GZ.: A14-059565/2025/0024

Bearbeiter: DI Markus Dröscher-Mentil

16.36.0 Bebauungsplan
„Kärntner Straße – Gradnerstraße – Aribonenstraße“
XVI. Bez., KG Straßgang

Graz, 24. September 2026

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Nach Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens für den Ausbau der MS Straßgang auf der Liegenschaft Nr. 400/3; KG Straßgang erfolgt die Erstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich zwischen der Kärntner Straße und der Aribonenstraße südlich der Gradnerstraße.
Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von rd. 19.100 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich überwiegend als „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,0 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.08 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Derzeit liegen folgende Vorplanungen vor:

- Wettbewerbsergebnis des Realisierungswettbewerbs für die Erweiterung der MS Straßgang – Siegerprojekt: Architekturbüro *AD Architekten ZT GmbH*

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt. Weiters liegt eine schriftliche Stellungnahme der Altstadt-Sachverständigenkommission vom September 2025 vor.

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 03.12.2025 über die beabsichtigte Auflage des 16.36.0 Bebauungsplan-Entwurfes „Kärntner Straße – Gradnerstraße – Aribonenstraße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte gemäß § 40 Abs. 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 29.12.2025.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen, der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan-Entwurf über 8 Wochen, in der Zeit vom 30.12.2025 bis zum 24.02.2026 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Bürger:innen-Informationsveranstaltung wurde am 27. Jänner 2026 durchgeführt.

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung finden Sie unter https://www.signaturpruefung.gv.at
GRAZ
EZ/OZ
79/1

Während der Auflagefrist langten insgesamt 14 Einwendungen und Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 16.36.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

(1) Für die Grundstücke Nr. .21/4 (Kärntner Straße Nr. 423) und .21/1, .21/2 und 532 (Gradnerstraße Nr. 199), alle KG Straßgang gilt die gekuppelte oder die geschlossene Bebauungsweise. Öffnungen an den Grenzen zum Grundstück Nr. 23/2, KG Straßgang sind zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

(1) Im Plan sind für Gebäude mit Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10 ° die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	(traufseitige) Gebäudehöhe:	(traufseitige) Gebäudehöhe bei ~~Ausschluss Wohn~~ Schulnutzung:
1 G		max. 6,50 m
3 G		max. 15,50 m
4 G	max. 15,50 m	

(2) Im Plan sind für Gebäude mit Dächern mit einer Neigung über 10° die jeweils maximal zulässigen (traufseitigen) Gebäudehöhen und Gesamthöhen (Firsthöhe) eingetragen.

(4) Für Stiegenhäuser, Lifte, Giebelseiten und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

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

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

(1) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind ausschließlich Umbauten und Nutzungsänderungen ~~Umnutzungen~~ zulässig.

PLANWERK:

- Die Darstellung der *zu erhaltenden Baumgruppe* im straßenbegleitenden Bereich entlang der Kärntner Straße wurde bis ans südliche Ende des Schulareals erweitert.
- Kotierungen wurden im Bereich des bestehenden Volksschulgebäudes zur Kärntner Straße ergänzt

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - 4.0 Stadtentwicklungskonzept (Rechtskraft: 30.05.2013):
    Der Planungsbereich ist im nördlichen Teil der Nutzung „Bezirks- und Stadtteilzentrum“ (§ 11, 4.0 STEK) zugeordnet. Der südliche Abschnitt ist als Bereich mit zwei Funktionen „Wohngebiet hoher Dichte / Zentrum“ (§ 18, 4.0 STEK) ausgewiesen.

§ 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum

(1) Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.

(2) Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.

(3) …

(4) Sicherung der Nutzungsdurchmischung und Gewährleistung eines lebendigen Stadtparterres durch Vermeidung von monofunktionalen Wohngebäuden.

§18 ZENTRUM/WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet

(1) Durchmischung der Wohnnutzung- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.

(2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.

(3) …

(4) Sicherung der Qualität von Innenhöfen. (siehe § 26 Abs. 26)

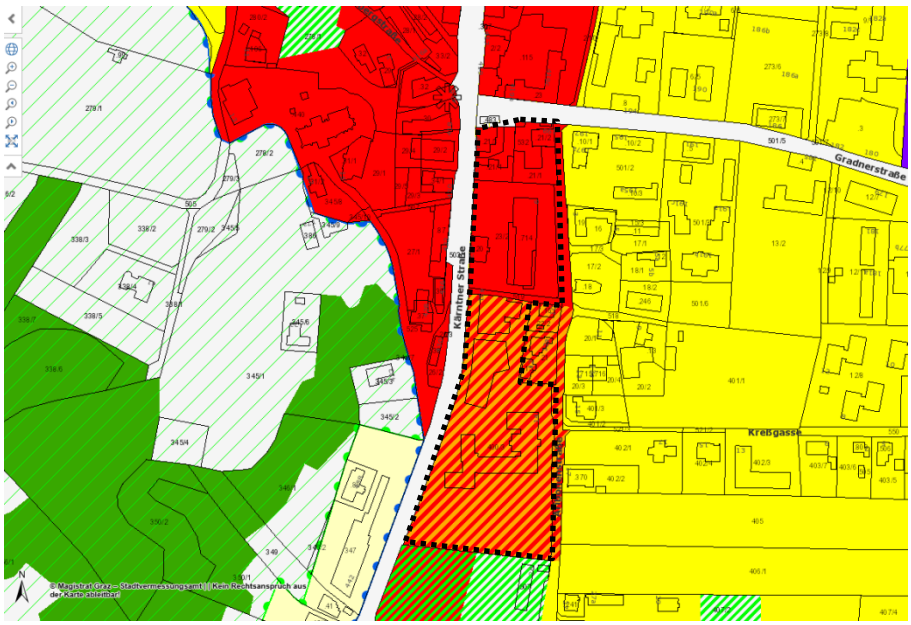
(5) Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes.

(6) Sicherung bzw. Wiedererrichtung von Vorgärten.

(7) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße.

(8) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.

(9) Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils.



Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

§ 26 BAULANDDURCHGRÜNUNG (Auszug)

(1a) Erhalt des schützenswerten Baumbestandes

Berücksichtigung von erhaltenswerten Baumbeständen bei der Situierung von baulichen Anlagen auf allen Bauplätzen.

(21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:

- *Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern*
- *Intensive Begrünung von Tiefgaragen*
  Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken (…)
- *Forcierung von Fassadenbegrünungen; bevorzugt in erdgebundener Ausführung*

(22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch

- *Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz (…)*

(22a) Nachhaltiger Umgang mit Hang- und Oberflächenwässer zur Grundwasseranreicherung, zur Schadensminimierung bei Starkregen sowie als Klimawandelanpassungsmaßnahme.

