

GZ.: A14-GZ.: 000709/2025/0005

Bearbeiter:
Dlⁱⁿ Angelika Kohlbach

02.21.0 Bebauungsplan

„Schützenhofgasse–Schillerplatz–Herrandgasse–Naglergasse“

II. Bez., KG St. Leonhard

Graz, 11.12.2025

Dok: Bebauungsplanung/02.21.0

Auflage des Entwurfs

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 gründerzeitlicher Blockrandbebauung und entlang der Herrandgasse und Naglergasse mit historischen Villen in offener bis gekuppelter Bebauungsweise zeigt.

Entlang der Schützenhofgasse besteht bei der gründerzeitlichen Blockrandbebauung die Möglichkeit, einzelne zweigeschossigen 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 Bebauungsweise 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 wird 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 erfolgt 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 werden 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).

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.



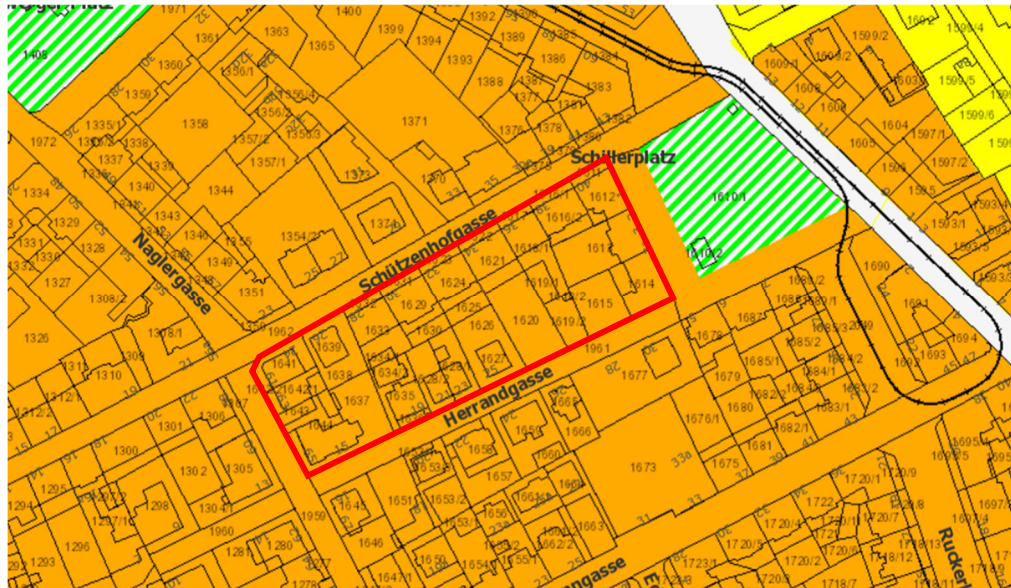
Luftbild 1 (2024):
Auszug aus den
Geo-Daten-Graz
© Stadtvermessung
Graz.

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 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

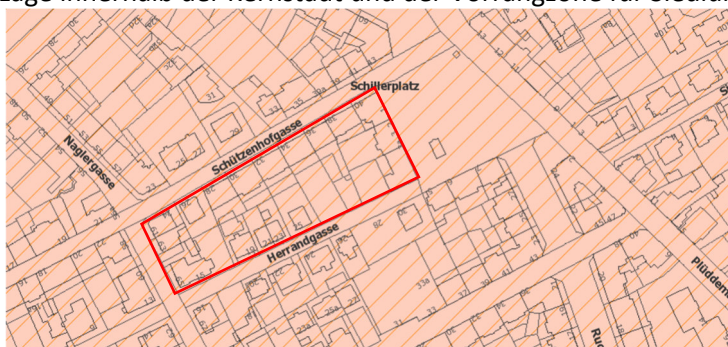
Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

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

- (1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.
- (2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.
- (3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26).
- (4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.
- (5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße.
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen Bewohner:innen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt 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 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

