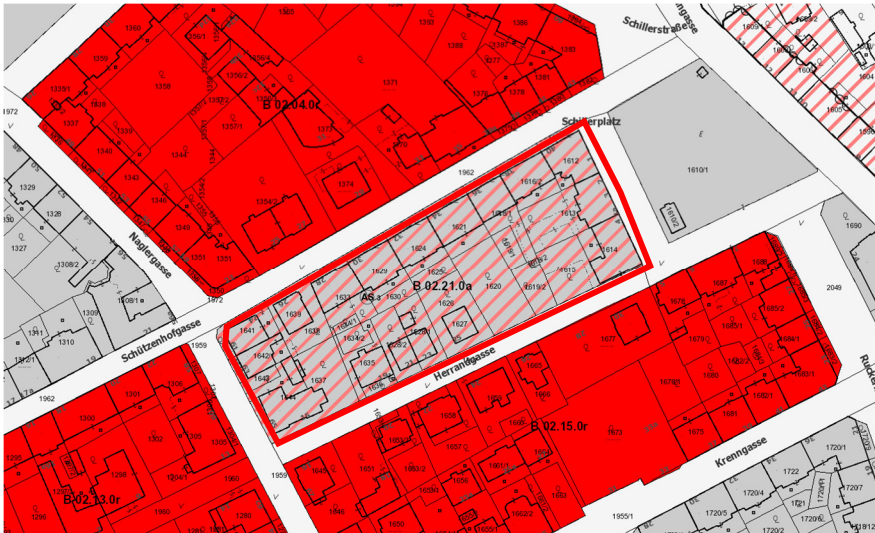
Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

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

Innenhöfe und Vorgärten:

- Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung.
- Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen.
- 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 anzustreben.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.08 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet:
 Bebauungsplan in Auflage
 Geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfe und Vorgärten

- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idgF LGBl. Nr. 73/2023 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):
 Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwasser.

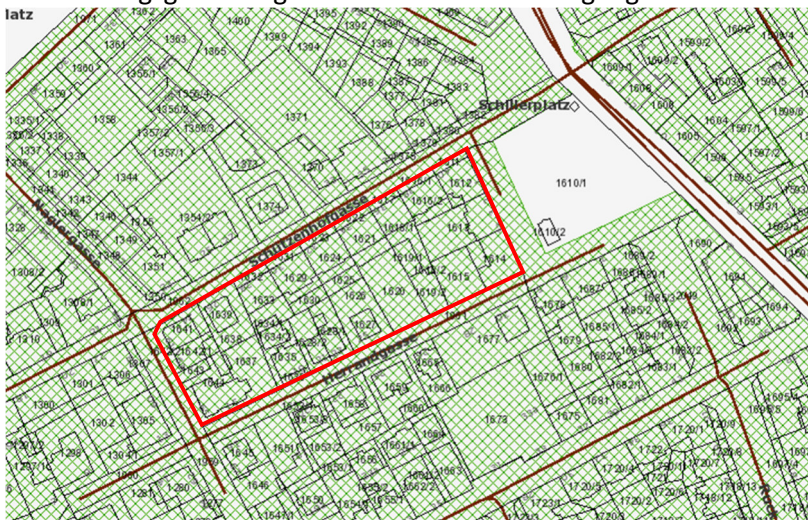


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

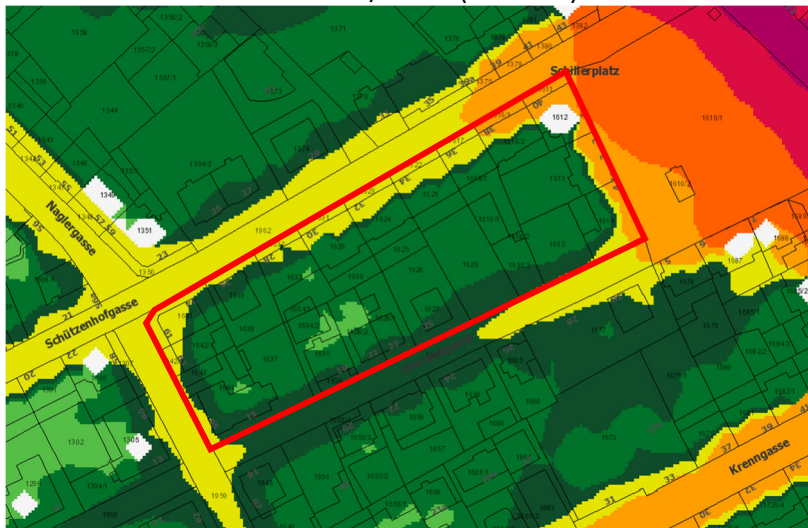
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

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



Straßenverkehrslärm

L_{A,eq} in dB (Nacht)