(24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch

- *Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°. Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 60 m² (…) Eine extensive Dachbegrünung ist mit einer Vegetationsschicht von min. 15 cm auszuführen. (…) Innerhalb der Grazer Altstadt-Schutzzonen sind Ausnahmen auf Basis eines Gutachtens der ASVK zulässig. Ebenso sind Ausnahmen im Bereich von denkmalgeschützten Objekten zulässig.*

(25) Einfügung von Parkplätzen in das Orts- u. Landschaftsbild und Minderung der negativen Auswirkung auf das Stadtklima durch:

- *Gliederung großer Flächen durch Bäume und Bepflanzungen.*
- *Bei Neuerrichtungen, Erweiterungen oder Umgestaltungen von PKW-Parkplätzen ist pro 5 Stellplätze 1 Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (…)*
- *Beschränkung des Versiegelungsgrades.*

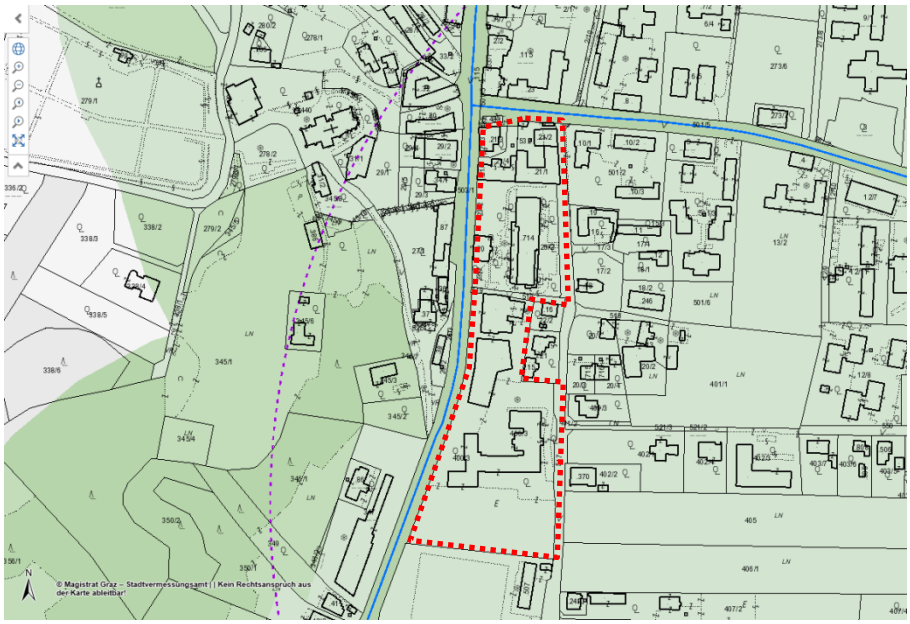
(27) Erhalt und Fortführung bzw. Wiederherstellung der bestehenden Vorgartenzonen.

<u>Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:</u>

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes „REPRO“ (Deckplan 1):
  - Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO
  - Kernstadt gem. REPRO

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
  - Altstadtschutzzone IV (nördlicher Teilbereich)
  - Wasserschongebiet (vollflächig)
  - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof

- Verkehr (Deckplan 3 – Aktualisierung 2022):
  Der Planungsbereich liegt innerhalb der Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende).



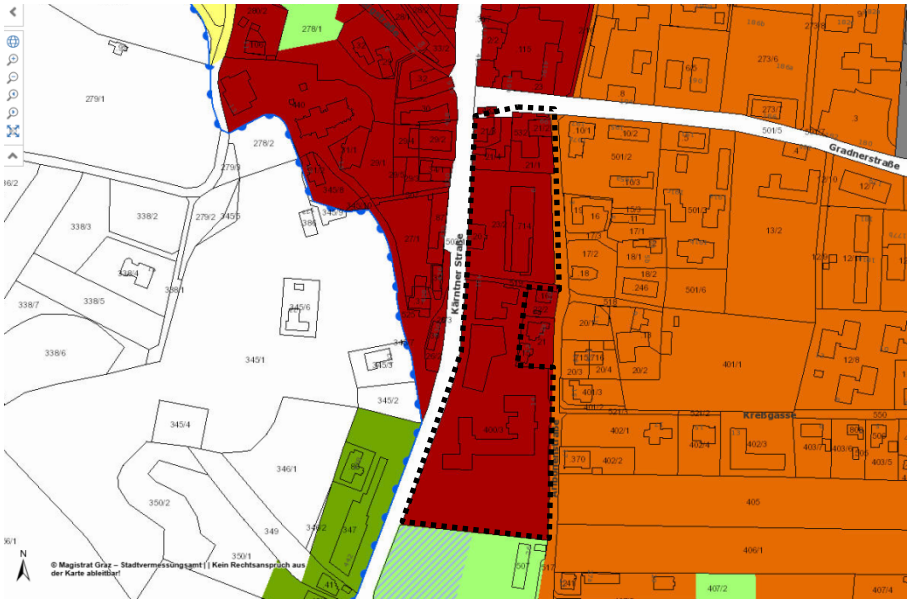
Ausschnitt aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Bushaltestellen der Buslinien 32 und 62 sind an der Kärntner Straße nördlich der Kreuzung mit der Gradnerstraße (innerhalb des 300 m-Radius) gegeben.

- Einkaufszentren (Deckplan 5):
  Der Planungsbereich liegt innerhalb der Kategorie D: Keine Einkaufszentren zulässig.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam):
Bereichstyp *„Vororte mit Zentrumsfunktion“* innerhalb des Teilraums Nr. 27.



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

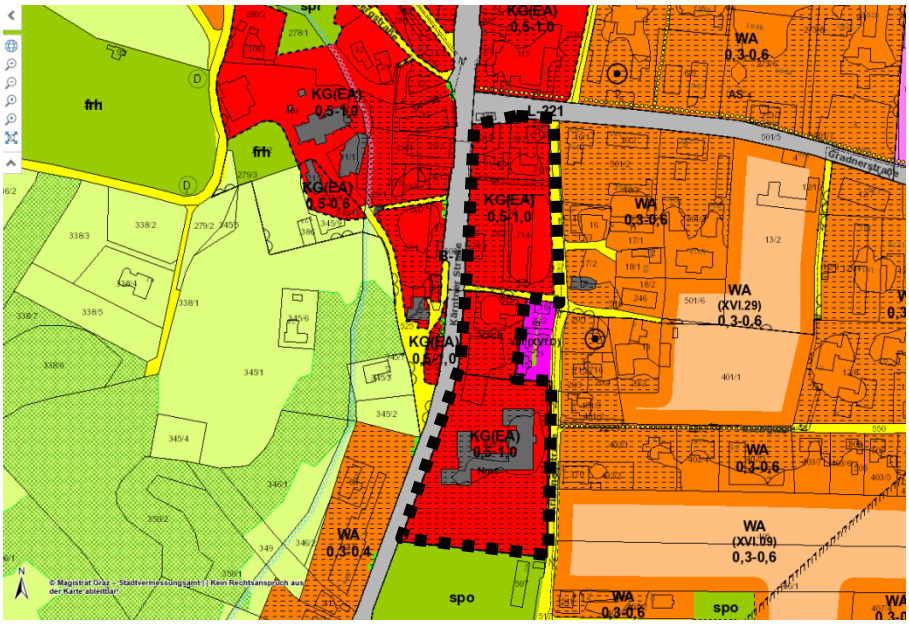
Bebauungsweise:	*geschlossen, gekuppelt, tlw. offen*
Lage zur Straße:	*straßenraumbildend, straßenbegleitend*
Funktionsdurchmischung:	*Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoß*
Zulässige Parkierungsformen:	*Tiefgarage (im Neubaufall), bei Zubau auch andere Formen der Parkierung zulässig, sofern mit Ortsbild verträglich*
Sonstige Festlegungen:	*Ausschluss von straßenseitigen Laubengangerschließungen, Fortführung des kleinteiligen Charakters, Ausschluss von straßenseitigen Lärmschutzwänden.* *Gliederung der straßenseitigen Fassade und Adressbildung durch in gebietstypischen Abständen angeordnete Hauseingänge*

Festlegungen für Werbeanlagen gem. § 6a, 1.0 RLB (4. „*Vororte mit Zentrumsfunktion*“):

Größe:	*max. Kleinformat (0,50 – 4,99 m²)*
Höhe:	*max. Oberkante 2,50 m (bei freistehenden Werbeanlagen); Parapethöhe 1. OG bzw. max. Oberkante 5,00 m (bei Werbeanlagen am Gebäude montiert)*
Abstand zur Straße:	*Am Gebäude montiert bzw. im Abstand 0,00 – 2,00 m (bei Gebäuden mit Abstand von der Straßenflucht)*

Hinweis zur Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors:
Für den Bereichstyp *„Vororte mit Zentrumsfunktion“* ist ein Grünflächenfaktor von mindestens 0,4 einzuhalten.