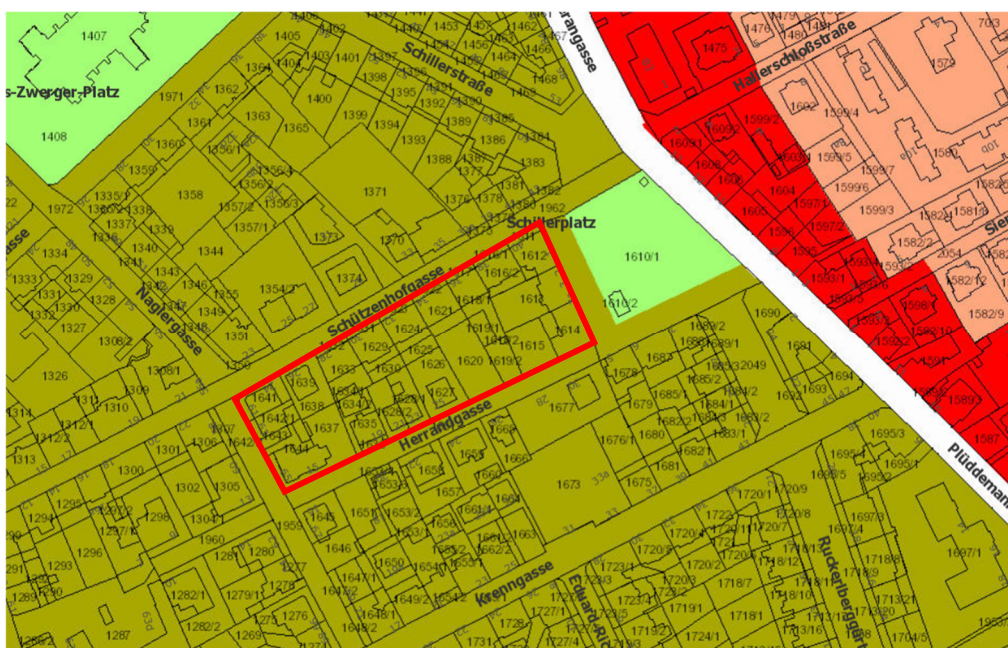
Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie): grüner Bereich
„Innerstädtische Bedienqualität“

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

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

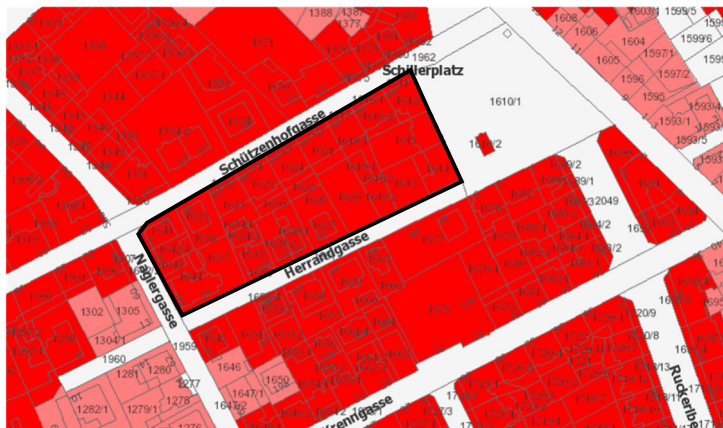
„Blockrandbebauung“ im Teilraum Nr. 2 Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard – Jakomini



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:



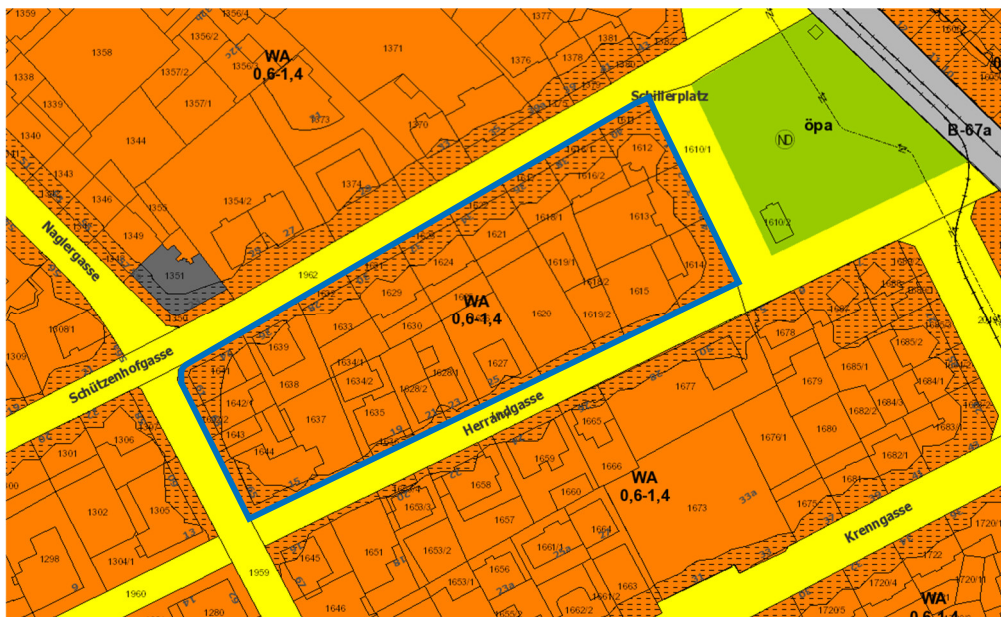
Auszug aus dem
Kommunalen
Energie Konzept
2017 (KEK).

Die blaue
Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

Gemäß Kommunales Energiekonzept (KEK) liegt das Planungsgebiet innerhalb des aktuellen Versorgungsgebiet 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
Flächenwidmungs-
plan (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. § 30StROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

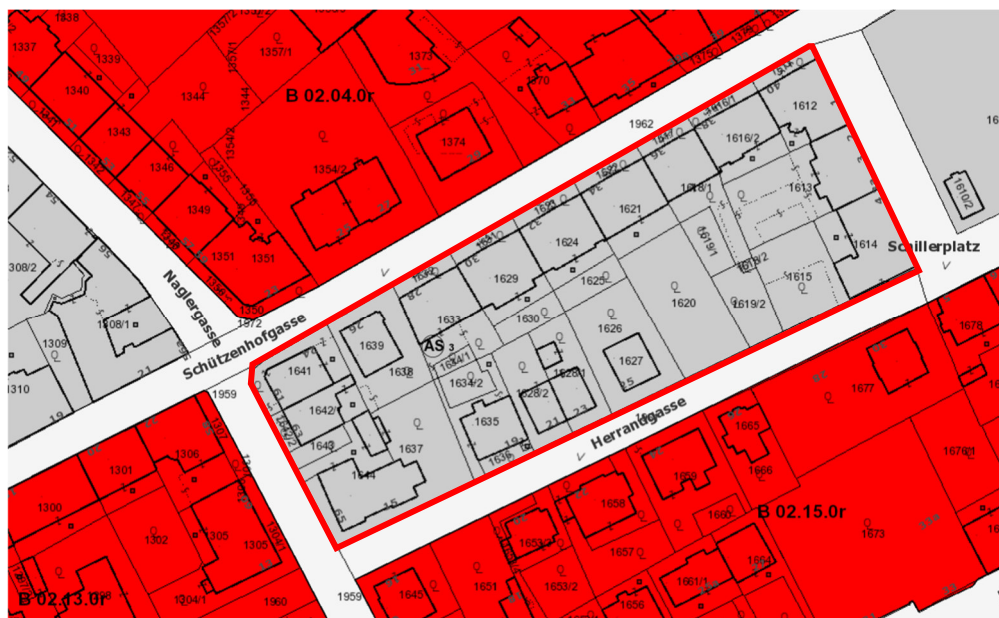
Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert		
	dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45

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:

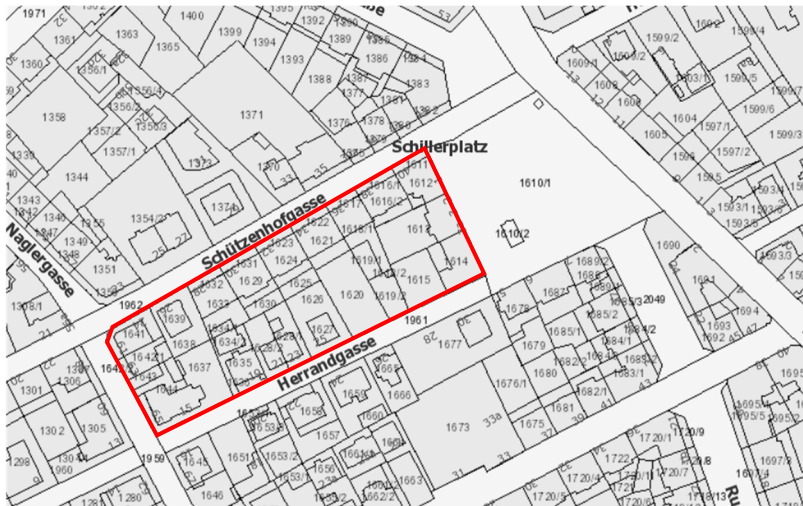
- Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung.
- Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen.
- Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs 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 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idgF LGBI 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.

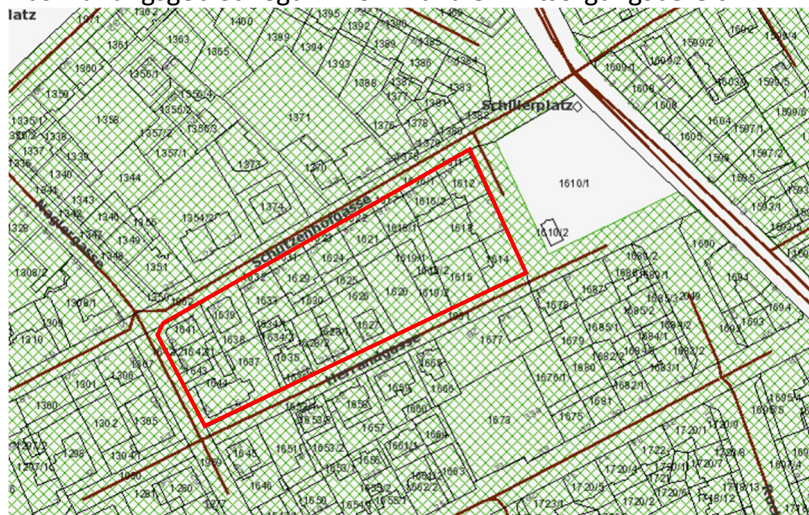


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

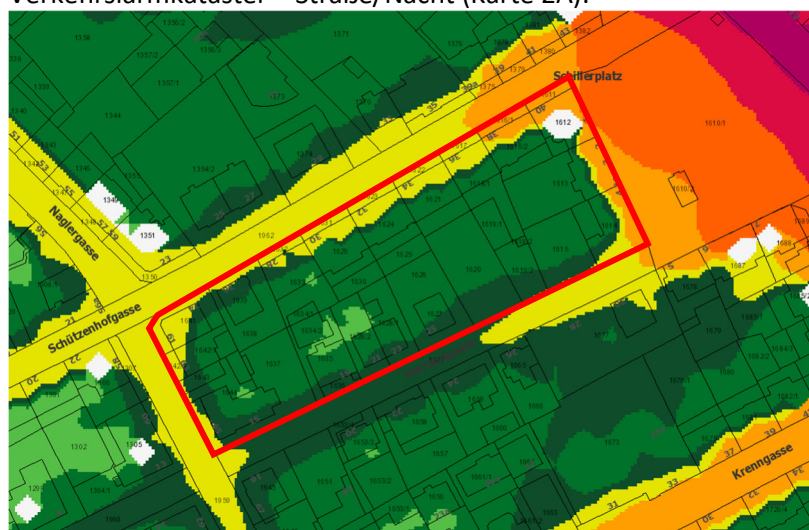
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.