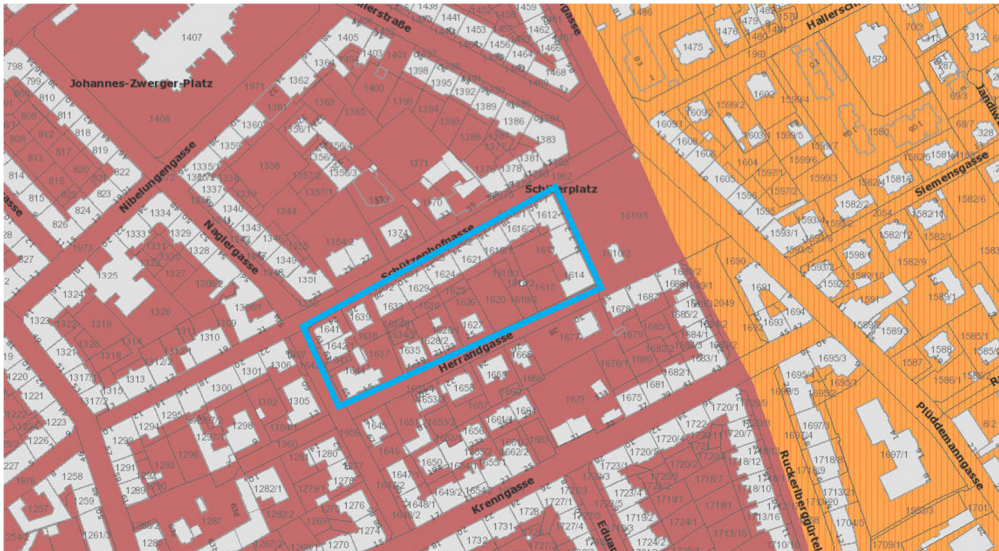
	30 - 35
	35 - 39
	39 - 44
	44 - 49
	49 - 54
	54 - 59
	59 - 64
	64 - 69
	69 - 74
	74 - 79
	79 - 80

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

Stadtklimaanalyse:

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

- Klimaanalysekarte:
Klimatop 2 – Wärmeinselbereich mit dichter Verbauung, nachts Murtalabwinde, mit Frischluftzufuhr aus den Seitentälern.
Planerische Empfehlungen: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen

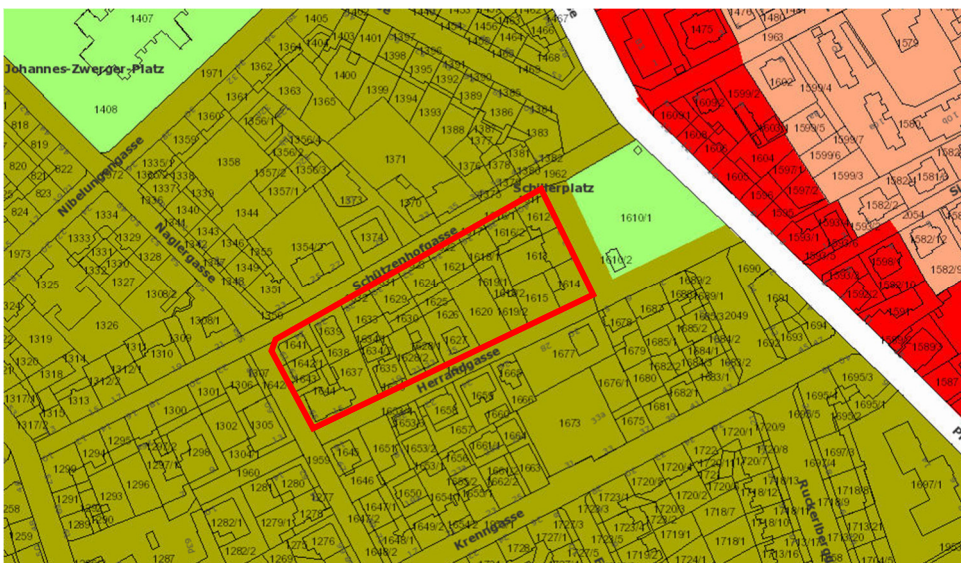


Auszug aus der Klimaanalysekarte.

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Baumschutzverordnung
- Grünflächenfaktor Verordnung:



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Bereichstypenplan für Grünflächenfaktor
Die Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Bereichstyp: Blockrandbebauung

Grünflächenfaktor: Der Grünflächenfaktor bezieht sich in diesem Bereichstyp auf die Hoffläche: 0,8

Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Bereich des Gründerzeitviertels Bezirk St. Leonhard und wird von der Schützenhofgasse, dem Schillerplatz, der Herrandgasse und der Naglergasse begrenzt.

Die städtebauliche Struktur des Gebietsbereiches wird vorrangig durch eine gründerzeitliche Villen- und Blockrandbebauung geprägt.

Eine besondere grünräumliche und gestalterische Qualität bilden die schmalen Vorgartenzonen, die sich von der Herrandgasse über die Naglergasse zur Schützenhofgasse ziehen.

Zum Schillerplatz hin zeigt sich hingegen eine straßenraumbildende, dichte geschlossene Bebauung, welche über Eck zur Herrandgasse mit einem neuzeitlichen bis zu 6-gechossigen Gebäude abschließt. Die hofseitigen Gartenzonen fallen aufgrund der engen Konfiguration des Geviertes schmal aus.