- 4.0 Flächenwidmungsplan (Rechtskraft: 22.03.2018):
  Der Planungsbereich ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan überwiegend als „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,0 ausgewiesen.
  Die Liegenschaften im nördlichen Teil des Planungsgebietes im Nahebereich des Kirchberges sind als Teil der Altstadtschutzzone IV ersichtlich gemacht.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungs-plan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Die überwiegenden Bereiche sind als Sanierungsgebiet-Lärm gekennzeichnet.
§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

(1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.

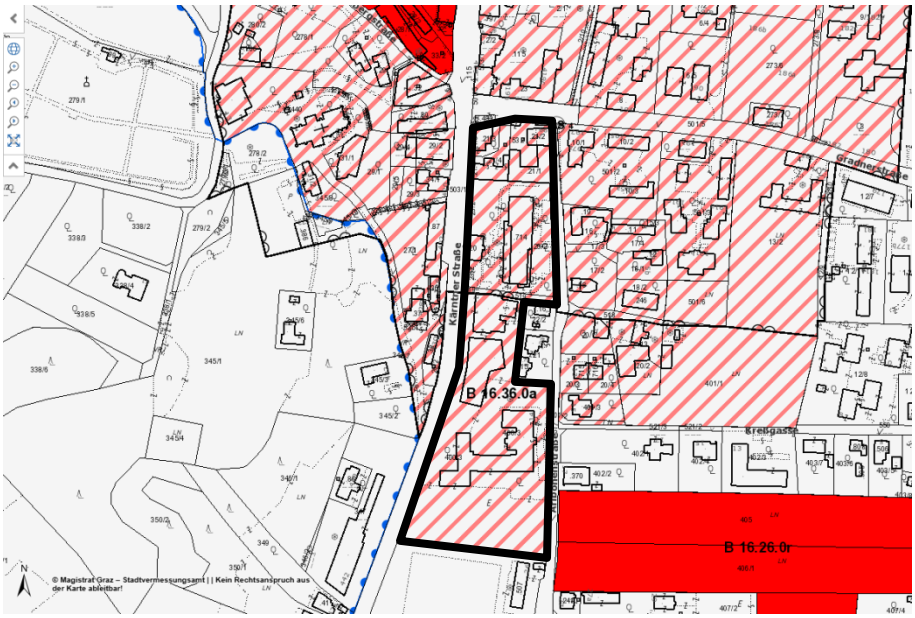
(2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

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

Gebietsbezeichnung (lt. StROG 2010)	Planungsrichtwert (*dB LA, eq*)		
	Tag	Abend	Nacht
Kerngebiete	*60*	*55*	*50*

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):
  Für die gegenständlichen Baulandflächen wurde die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes mit der 4.08 Flächenwidmungsplan-Änderung festgelegt (Datum der Rechtswirksamkeit: 23.07.2026)

  Hinweis: Gemäß § 4 Abs. 5 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan tritt *die in der Bebauungsplanzonierung festgelegte Bebauungsplanpflicht für Vorbehaltsflächen erst mit Einsetzen der zeitlich nachfolgenden Nutzung in Kraft.* Die Liegenschaften mit den Adressen Aribonenstraße Nr. 10, 12 und 12a (Gst. Nr. .15, .16, 21 und 22/2; KG Straßgang) sind als Vorbehaltsfläche (Nr. XVI.D) für Spielzwecke ausgewiesen und daher vom aktuellen Bebauungsplan nicht umfasst.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungs-plan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- <u>Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2):</u>
  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.
  <u>Das Planungsgebiet liegt überwiegend innerhalb des Geltungsbereiches.</u>

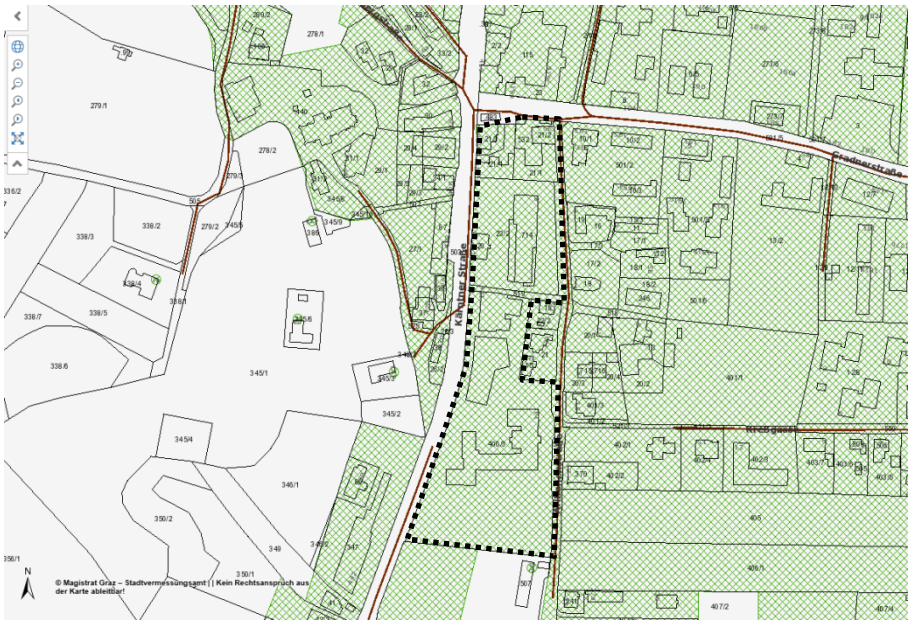
- <u>Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der</u> Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3):
  Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Gefahrenzonen.

Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungs-plan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

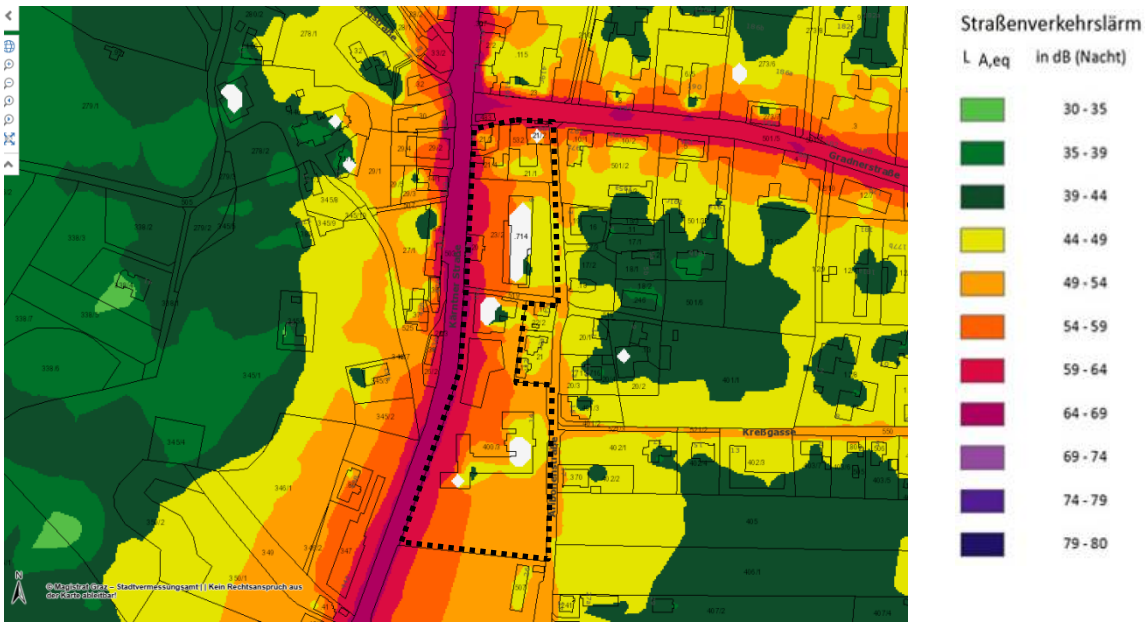
<u>Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan</u>:

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



Auszug aus der Karte 1 zum 4.0 Flächenwidmungs-plan (GAP – Gemeindeabwasser plan der Landeshauptstadt Graz).