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

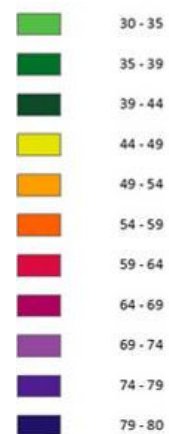
Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

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



Straßenverkehrslärm

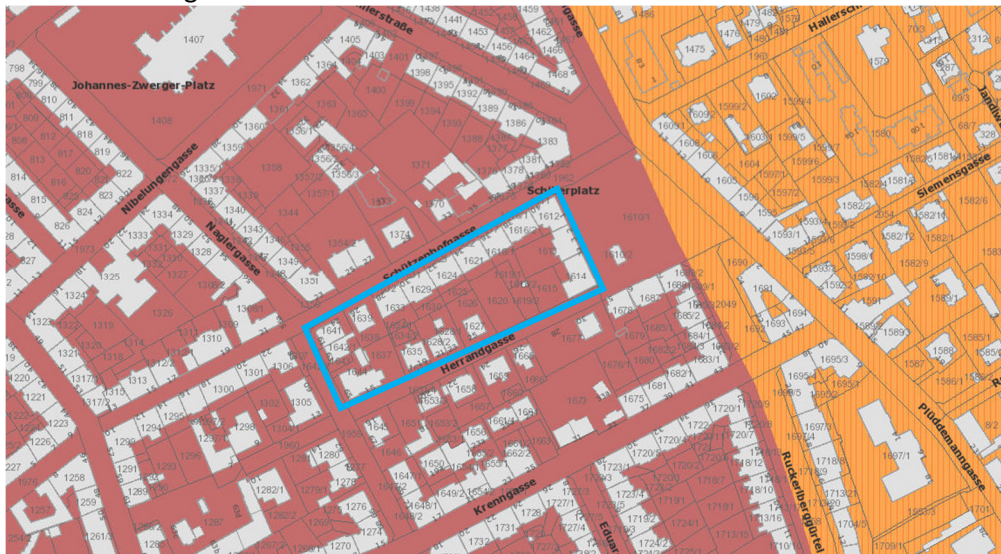
L_{Aeq} in dB (Nacht)



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.



Auszug aus der
Klimaanalysekarte.

Die blaue Um-
randung markiert
das Bebauungsplan-
gebiet.

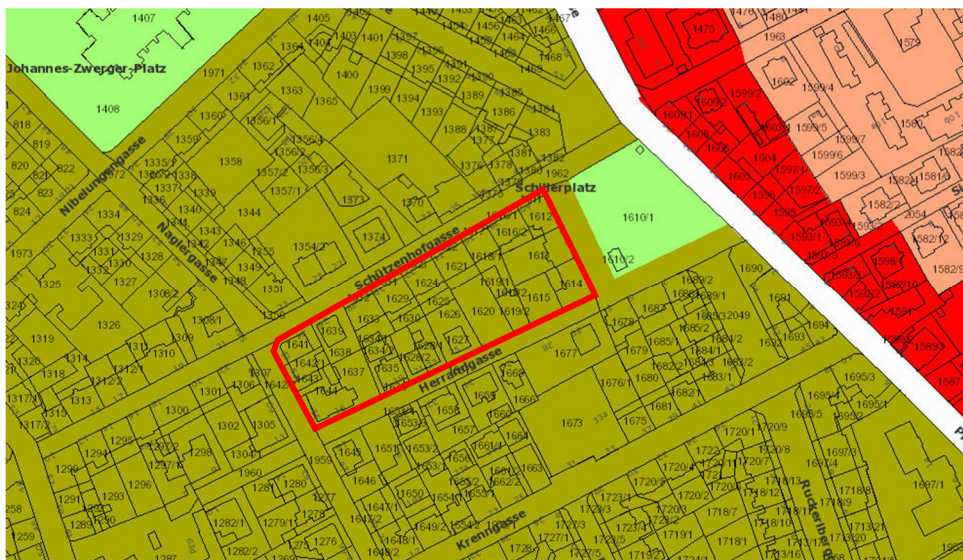
- Klimaanalysekarte:

Klimatop 2 – Wärmeinselnbereich mit dichter Verbauung, nachts Murtalabwinde, mit Frischluftzufuhr aus den Seitentälern,

Planerische Empfehlungen: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen

Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Baumschutzverordnung
- Grünflächenfaktor Verordnung:



Auszug aus dem 1.0
Räumlichen Leitbild.

Bereichstypenplan für
Grünflächenfaktor
Die blaue 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-geschossigen 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 Bebauungsplan-gebiet.