Luftbild 2 (2024): Schrägaufnahme aus den Geo-Daten-Graz (Measuree Graz 2024) ©Stadt Graz – Stadtvermessung Blick in Richtung Norden. Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



Luftbild 3 (2024): Schrägaufnahme aus den Geo-Daten-Graz (Measuree Graz 2024) ©Stadt Graz – Stadtvermessung Blick in Richtung Westen. Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

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



Foto 1: Naglergasse: Blick Richtung Süden: Roter Pfeil zeigt auf Schützenhofgasse 24 / Naglergasse 61, gelber Pfeil zeigt auf Naglergasse 63 und blauer Pfeil zeigt auf Naglergasse 65



Foto 2: Schützenhofgasse: Blick Richtung Osten: Rechts: Roter Pfeil zeigt auf Schützenhofgasse 24



Foto 3: Schillerplatz – Blick Richtung Norden - Links Häuserzeile:
 Roter Pfeil zeigt auf Schillerplatz 4, gelber Pfeil zeigt auf Schillerplatz 2 und 3 und blauer Pfeil auf Schillerplatz 1



Foto 4: Herrandgasse – Links Häuser Herrandgasse 23 (gelber Pfeil) und 25 (blauer Pfeil) und Schillerplatz 4 (roter Pfeil) am Endpunkt

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Die nördliche Seite der Schützenhofgasse zeigt sich aus einer Mischung aus Blockrandbebauung und Villenbebauung. Die teils historischen Gebäude weisen im Bereich der Blockrandbebauung 3 bis 4 Geschosse und bei der Villenbebauung 2 Geschosse mit Altgeschosshöhen und Satteldächern auf. Charakteristisch im Straßenbild ist die durchgehende Vorgartenzone, wobei einige Vorgärten mit schmiedeeisernen Zäunen und Hecken umfasst werden.

Im Osten:

Östlich befindet sich der Schillerplatz, welcher von den Straßen: Schützenhofgasse, Herrandgasse und der Merangasse, als Teil des übergeordneten Straßennetzes umfasst wird. Die Bebauung rund um den Park zeigt sich als gründerzeitliche Blockrandbebauung mit vorrangig 3 Geschossen (Altgeschosshöhen) und Satteldächern.

Der Süden:

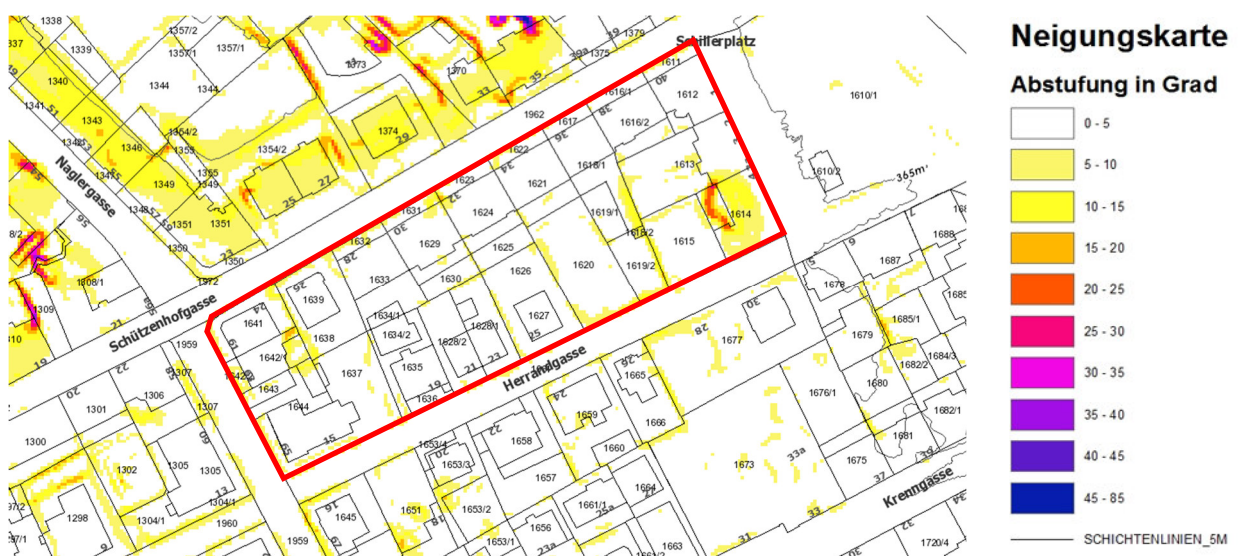
Die südliche Seite der Herrandgasse zeigt sich mit Ausnahme einer flankierenden Blockrandbebauung im Bereich des Schillerplatzes von kleinteiliger Villenbebauung mit Vorgärten. Die villenartigen Häuser weisen dabei 2 Geschosse und Sattel- und Walmdächer auf. Die gründerzeitlichen 3 Häuser im Bereich des Schillerplatzes weisen 3 Geschosse (Altgeschosshöhen) mit Satteldach auf und enden zum Ruckerlberggürtel mit einer Feuermauer.