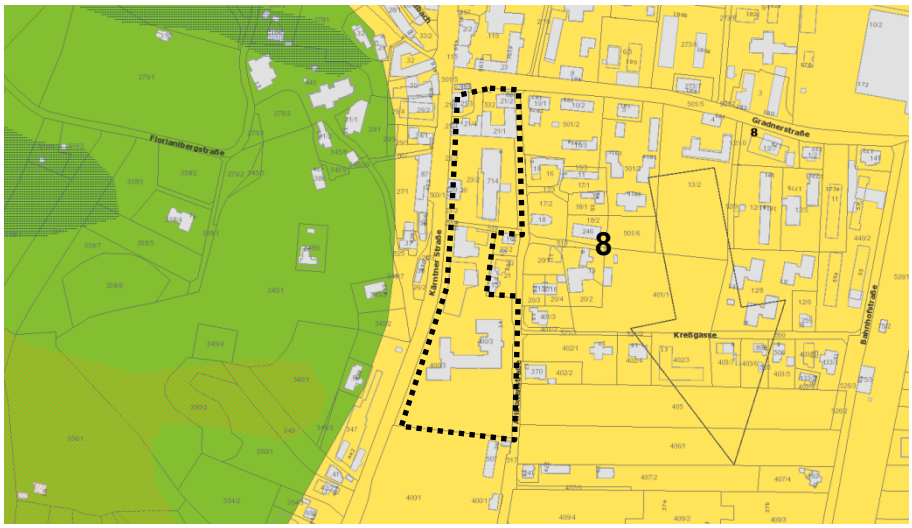
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2a zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

<u>Stadtklimaanalyse:</u>

- Klimatopkarte:
  Östlich der Kärntner Straße (8) „Stadtrandgürtel, zumeist nur geringe Überwärmung, allerdings eingelagerte Industrie- und Gewerbeflächen; Zone mit sehr geringer Durchlüftung und hoher Nebelhäufigkeit.“



Auszug aus der Klimatopkarte der Stadtklimaanalyse.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Planerische Empfehlungen gem. Stadtklimaanalyse:
  (24) „Emissionsarme Betriebe, Anschluss an Fernwärme (oder FG), lockere Wohnbebauung möglich.“

- Situierung und Umgebung

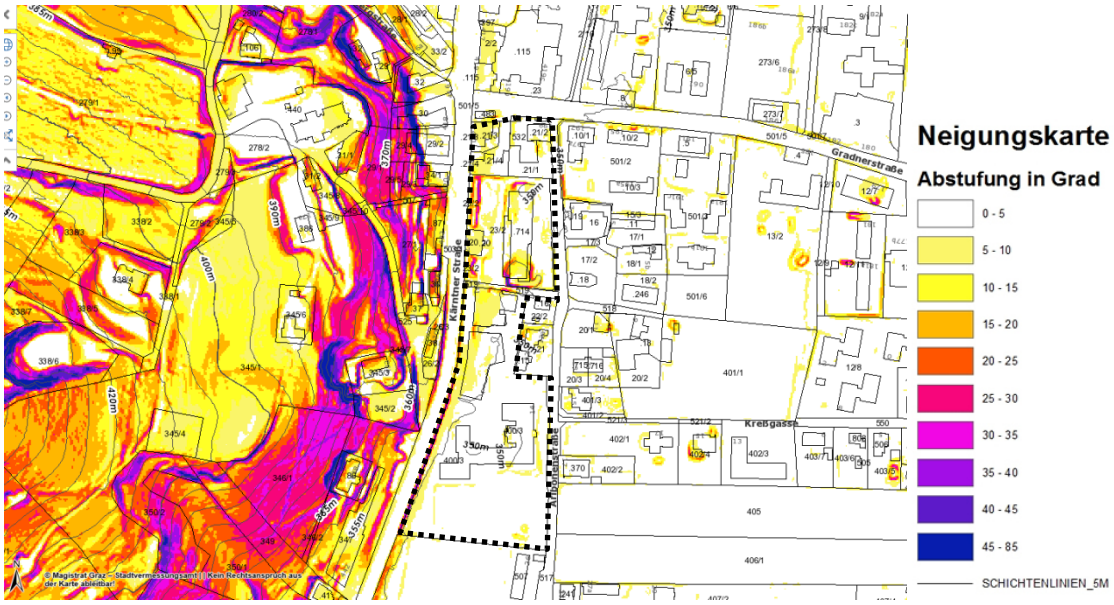
Das Planungsgebiet des 16.36.0 Bebauungsplans erstreckt sich zwischen der Kärntner Straße und der Aribonenstraße von der Gradnerstraße in südliche Richtung und wird vom südlich folgenden Sportplatz begrenzt.

Westlich des Bebauungsplangebietes bzw. der Kärntner Straße liegt der Florianiberg, als Ausläufer der westlichen Grazer Hügelkette; die Pfarrkirche Straßgang liegt auf einer Kuppe über der Kreuzung Kärntner Straße – Gradnerstraße. Die Bebauung im Nahbereich der Kirche (inklusive einiger Gebäude innerhalb des Bebauungsplanbereiches) sind von der Altstadtschutzzone umfasst. An der östlichen Straßenseite der Aribonenstraße ist eine kleinteilige Bebauungsstruktur in Form von Einfamilienhäusern und (ehemals) landwirtschaftlichen Bebauungen gegeben, welche im nördlichen Teilbereich ebenfalls innerhalb der Altstadtschutzzone liegen.

Schrägaufnahme: Blick in westliche Richtung. Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

© Stadt Graz – Stadtvermessung; CaptureCat Befliegung 2024 # BW_54_5136

- Topografie/ Gebäudebestand / Baumbestand



Neigungskarte (GeoDaten-Graz): Auszug aus dem südlichen Teil des Planungsgebietes im Bereich „Am Katzelbach“ bzw. Florianibergstraße.

Der Planungsbereich weist zwischen der Kärntner Straße im Westen und der Aribonenstraße einen Höhenunterschied von rd. 2-3 m auf, welcher sich vor allem durch Stützmauern bzw. Böschungsbereichen entlang der Kärntner Straße abzeichnet.

Im gesamten Planungsgebiet sind bis zu viergeschossige Gebäudebestände gegeben (vergleiche Ausführungen unter Pkt. 4 „Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG“); im südlichen Teil des Planungsbereiches liegt das Schulareal der Volkschule und der Mittelschule Straßgang mit begrünten Freiflächen am südlichen Rand der Liegenschaft.