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:

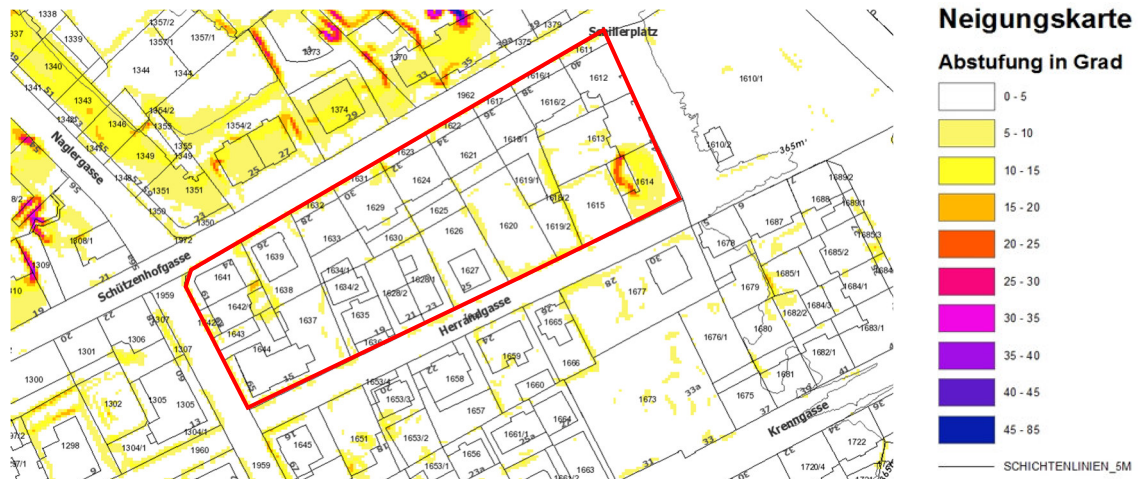
Die südliche Seite der Herrandgasse zeigt sich mit Ausnahme einer flankierenden Blockrandbebauung im Bereich des Schillerplatzes von kleinteiliger Villenbebauung mit Vorgärten. Die villenartigen Häuser weisen dabei 2 Geschosse und Sattel- und Walmdächer auf. Die gründerzeitlichen 3 Häuser im Bereich 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 Bebauungsweise.

Topografie

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.