Der Westen:

Entlang der westlichen Seite der Naglergasse befinden sich 2 gründerzeitliche Häuser mit 3 bzw. 2 Geschossen, wobei sich das östliche Gebäude als Endglied in L-Form in die Herrandgasse erstreckt. Die Naglergasse zeigt sich in diesem Abschnitt in einer Mischform von geschlossener Blockrandbebauung und großvolumigen Villen in gekuppelter Bauweise.

Topografie

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.



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

Baumbestand

Der Baumbestand im Planungsgebiet stellt sich laut einer Stellungnahme der Abteilung Grünraum- und Gewässer vom 14.07.2025 wie folgt dar:

„...Das Planungsgebiet weist eine mäßige Bestockung mit charakteristischen kleinkronigen Baumbestand in den Vorgärten auf. In den Höfen stehen neben klein- und mittelkronigen Bäumen auch einige großkronige Bäume, die jedoch teilweise am Ende ihres Lebenszyklus angelangt sind. Einige dieser Bäume sind daher zwar wertvoll für die Biodiversität, aber nicht erhaltenswert. Mehrere Birken, Kirschen und Koniferen (Tanne, Föhre und Fichten) sind durch Kappungen, starken Efeubewuchs und Alter bereits am Ende ihres potenziellen Wachstums angelangt, weshalb ihr Überleben in den nächsten Jahren unsicher ist. Daher werden sie in die Baumbewertung nicht mit einbezogen.. Zusätzlich gilt die Grazer Baumschutzverordnung...“



Luftbild 4 (2024): Auszug aus den Geo-Daten-Graz © Stadtvermessung Graz
Schützens- und erhaltenswerter Baumbestand (erhoben am 13.05.2025)

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 13. Mai 2025 sind folgende Bestandsbäume schützens- und erhaltenswert bzw. wird der Erhalt empfohlen:

- 1 Walnuss
- 2 Birke
- 3 Tulpenbaum
- 4 Maulbeere
- 5 Ginko
- 6 Kirsche
- 7 Magnolie
- 8 Kastanie

Geprüft wurde dabei die physiologische, ökologische und / oder gestalterische Qualität des Baumbestandes. Ergänzend wird festgehalten, dass nicht erfasste Bäume wichtige Funktionen erfüllen und je nach Größe und Baumart den Bestimmungen der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen.

Gebäudebestand

Im Planungsgebiet zeichnet sich durch gründerzeitliche Blockrandbebauung entlang der Schützenhofgasse und des Schillerplatzes, sowie durch kleinteilige bis großvolumige Villenbebauung aus.

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände:

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



Foto 5:
Schützenhofgasse 24 / Naglergasse 61
(roter Pfeil)
Blick Richtung Südosten

Schützenhofgasse 24 / Naglergasse 61:

3-geschossiges Gebäude

Gebäudehöhe: 13,50 m

Gesamthöhe: 15,90 m



Foto 6:
Schützenhofgasse 26 (roter Pfeil):
Blick Richtung Osten

Schützenhofgasse 26:

1- bis 2-geschossiges Gebäude mit Satteldach:

Gebäudehöhe: 9,20 m

Gesamthöhe: 11,10 m



Foto 7:
Schützenhofgasse 28 (roter Pfeil): Blick
Richtung Osten

Schützenhofgasse 28:
2-geschossiges Gebäude mit Satteldach
Gebäudehöhe: 10,20 m
Gesamthöhe: 14,70 m



Foto 8:
Schützenhofgasse 30 (roter Pfeil) und
32 (gelber Pfeil):
Blick Richtung Osten

Schützenhofgasse 30:
3-geschossiges Gebäude mit Satteldach
Gebäudehöhe: 14,60 m
Gesamthöhe: 20,30 m

Schützenhofgasse 32:
3-geschossiges Gebäude mit Satteldach
Gebäudehöhe: 14,30 m
Gesamthöhe: 20,10 m



Foto 9:
Schützenhofgasse 34
Blick Richtung Osten

Schützenhofgasse 34:
2-geschoßiges Gebäude mit Satteldach
Gebäudehöhe: 10,20 m
Gesamthöhe: 15,60 m



Foto 10:
Schützenhofgasse 36 (roter Pfeil) und
Schützenhofgasse 38 (gelber Pfeil):

Blick Richtung Osten

Schützenhofgasse 36:
2-geschossiges Gebäude mit Satteldach
Gebäudehöhe: 10,10 m
Gesamthöhe: 15,6 m

Schützenhofgasse 38:
2-geschossiges Gebäude mit Satteldach
Gebäudehöhe: 10,60 m
Gesamthöhe: 15,4 m



Foto 11:
Schützenhofgasse 40 / Schillerplatz 1
(roter Pfeil):
Blick Richtung Süden

Schützenhofgasse 40 /Schillerplatz 1:
3-geschoßiges Gebäude mit Satteldach
Gebäudehöhe: 12,60 m
Gesamthöhe: 16,70 m