Auf mehreren Liegenschaften wurden erhaltenswerte Baumbestände festgestellt und sind im Plan entsprechend dargestellt. Insbesondere im Bereich des südlichen Schulareals wurde darauf geachtet, dass neue Gebäude(-teile) unter größtmöglicher Rücksichtnahme auf erhaltenswerte Bestandsbäume situiert werden.
Das gesamte Planungsgebiet liegt innerhalb des Gültigkeitsbereiches der Grazer Baumschutz-Verordnung.

- Erschließung/ Verkehr

Das Planungsgebiet ist dreiseitig von öffentlichen Straßen begrenzt: am westlichen Rand verläuft die Kärntner Straße (in leicht erhöhter Lage zum Planungsgebiet), östlich die Aribonenstraße, nördlich wird der Bereich von der Gradnerstraße begrenzt.
Im zentralen Bereich wird das Planungsgebiet durch eine schmale Straße getrennt, welche überwiegend als fußläufige Anbindung an die Kärntner Straße dient.
Wenige Meter südlich befindet sich die Kreßgasse, welche eine Verbindung bis zum Bahnhof Straßgang im Osten ermöglicht.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.
Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.
Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in den angrenzenden Straßen.

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, Kunststoff- und Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.
Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind entsprechend dem Aufkommen ausreichend große Sammelstellen für die anfallenden Abfälle (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.
Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.
Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:
https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 und 9-10 der VO)

Grundsätzlich wird festgehalten, dass mit dem Beschluss von Bebauungsplänen keine direkten Auswirkungen auf rechtmäßige Bestände verbunden sind. Auf der (raumordnungsrechtlichen) Ebene der Bebauungsplanung werden ausschließlich städtebauliche Festlegungen (in den Themenbereichen Bebauung, Verkehr und Frei- und Grünraum) für das zukünftige Erscheinungsbild eines Gebietsbereiches definiert, welche ihre Wirkung ab Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes entfalten und somit in nachfolgenden (Bau-)Verfahren umzusetzen sind. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des 16.36.0 Bebauungsplanes ausschließlich innerhalb des festgelegten Gültigkeitsbereiches zur Anwendung kommen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, aufbauend auf der bestehenden Bebauungsstruktur im Planungsbereich, mögliche städtebauliche Erweiterungspotentiale (insbesondere für das südliche Schulareal) darzustellen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bebauungsplan im Wesentlichen durch die festgelegten Baugrenz- und Höhenzonierungslinien und die Festlegungen zur maximalen Höhenentwicklung von Gebäuden bestimmt.

Für den Umbau bzw. die geplante Erweiterung der Mittelschule Straßgang wurde ein EU-weit offener, anonymer, einstufiger Realisierungswettbewerb durchgeführt. Hierbei wurde das Entwurfskonzept des Architekturbüros *AD Architekten ZT GmbH* mit dem 1. Preisrang prämiert. Der prämierte Wettbewerbsentwurf wurde hinsichtlich der städtebaulichen Ziele und der Juryauflagen geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan (in diesem Teilbereich) herangezogen.

Auszug auf der Entwurfsbeschreibung des Siegerbeitrages des Wettbewerbes:
Die städtebauliche Konzeption – ein dreigeschossiger Baukörper - wird mit seiner Längsseite an die südliche Grundgrenze gesetzt und eingeschoßig mit dem Bestandsbau verbunden. Diese Setzung ermöglicht einen gut proportionierten Abstand zum Bestand, respektiert diesen und ergänzt auf selbstverständliche Art und Weise durch Setzung und Volumetrie das Schulensemble.
Es entsteht ein großzügiger zusammenhängender, gut nutzbarer Innenbereich sowie ein adäquates Vorfeld, welches dem neuen Haupteingang vorgelagert ist. Der Eingangsbereich bildet das Gelenk zwischen Bestand und Neubau, ist räumlich differenziert mit einer Blickbeziehung in den Freibereich,

großzügigen Sitzstufen, die einen zweigeschoßigen Luftraum generieren. (…) Die Verbindung zum EG- Bestand, erstem Obergeschoß sowie zum abgesenkten Geschoß wird über eine Split Level Treppenanlage bewältigt, die intelligent die Geschoße miteinander verbindet. (…) Die Klassenzimmer orientieren sich nach Süden Osten und Westen – die Beschattung erfolgt südseitig über vorgelagerte Außenräume. (…) Das Projekt fügt sich selbstverständlich in den Kontext, bietet Innenräumliche sowie außenräumliche Qualitäten. Das äußere Erscheinungsbild ist geprägt von einer Horizontalität die die Ablesbarkeit der Geschoße thematisiert – die Materialität einer Holzfassade kann grundsätzlich nachvollzogen werden muss jedoch im weiteren Entwicklungsprozess konkretisiert und abgestimmt werden. (…) Insgesamt löst der Entwurf gekonnt die komplexen Themenstellungen und besticht durch eine präzise Umsetzung in Bezug auf den Bestand, Kontextualität sowie den geforderten Funktionen.

https://www.graz.at/cms/beitrag/10446397/8145023/Lerntraeume_in_Holz_fuer_die_MS.html
© AD Architekten ZT GmbH, janusch.co

Basis für die Festlegungen innerhalb der Altstadt-Schutzzone IV (im nördlichen Bereich des Planungsgebietes) ist die Begutachtung der Bestandsgebäude durch die Altstadt-Sachverständigenkommission: Gemäß dieser Befundung stellt der *mehrheitlich aus der zweiten Hälfte des 19. bzw. Anfang des 20. Jahrhundert stammende Ortskern mit vorwiegend traufständigen Bauten (…) ein für diesen Bereich der Stadt charakteristisches und nach § 4 GAEG 2008 schutzwürdiges Ensemble* dar.
Zudem soll die Baumdurchgrünung zwischen den historischen Gebäuden im gegenständlichen geschützten Altstadtbereich erhalten bzw. verbessert werden.

<u>Bebauungsweise, Nutzungen</u>
Im 1.0 Räumlichen Leitbild sind für den gegenständlichen Bereich alle Bebauungsweisen (geschlossen, gekuppelt, tlw. offen) vorgesehen.
Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung auf den betreffenden Liegenschaften und der Stellungnahme der Altstadt-Sachverständigenkommission erfolgt durch die, im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festlegungen zur Bebauungsweise, eine Beschreibung der Bestandssituation.

Die Liegenschaft Nr. 400/3 wird derzeit als Schulareal (Volksschule und Mittelschule) genutzt; eine entsprechende Ersichtlichmachung ist auch im 4.0 Flächenwidmungsplan erkennbar. Unter Berücksichtigung dieser öffentlichen Nutzung wurde das zulässige Ausmaß der Wohnnutzung für das Grundstück auf maximal zwei Wohneinheiten (je eine Schulwart-Wohnung je Schulgebäude) beschränkt. Zudem wurden größere Raum- bzw. Gebäudehöhen für die Errichtung des Schulgebäudes bzw. die Erweiterung des Bestandsgebäudes ermöglicht.
Somit besteht für rd. zwei Drittel des Planungsgebietes ein Ausschluss der Wohnnutzung; eine ausreichende Funktions- bzw. Nutzungsdurchmischung (entsprechend den Festlegungen im 4.0 Stadtentwicklungskonzept bzw. im 1.0 Räumlichen Leitbild) ist innerhalb des gegenständlichen Planungsgebietes somit gegeben.