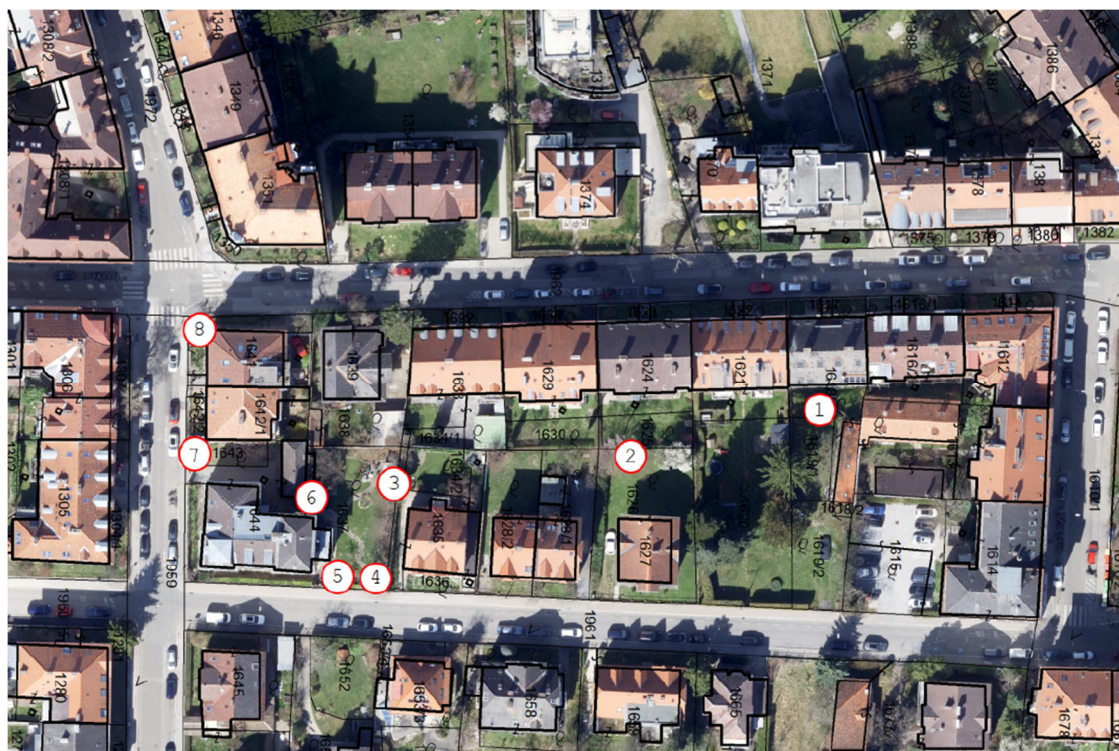


Neigungskarte: Auszug aus den Geo-Daten-Graz. Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

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 3 (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 Luftbilddauswertung 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; Flächenwidmung- Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster).

· **Infrastruktur**

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

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- Privatkindergarten 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 Plüddemanngasse, Plüddemanngasse 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: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 - 6 der VO)

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 Bebauungsweise zeigt. Durch die im Bebauungsplan festgelegten Bauflucht- und Baugrenzlinien 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 Baugrenzlinien 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 Bebauungsweise 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

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

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 Baugrenznlinie 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, Baugrenznlinien, Dachform, Gebäude- und Gesamthöhen) eng an den gewünschten Erhalt der bestehenden Bebauungsstrukturen angelehnt.

Bebauungsdichte

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, Baugrenznlinien, 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.

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.

Durch die Überschreitungsmöglichkeit des Bebauungsdichtehöchstwerts bei Dachgeschossausbauten können bei rechtmäßig bestehenden baulichen Beständen zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes, innerhalb der verordneten Bauflucht- und Baugrenznlinien ermöglicht werden. Diese Festlegung bildet, analog zur Bebauungsdichteverordnung, innerhalb der verordneten Bauflucht- und Baugrenznlinien die Möglichkeit ab, Bestandsgebäude nachzuverdichten.

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

Baugrenznlinien, Baufluchtlinien

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

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

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

Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

Der Bestand wird durch Gebäudehöhen und Gesamthöhen beschrieben.

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

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.

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.

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.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100). Der Hellbezugswert gilt für Zu- und Neubauten sowie für Fassadenneugestaltungen (z.B. thermische Sanierungen, Färbungen usw.).

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

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.

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

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

Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten - unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage zu verstehen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der Verordnung)

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.

Fahrradabstellplätze

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

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

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert bzw. gegebenenfalls Teil des Mobilitätsvertrages. Die festgelegte, überwiegend gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruches. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

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

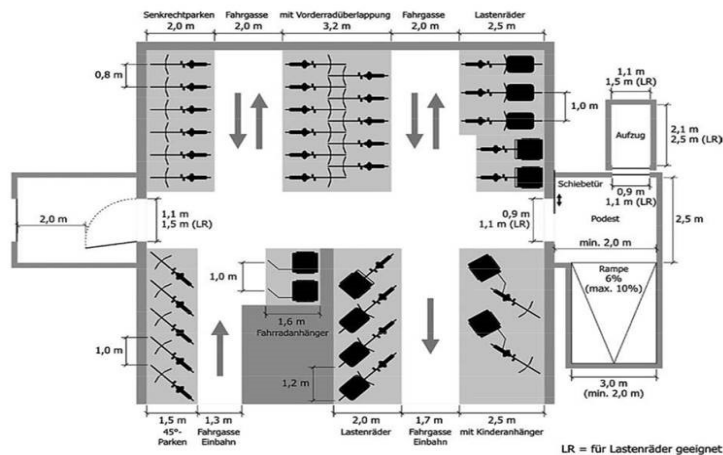


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S. 81

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

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

Durch die festgelegten Bebauungsmöglichkeiten 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.

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrünten Freiräume ist jedoch bei Neubauten je 150 m² Hoffläche 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.

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.

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- undstattungsangaben der Freiflächen sowie der Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

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

7. Inhalt des Bebauungsplanes: 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.

8. Inhalt des Bebauungsplanes: 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.

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 mehrfärbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter und blauer Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)