Foto 12:
Schillerplatz 1, 2, 3, 3a und 4
Blick Richtung Süden

Schillerplatz 2, 2 und 3a
4-geschoßiges Gebäude mit Satteldach
Gebäudehöhe: 16,50 m
Gesamthöhe: 22,70 m



Foto 13:
Schillerplatz 4 (roter Pfeil)
Blick von der Herrandgasse Richtung Osten



Foto 14:
Schillerplatz 4
Blick von der Herrandgasse Richtung Norden auf den
Parkplatz der Liegenschaft

Schillerplatz 4:

5 bis 6-geschossiges Gebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 19,20 m

Gesamthöhe: 22,50 m

Bauplatz: Gst.Nr 162, 1618/2, 1619/1



Foto 15:
Blick von der Herrandgasse Richtung Nordosten auf die
Grundstücke 162, 1618/2, 1619/1



Foto 16:
Blick von der Herrandgasse Richtung Norden auf die
Grundstücke 162, 1618/2, 1619/1



Foto 17:
Herrandgasse 25 (roter Pfeil):
Blick von der Herrandgasse Richtung Norden

Herrandgasse 25:

1 ½--geschossiges Wohnhaus mit Satteldach

Gebäudehöhe: 7,0 m

Gesamthöhe: 11,10 m



Foto 18:
Herrandgasse 21 (gelber Pfeil) und
23 (roter Pfeil):
Blick von der Herrandgasse Richtung
Norden

Herrandgasse 21 und 23:

2-geschossige Wohnhäuser mit Satteldach in gekuppelter Bebauungsweise

Gebäudehöhe: 9,2 m

Gesamthöhe: 13,90 m



Foto 19:
Herrandgasse 19 (roter Pfeil):
Blick von der Herrandgasse
Richtung Norden

Herrandgasse 19:

1 ½-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach

Gebäudehöhe: 7,5 m

Gesamthöhe: 11,30 m



Foto 20:
Herrandgasse 20 (roter Pfeil):
Blick von der Herrandgasse
Richtung Norden

Herrandgasse 15 / Naglergasse 65:

2- bis 3-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach bzw. Walmdächern

Gebäudehöhe: 11,8 m / 15,5 m

Gesamthöhe: 15,00 m / 17,5 m



Foto 21:
Naglergasse 63 (roter Pfeil):
Blick von der Herrandgasse
Richtung Norden

Naglergasse 63:

2-geschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss

Gebäudehöhe: 9,6 m

Gesamthöhe: 16,0 m

· **Umwelteinflüsse, Lärm**

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

· **Infrastruktur**

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

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- Privatkinderergarten Sacré Coeur Graz, Petersgasse 1, Entfernung ca. 500 m
- Waldorfkindergarten Mandellstraße, Mandellstraße 39/1, Entfernung ca. 500 m
- Kindergarten Regenbogenland – Rettet-das-Kind-Stmk., Mandellstraße 31, Entfernung ca. 550 m
- Städt. Kinderkrippe Kindergarten Plüddemangasse, Plüddemangasse 28, Entfernung ca. 400 m

Schulen und Horte:

- Private Volksschule Sacré Coeur Graz, Petersgasse 1, Entfernung ca. 500 m
- Volksschule Graz-Nibelungen, Nibelungengasse 18, Entfernung ca. 250 m
- Privates Gymnasium Sacré Coeur, Petersgasse 1, Entfernung ca. 500 m

Fachhochschulen/Universitäten:

- Technische Universität Graz – Campus Neue Technik, Stremayrgasse 9, Entfernung ca. 600 m
- Technische Universität Graz, Rechbauerstraße 12, Entfernung ca. 600 m
- Bibliothekszentrum Wall, Merangasse 70, Entfernung ca. 300 m

Dienstleistung und Handel:

- Bioladen Matzer, Sparbersbachgasse 34, Entfernung ca. 400 m
- BILLA Supermarkt, Sparbersbachgasse 67a, Entfernung ca. 300 m

· **Erschließung/Verkehr**

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.

- Straßenbahnlinie Nr.3/5, Haltestelle Krenngasse, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinien Nr. 60, 61 Haltestelle Krenngasse, ca. 10 bzw. 20 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie Nr. 63 und 64 Haltestelle Graz Schillerplatz, ca. 15 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

MIV (motorisierter Individualverkehr)

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

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind entlang der Bebauung vorhanden.

Über die angrenzenden Straßen 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).

4. Inhalt des Bebauungsplanes: §§ 2 – 6 - BEBAUUNG

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung mit Erhalt der historischen Bebauungsstruktur, welche sich entlang der Schützenhofgasse und des Schillerplatzes mit einer vornehmlich gründerzeitlicher Blockrandbebauung und entlang der Herrandgasse und Naglergasse mit historischen Villen in offener bis gekuppelter Bauweise zeigt.