Bebauungsgrad, Bebauungsdichte
Der Bebauungsgrad wurde für den Planungsbereich mit max. 0,5 festgelegt.
Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

Die Bebauungsdichte bleibt grundsätzlich entsprechend den Festlegungen im 4.0 Flächenwidmungsplan aufrecht. Im vorliegenden 16.36.0 Bebauungsplan wurde jedoch eine Bebauungsdichte-Überschreitung für Bestandsgebäude innerhalb der Altstadtschutzzone insbesondere zur Umsetzung von Dachgeschossausbauten bzw. kleineren Zubauten ermöglicht.

Bei diesen Bestandsgebäuden handelt es sich überwiegend um historische Gebäude mit unterschiedlichen Steildachformen, welche aufgrund der Bebauungsweisen und der zugehörigen Grundstücksgrößen im Bestand bereits Bebauungsdichte-Überschreitungen aufweisen bzw. entsprechende Dachausbauten zu einer Bebauungsdichte-Überschreitung führen.
Es handelt es sich (unter Einhaltung der Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes) um äußerst kleinteilige Möglichkeiten zur Ergänzung der Bestandsbebauung, welche zudem gestalterisch seitens der Altstadt-Sachverständigenkommission zu beurteilen sind; eine Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Bebauungsdichte-Verordnung (gem. § 3 Abs 1) ist jedenfalls zu erwarten.

Der „*Grad der Bodenversiegelung*“ wird in der Stadt Graz durch die „*Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors*“ definiert. Gemäß vorliegender Verordnung zum 16.36.0 Bebauungsplan ist diese im Zuge der nachgereihten Bewilligungsverfahren verpflichtend anzuwenden und auf Basis konkreter Eireichpläne (insbesondere eines entsprechenden Außenanlagenplans) zu prüfen. In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass die entsprechende Verordnung zum Grünflächenfaktor deutlich weitreichendere Festlegungen enthält, als die Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes zum „Grad der Bodenversiegelung“ und somit jedenfalls von einer Übereinstimmung mit den inhaltlichen Zielsetzungen im Sinne der Mindestvorgaben des Steiermärkischen Baugesetzes auszugehen ist.

Baugrenzlinien, Höhenzonierungslinien
Im Plan sind die Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.

Gemäß Stellungnahme der Altstadt-Sachverständigenkommission stellt insbesondere die Bestandsbebauung im Kreuzungsbereich Kärntner Straße – Gradnerstraße *ein für diesen Bereich der Stadt charakteristisches und (…) schutzwürdiges Ensemble* dar. Das bestehende Erscheinungsbild der Bebauungsstruktur im Bereich der Altstadt-Schutzzone soll dementsprechend erhalten werden. Die Baugrenzlinien im nördlichen Abschnitt des Planungsbereiches beschreiben demnach die Lage der bestehenden, straßenraumbildenden Bebauung.
Zudem wurde die bestehende Bebauung auf der Liegenschaft Aribonenstraße Nr. 6 in ihrer Lage und Grundfläche dargestellt.

Sowohl für die Volksschule in ihrer aktuellen Form als auch für die geplante Erweiterung der Mittelschule auf dem Schulareal wurden Architektur-Wettbewerbe durchgeführt. Auf dem Schulareal (Gst. Nr. 400/3) im südlichen Teil des Planungsbereiches wird daher einerseits das bestehende Gebäude der Volksschule in der aktuellen Ausdehnung (bzw. mit einem geringfügigen Erweiterungspotential zur östlichen Grundgrenze) dargestellt, andererseits wird das Wettbewerbsergebnis zur Erweiterung der Mittelschule durch die Baugrenz- und Höhenzonierungslinien abgebildet.

Gebäudehöhen, Dächer

Sämtliche Liegenschaften innerhalb des gegenständlichen Planungsbereiches sind mit Bestandsgebäuden bebaut. Die Festlegung der Gebäudehöhen und Dachformen erfolgt daher vor allem unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Altstadt-Sachverständigenkommission zu den Gebäuden innerhalb der Altstadtschutzzone sowie unter Bezugnahme auf die Ergebnisse der Architektur-Wettbewerbe, welche für das Schulareal durchgeführt wurden.

Für Gebäude innerhalb der Altstadt-Schutzzone wurden - jeweils abgeleitet vom Bestandsgebäude - maximale Gebäudehöhen (Traufhöhe) und Gesamthöhen (Firsthöhe) festgelegt, welche auch die bestehende Dachform bzw. Dachneigung beschreiben. Überschreitungen der Gebäude- und Gesamthöhen, welche sich durch die Festlegungen des Höhenbezugs zum Bestandsgelände ergeben, sind zulässig. In diesen Bereichen ist der Erhalt der Steildächer (gem. Stellungnahme der ASVK) zur gestalterischen Einfügung erforderlich.

Die gleiche Form der Festlegung der bestehenden Gebäudehöhe, Gesamthöhe und Dachform wurde für das denkmalgeschützte Schulgebäude (Aribonenstraße Nr. 14) gewählt.
Bei allen weiteren Gebäuden ist ausschließlich die Errichtung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern bis 10° mit Gründachaufbau zulässig.

Bei Gründächern ist die Höhe der Vegetationsschicht mit mind. 15 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) herzustellen; unter Berücksichtigung der maximalen Gebäudehöhen können auch intensive Gründächer (mit höheren Vegetationsschichten) umgesetzt werden. Dachbegrünungen verringern Aufheizungseffekte, verbessern das Kleinklima und verzögern den Abfluss von Niederschlagswässern. Insbesondere sind Dachbegrünungen auch zur Dämpfung von Wärmeinseleffekten in Bereichen mit großflächigen und verdichteten Bebauungsstrukturen von großer Bedeutung.

Technische Aufbauten auf flach geneigten Dächern (mit bis zu 10° Neigung) sind unter Berücksichtigung der erforderlichen Aufbauhöhen (aufgrund der Schulnutzung) sowie im Hinblick auf gestalterische Aspekte um 3,0 m vom Dachsaum abzurücken und mit einem Sichtschutz zu verkleiden. Bei Steildächern sind technische Anlagen - im Hinblick auf die gestalterische Zielsetzung einer Reduktion von technischen Aufbauten - innerhalb des Dachraumes unterzubringen. Photovoltaikanlagen (und dergleichen) sind auf flach geneigten Dächern (mit bis zu 10° Neigung) mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand zur Dachkante zu errichten.

Formale Gestaltung

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde die aktuell gültige Festlegung zum Hellbezugswert (gem. § 7c, 4.08 STEK) in die Verordnung 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, …) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

Zu diesen Festlegungen (Hellbezugswert und Glasflächenanteil) wurden für Gebäude innerhalb der Altstadtschutzzone IV Ausnahmen (auf Basis jeweiliger Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission im Bauverfahren) festgelegt.

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.

Sonstiges
Unter Berücksichtigung der kleinteiligen Bestandsbebauung im nördlichen Teilbereich des Planungsgebietes, der bestehenden Freiflächen und Einfriedungen sowie der städtebaulichen Zielsetzungen im 4.0 Stadtentwicklungskonzept bzw. im 1.0 Räumlichen Leitbild, wie z.B. der *Sicherung bzw. Wiedererrichtung von Vorgärten* oder der *Fortführung des kleinteiligen Charakters* und den *Ausschluss von straßenseitigen Lärmschutzwänden* wurden Höhenbeschränkungen und Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen definiert. Im Zusammenhang mit dem besonderen Verwendungszweck von Freiflächen wurden eventuell erforderliche, höhere Schutzvorrichtungen ermöglicht; die Vorgaben zur Blickdurchlässigkeit sind einzuhalten.