Durch die im Bebauungsplan festgelegten Bauflucht- und Baugrenzl原因en wird die straßenraumbildende bzw. straßenbegleitende, geschlossene Bebauung in der bestehenden Form abgesichert und die Hofzonen vor weiterer Versiegelung und Bebauung bewahrt.

Diese Festlegungen basieren auf die festgestellte Schutzwürdigkeit der historischen Bebauung entlang der Straßen seitens der Altstadtsachverständigenkommission. Keine Schutzwürdigkeit wurden seitens der Altstadtsachverständigenkommission bei den Gebäuden Schützenhofgasse 26 und Schillerplatz 4 festgestellt.

Im Bereich der Herrandgasse und Naglergasse werden durch die festgelegten Bauflucht- und Baugrenzl原因en die Struktur der erhaltenswerten Villenbestände aufgenommen und auf der Liegenschaft Gst.Nr. 1618/2, 1619/2 und 1620 (= Bauplatz A) der Neubau einer Villa ermöglicht. Entlang der Schützenhofgasse besteht bei der gründerzeitlichen Blockrandbebauung die Möglichkeit, einzelne zweigeschossige Gebäude aufzustocken und damit an die vorhandenen 3-geschossigen Gebäude anzugleichen.

Die zukünftig möglichen Aufstockungen bei geschützten baulichen Beständen basiert auf die Stellungnahme der Grazer-Altstadtsachverständigenkommission.

Die Liegenschaft Schützenhofgasse 26 weist das Potential für eine Neubebauung auf. Es kann an die bestehende Feuermauer in gekuppelter Bauungsweise mit 3 Geschossen angebaut werden.

In der Herrandgasse kann auf dem Grundstück Nr. 1618/2, 1619/2 und 1620 (Bauplatz A) ein 3-geschossiges, freistehendes, villenartiges Gebäude mit einer Vorgartenzone und einem großen Anteil an Grünflächen errichtet werden.

Es ergeben sich lt. Bebauungsplan folgende Entwicklungspotentiale auf den Liegenschaften:

Schützenhofgasse 26:

Neubau eines 3-geschossigen Gebäudes mit Satteldach, gekuppelt zu Schützenhofgasse 28.

Schützenhofgasse 28:

Aufstockung auf 3 Geschosse und Errichtung eines Satteldaches

Schützenhofgasse 34:

Aufstockung auf 3 Geschosse und Errichtung eines Satteldaches

Schützenhofgasse 36:

Aufstockung auf 3 Geschosse und Errichtung eines Satteldaches

Schützenhofgasse 38:

Aufstockung auf 3 Geschosse und Errichtung eines Satteldaches

Herrandgasse – Gst.Nr.: 1618/2, 1619/2 und 1620 (Bauplatz A):

Neubau einer 3-geschossigen Villa in L-Form



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



Grafik 2: GeoDaten Stadt Graz. Blick in Richtung Osten: 3D Darstellung mit möglicher Bebauung.

Hinweis zur Altstadt-Schutzzone 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.

Bebauungsgrad § 3

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zum Bauplatz definiert. Die überbaute Fläche wird definiert durch ein Gebäude, Teile des Gebäudes und bauliche Anlagen, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

Das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades wird durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien bestimmt. Zusätzlich können Balkone und Vordächer im Ausmaß von maximal 2,00 m über der Baugrenzlinie sowie Flugdächern und Nebengebäude im Maximalausmaß von gesamt 20 m² eingerechnet werden. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die Hoffreihaltung.

Im vorliegenden 02.21.0 Bebauungsplan-Entwurf wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Dachform, Gebäude- und Gesamthöhen) eng an den gewünschten Erhalt der bestehenden Bebauungsstrukturen angelehnt.

Bebauungsdichte § 3

Die Intention ist es, auf adäquater bzw. struktureller Art und Weise die bestehenden stadträumlichen Qualitäten zu erhalten bzw. weiterzudenken.

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.) für Dachraumausbauten zulässig.

Bei einigen Häusern sind die bestehenden Dachräume noch nicht bzw. nur teilweise ausgebaut. Für diese Häuser, welche meist auf kleinen Parzellen stehen, gibt es daher noch das Entwicklungspotential von Dachraumausbauten im Rahmen der Festlegungen im Bebauungsplan.

Die im Plan vorgesehene Dichteüberschreitung orientiert sich damit am tatsächlichen Bestand und unterstützt eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.

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.

In Bereichen von Neubebauungen sind die zukünftigen Baumassen derart festgelegt, dass der im Flächenwidmungsplan angegebene Höchstwert nicht überschritten wird.

Baugrenzlinien, Baufluchtlinien § 4

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt. Die violetten Baufluchtlinien sowie die roten Baugrenz- und Höhenzonierungslinien dienen den oberirdischen Gebäuden.

Mit Ausnahme der Straßenseiten der Herrandgasse und Naglergasse dürfen **Balkone mit maximal 2,0 m** über die Baugrenzlinien hervortreten.

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

Entlang der Herrandgasse und Naglergasse ist die Errichtung von Balkonen nicht zielführend, da eine straßenseitige Überbauung sich nachteilig auf die grünräumliche Gestaltung der Vorgartenzone auswirkt und die Errichtung von städtisch, geschlossenen Fassaden dem Ortsbild entspricht.

Die Balkontiefe von 2 m zeigt sich als gut nutzbare, wohnungsbezogene Freifläche.

Um eine strukturelle Gliederung der Fassade zu ermöglichen, sind bei den Gebäuden mit Vorgärten entlang der Schützenhofgasse, Herrandgasse und Naglergasse Erker bzw. Zierglieder bis zu einer Tiefe von 0,5 m über der Baufluchtlinie zulässig.

Für Abstandsunterschreitungen ist eine entsprechende projektbezogene Begründung im nachgereichten Bauverfahren nach den Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes auszuführen.

Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer § 5

Der Bestand wird durch Gebäudehöhen und Gesamthöhen beschrieben. Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen = Traufenhöhen (GH. max.) und die maximal zulässigen Gesamthöhen (Ges.H. max.) festgelegt.

Als **Höhenbezug** gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau. Das Gehsteigniveau bildet eine eindeutig definierte Grundlage für die Höhenfestlegung der Bebauung. Geringfügige Niveauunterschiede im Verlauf 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 und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° und für untergeordnete Bauteile flach geneigte Dächer bis 10° und Flachdächer. Die Hauptfirstrichtung hat bei der Neuerrichtung von Dächern 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.

Möglich sind klassische Sattel- und Walmdächer mit einer gebietstypischen Dachneigung von 35 Grad bis maximal 45 Grad, wobei die Hauptfirstrichtung parallel zu der angrenzenden Straße verlaufen soll. Für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Wintergärten, Windfänge, Erker usw. sind begrünte Flachdächer bzw. begrünte flach geneigte Dächer bis 10 Grad zulässig.

Formale Gestaltung von Gebäuden § 6

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich. Laubengänge sind im Gebietsbereich nicht gegeben. Die Fassaden sind historisch stark strukturiert. Einzelne Balkone sind bei den villenartigen Gebäuden entlang der Herrandgasse und Naglergasse vorhanden. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von offenen Laubengängen und über die straßenraumbildende Bauflucht vortretende Balkone und Erker nicht zulässig.

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

- dürfen Balkone hofseitig 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.

Hofseitige Balkone müssen einen seitlichen Mindestabstand entsprechend ihrer Tiefe zur Nachbargrundgrenze einhalten, um Belichtung, Belüftung und Privatsphäre zu gewährleisten. 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 Dachgauben 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.

Hellbezugswert

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, Färbelungen 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.

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.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: § 7 VERKEHRSANLAGEN

Die Anbindung der einzelnen Bauplätze erfolgt über das öffentliche Straßennetz entlang der Schützenhofgasse, des Schillerplatzes, der Herrandgasse und der Naglergasse. Die Festlegung der Lage der jeweiligen Zu- und Abfahrten für die Bauplätze erfolgt jeweils im Bauverfahren nach verkehrstechnischen Kriterien und ist mit dem Straßenamt der Stadt Graz abzustimmen.

PKW-Abstellplätze

Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen zu erfolgen.

Abstellplätze in den Höfen sind nicht zulässig.

Der Stellplatzschlüssel wurde von der Abteilung für Verkehrsplanung für Neubauten mit 1 PKW-Stellplatz für 70 - 80 m² Wohnnutzfläche festgelegt.

Dieser ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen. 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.

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.

Für Bauplätze unter 1.000 m² kann aufgrund der geringen Bauplatzgröße von der Errichtung der notwendigen Pflichtabstellplätze gem. § 7 (2) abgesehen werden.

Die **Befreiung von der Stellplatzverpflichtung** 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 1.000 m²-Grenze ist eine planungsrechtlich definierte Schwelle, die eine Abwägung zwischen Mobilitätsbedarf, Grundstücksgröße und städtebaulicher Qualität ermöglicht.

Die Mindestgrundstücksgröße ist erforderlich, weil kleinere Bauplätze aufgrund ihrer geometrischen Form – insbesondere geringer Breite und unzureichender Tiefenverhältnisse – die städtebaulich verträgliche Unterbringung von Tiefgaragenstellplätzen nicht zulassen. Die notwendige Rampen- und Zufahrtsgeometrie würde auf kleinen Grundstücken unverhältnismäßig viel Fläche beanspruchen und die Bebauung stark einschränken. 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.

Fahrradabstellplätze

Für eine nahe und geschützte Abstellmöglichkeit von Fahrrädern erscheint es zweckmäßig oberirdische Fahrradabstellanlagen überwiegend im Gebäude zu errichten. Damit sollen wertvolle Freiflächen nicht durch ein hohes Ausmaß an Fahrradabstellplätzen belegt werden.

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.