Bestehende Gebäude
Bei Bestandsgebäuden bzw. Gebäudeteilen außerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind ausschließlich Umbauten und Nutzungsänderungen zulässig.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN
(siehe dazu § 7 der VO)

Unter Berücksichtigung der bestehenden Anbindungen der (bereits bebauten) Liegenschaften innerhalb des Planungsbereiches des 16.36.0 Bebauungsplanes an die angrenzenden Straßenzüge (Kärntner Straße, Gradnerstraße und Aribonenstraße) ist eine Änderung des Erschließungssystems nicht erforderlich.

Bei den, im vorliegenden Bebauungsplan dargestellten Straßenfluchtlinien handelt es überwiegend um die Bestätigung bestehender Verkehrsflächen, lediglich im Bereich der Gradnerstraße sind geringfügige Anpassungen der Straßenfluchtlinie notwendig.
Die hierfür erforderlichen Abtretungsflächen entlang der südlichen Straßenseite der Gradnerstraße (zum Ausbau der Haltestelle und des Gehsteigs im Bereich Haus Nr. 199) wurden im Plan eingetragen (vgl. Darstellung der Straßenfluchtlinie).

Zufahrten sind grundsätzlich in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen (und daraus resultierender Änderungen der Bestandszufahrten) in den nachgeordneten Verfahren zu beurteilen. Diesbezüglich wird auf die Zuständigkeit des Landes Steiermark für Zufahrten an der Kärntner Straße hingewiesen.

Ruhender Verkehr:
Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurden für den gegenständlichen Planungsbereich unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen für den betreffenden Gebietsbereich (insbesondere ÖV-Anbindung, Ausstattung mit Nahversorgungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen) differenzierte Vorgaben zum PKW-Stellplatzschlüssel für Wohnnutzung und sonstige Nutzungen festgelegt.

Die festgelegten Werte stellen jeweils die Ober- bzw. Untergrenze dar:
Für neu errichtete Wohngebäude ist je 80 – 90 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz erforderlich.
Beim Neubau von Bürogebäuden sind je Dienstnehmer:in zwischen 0,22 und 0,49 PKW-Abstellplätze herzustellen.
Beim Neubau von Gewerbe- und Handelsbetrieben sind je Dienstnehmer:in zwischen 0,17 und 0,32 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Entsprechend den Festlegungen im 1.0 Räumlichen Leitbild sind die PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder im untergeordneten Ausmaß auch auf Abstellflächen im Freien (gemäß Darstellung im Plan auf das Schulareal beschränkt) zu errichten.
Dementsprechende PKW-Abstellplätze sind mit Baumpflanzungen gemäß den Vorgaben im 4.0 Stadtentwicklungskonzept (mindestens ein Laubbaum je 5 Stellplätze) zu begrünen.

Bei Bauplätzen mit einer Größe unter 800 m² kann unter Berücksichtigung der Grundstückskonfiguration und bestehender Baumpflanzungen – insbesondere bei erhaltenswerten Bestandsbäumen gemäß Plandarstellung – sowie der Zweckmäßigkeit und Machbarkeit einer Garagierung auf den einzelnen Bauplätzen aufgrund der sehr guten Anbindung des Planungsbereiches an den öffentlichen Verkehr von einer Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Abstellplätzen abgesehen werden.

Die Flächen für die erforderliche Anzahl an PKW-Abstellplätzen am Schulareal wurde im Plan eingetragen und entspricht der Mindestanzahl gemäß den Vorgaben der Abteilung für Bildung und Integration für Schulbauten. Im Hinblick auf die Lage und das Ausmaß dieser PKW-Abstellflächen wurden insbesondre die erhöhten Anforderungen an die Freiflächennutzung und -gestaltung bei Schulgebäuden berücksichtigt.

Fahrradabstellplätze
Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen (oberirdische Abstellflächen), ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstahlhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.
Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert.

Für Fahrradfahrer:innen ist daher je angefangene 50 m² Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.

Die Abmessungen und die Ausführungen eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 (siehe Abbildung 1 nachstehend), zu entnehmen.
Abstellanlagen für Fahrräder sind laut Stmk. Baugesetz § 4, Abs. 1 folgend definiert:

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

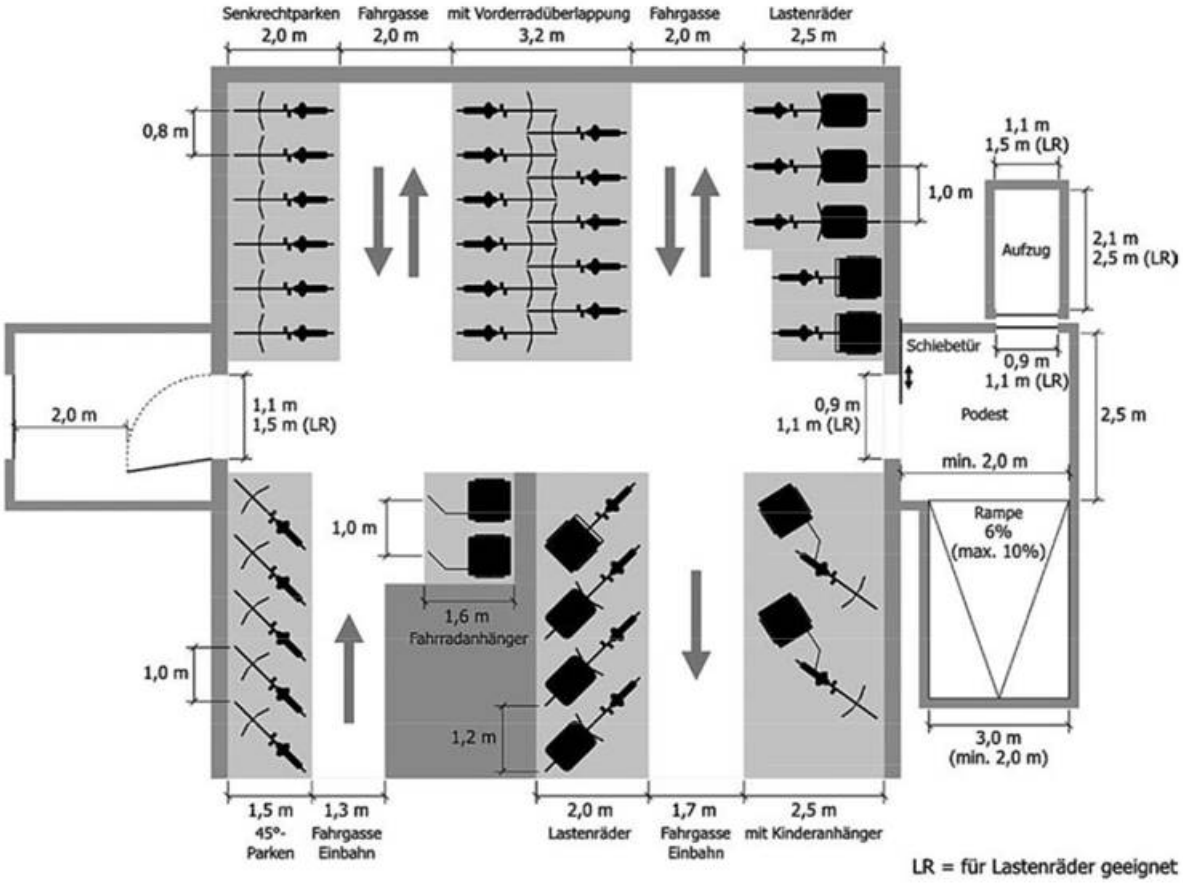


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge,
Vgl.: RVS 03.02.13, S.81

Der Bezugswert „Wohnnutzfläche“ ist in § 7 Abs. 4 der Verordnung näher definiert; mit dem Bezugswert „Nutzfläche“ ist die Begriffsbestimmung gemäß StROG § 2 Abs. 24 bzw. eine analoge Anwendung für sonstige Nutzungen (wie beispielsweise Büroflächen) gemeint.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

<u>Bestandsbäume und Baumpflanzungen</u>

Seitens der Abteilung Grünraum und Gewässer wurde vor der Erstellung des Bebauungsplans eine Sichtkontrolle und Baumbewertung durchgeführt. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan dargestellten Entwicklungspotentiale wurden Bestandsbäume, welche als äußerst erhaltenswert eingestuft wurden, entsprechend im Plan (vgl. Symbol „zu erhaltende Bäume“) dargestellt und sind bei einer zukünftigen Bebauung zu berücksichtigen. Versteckte Schäden unter der Borke konnten nicht geprüft werden. Im Einzelfall ist von einem zertifizierten Baumsachverständigen ein Gutachten einzuholen und vorzulegen.