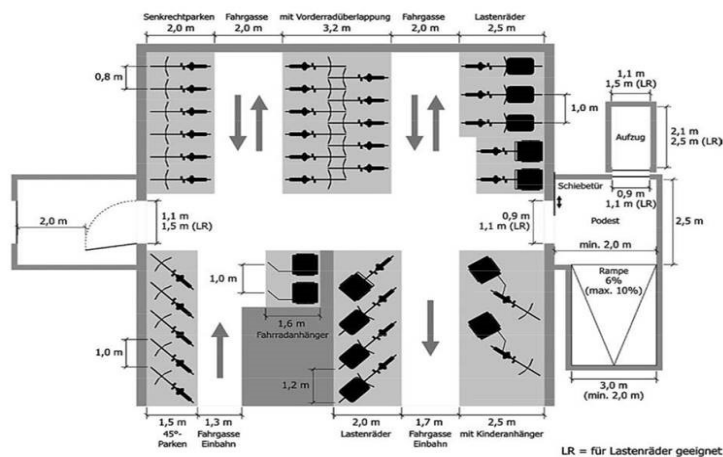


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S. 81

6. Inhalt des Bebauungsplanes: § 8 FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Das Planungsgebiet ist weitgehend abschließend bebaut und weist zahlreiche begrünte Bereiche auf.

Durch die festgelegten Bauungsmöglichkeiten und die geringen Erweiterungspotentiale sind hinsichtlich der Anteile an Grünflächen und Bestandsbäumen innerhalb des Bebauungsplangebietes wenig Veränderungen zu erwarten; auf die plangrafische Festlegung von Baumpflanzungen wurde daher im gegenständlichen 02.21.0 Bebauungsplan-Entwurf verzichtet.

Für den gesamten Planungsbereich sind dennoch Gestaltungsvorgaben hinsichtlich Grünraumgestaltung und Baumpflanzungen im Bebauungsplan enthalten.

Bei Bauvorhaben sind Freiflächen, sofern sie nicht der Erschließung (Gehwege, Terrassen) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Dies dient der Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und den Erhalt einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden.

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrünten Freiräume ist jedoch bei Neubauten je 150 m² Hofffläche zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der zu erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.

Zudem wurden im Plan jene erhaltenswerten Bäume eingetragen, welche eine grünräumlich bedeutende Wirkung erzielen.

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. Dieser ist für den Bereichstyp „Blockrandbebauung“ mit 0,8 der Hoffläche definiert worden.

Die Innenbereiche der Anlage sollen als allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt werden.

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 die erhaltenswerten Bestandsbäume daher zu schützen und zu erhalten.

Vegetationsschichten Tiefgarage

Um eine intensive Begrünung der hofseitigen Freiflächen zu gewährleisten, sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 1 m Höhe) auszuführen. Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,5 m Höhe im Bereich des Wurzelraums vorzusehen.

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

Stützmauern / Geländeänderungen

Stützmauern dürfen 0,5 m nicht überschreiten, Geländemodellierungen wären demnach auf max. 0,5 m zu beschränken. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. 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.

Geländeänderungen

Die festgelegte maximale Geländeänderung basiert auf den freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz, wonach Anschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände für das ebene Gebiet der Stadt Graz nur bis zu einer max. Gesamthöhe von 0,5 m zulässig ist. Diese Höhenbegrenzung unterstützt ein an die Landschaft bzw. Stadtbild angepasstes Bauen. Das Landschafts- u. Ortsbild wird dadurch nicht zu stark beeinträchtigt.

Außenanlageplan

Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang einer Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen sowie der Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

(siehe dazu auch das Infoblatt Außenanlageplan in Graz, www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan)

Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: § 9 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.

Ein Bebauungsplan zeigt mit den festgelegten Baugrenz- und Baufluchtlinien, sowie Höhenfestlegungen den baulichen Rahmen für zukünftige Bauverfahren auf, jedoch zwingt nicht bestehende Gebäude abzubauen.

Das langfristige Ziel ist die Hofentkernung gemäß STEK 4.0, die „Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konfliktträchtiger Nutzungen“ dient der Wiederherstellung klimawirksamer Innenhöfe und stärkt die funktionale und gestalterische Rolle der Blockrandbebauung.

8. Inhalt des Bebauungsplanes: § 10 SONSTIGES

Werbeanlagen:

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen hinsichtlich der Lage dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich angebracht an der Fassade des Erdgeschosses zulässig.

Einfriedungen:

Die Festlegungen zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) entsprechen den im Planungsgebiet vorwiegend vorfindlichen historischen Zaunanlagen.

Damit werden hohe, den Ausblick einengende Situationen vermieden und eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung gesichert.

Im Bestand gibt es ebenso historische, schmiedeeiserne Zäune, welche höher als 1,50 m sind. Diese können im Bedarfsfall durch ähnliche Elemente gleicher Höhe ersetzt werden.

Im Falle besonderer Erfordernisse aus der Nutzung eines Gebäudes (z.B. Kindergärten usw.) sind Einfriedungen bis 1,80 m zulässig.

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.

9. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 02.21.0 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 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:

Dipl. Ing. Michael Mayer
In Vertretung für die Abteilungsleitung
(elektronisch unterschrieben)