Aufgrund der bestehenden, intensiven Begrünung des gegenständlichen Planungsgebietes mit Bestandsbäumen wurde das Mindestmaß der zusätzlich erforderlichen Baumpflanzungen ausschließlich im Plan dargestellt.
Die Gradnerstraße ist eine Landesstraße, die im Abschnitt des Bebauungsplangebietes über keine Begrünung verfügt. Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung in diesem Teilbereich des Planungsgebietes und der städtebaulichen Zielsetzungen im 4.0 Stadtentwicklungskonzept, wie z.B. die *Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung* sowie die *Sicherung bzw. Wiedererrichtung von*

Vorgärten ist daher eine straßenraumwirksame Begrünung auf den südlich angrenzenden Privatgrundstücken als gestalterische Zielsetzung im Bebauungsplan festgelegt.
Bei der Aribonenstraße handelt sich um eine untergeordnete Straße mit unterschiedlichen Breiten. In diesem Straßenabschnitt erfolgt eine Begrünung durch Baumreihen in den straßenbegleitenden Grünflächen an der westlichen Straßenseite.

Entlang der Kärntner Straße ist beidseitig eine intensive straßenbegleitende Begrünung mit Laubbäumen auf den angrenzenden Privatflächen gegeben. Vor allem der grüne Saum an der östlichen Straßenseite der Kärntner Straße (im Bereich Caritas-Pflegewohnheim und im Schulareal) erfüllt wichtige Funktionen: Diesbezüglich sind vor allem die Wirkung auf das Kleinklima (Kühlung durch Transpiration der Blätter und Beschattung des Untergrundes bzw. der Räume, die Produktion von Sauerstoff bei gleichzeitiger Bindung von Kohlenstoff, die luftreinigenden Eigenschaften (z.B. Feinstaub-Filterfunktion), die gesteigerte Aufenthaltsqualität im Nahbereich der Bestandsbäume, Abschirmung der Straße sowie deren hohe gestalterische und ökologische Bedeutung am Areal zu erwähnen. Diese straßenbegleitende Bestandsbegrünung ist daher im Plan als *„zu erhaltende Baumgruppe*“ dargestellt; Ausfälle von Bestandsbäumen innerhalb dieser Zone sind unter Berücksichtigung des Erscheinungsbildes im Straßenabschnitt zu ersetzen.

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

Bei Baumpflanzungen sind vor allem die Abstände zum aufgehenden Mauerwerk (bzw. auch zu Auskragungen wie z.B. Erker oder Balkone) zu beachten. Daher gelten in Abhängigkeit von den jeweiligen Baumgrößen folgende Mindestabstände entsprechend den Freiraumplanerischen Standards:
- Großkronige Bäume (1. Ordnung): mind. 9,0 m
- Mittelkronige Bäume (2. Ordnung): mind. 6,0 m
- Kleinkronige Bäume und säulenförmige Bäume (3. Ordnung): mind. 3,0 m

Im Falle von straßenraumwirksamen mittel- bis großkronigen Bäumen (z.B. Allee) können die Abstände auf mind. 4,5 m reduziert werden.

Bei der Planung und Errichtung von Tiefgaragen sind die erforderlichen Schutzabstände (gem. den Freiraumplanerischen Standards) zu bestehenden oder geplanten Baumpflanzungen zu berücksichtigen.
Innerhalb der straßenbegleitenden Grünstreifen dürfen keine parallel geführten Leitungen (ausschließlich Querungen und Zuleitungen) im Wurzelraum der Baumstandorte verlegt werden. Baumstandorte sind frei von Entwässerungsmulden und -gräben zu halten. Sind straßenseitig Entwässerungseinrichtungen notwendig, so sind diese so zu planen, dass sie die Baumstandorte nicht beeinträchtigen. Werden Bäume in Entwässerungsmulden und -gräben errichtet, sind diese auf dammartigen Strukturen zu pflanzen, die ein ebenerdiges Niveau (Dammkrone) von min 6 m² aufweisen.

<u>Tiefgaragenbegrünung</u>
Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
Für Baumpflanzungen ist die Überdeckung entsprechend den Freiraumplanerischen Standards zu erhöhen. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Beton-Körben oder -Ringen kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig. Bei Pflanzung von Bäumen erster oder zweiter Ordnung ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,5 m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m³ pro Baum muss berücksichtigt werden.

PKW-Abstellplätze im Freien sind mit Baumpflanzungen gemäß den Vorgaben im 4.0 Stadtentwicklungskonzept (mindestens ein Laubbaum je 5 Stellplätze) zu begrünen.

Elemente wie Grobsteinschlichtungen und Löffelsteinmauern stammen (insbesondere aufgrund statischer Eigenschaften) aus dem Wasser- bzw. Straßenbau und sind aufgrund des daraus resultierenden grobformatigen Erscheinungsbildes sowie im Hinblick auf die geringe Eignung als Untergrund für Begrünungsmaßnahmen als Elemente der Landschafts- bzw. Gartengestaltung nicht geeignet.
Stützmauern sind jedenfalls zur Einfügung in das Landschaftsbild an den (talseitigen) Ansichtsflächen zu begrünen.

Oberflächenentwässerung:
Im gegenständlichen Bebauungsplangebiet befindet sich kein bekanntes Oberflächengewässer und es sind auch keine Hochwasser-Überflutungsflächen ausgewiesen.
Aus der städtischen Fließpfadkarte ist ableitbar, dass sich die gegenständlichen Flächen im Hangfußbereich von zu erwartbaren starken Oberflächen- bzw. Hangabflüssen (Florianiberg, Florianibergstraße) befinden. Daher sind bei der Planung die Hangwasserabflüsse, ausgelöst durch Starkregenereignissen zu beachten.

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

Die Errichtung von Lärmschutzwänden ist unter Berücksichtigung der erforderlichen Einfügung in die bestehenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen ausschließlich mit beidseitiger Begrünung durch Rank- oder Kletterpflanzen zulässig.

Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs. 2 Zif. 8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche (z.B. Tiefgaragen), Feuerwehrzufahrten bzw. -Abstellflächen, Höhe der Tiefgaragenüberdeckung, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen Kinderspielplätze, Ersichtlichmachung der Leitungsführungen und Entwässerungseinrichtungen und Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen in realistischer Größendarstellung inkl. Angabe der Art und Pflanzqualität.

Die Bestandsbäume und Neupflanzungen sind mit der wahren Kronentraufe darzustellen.
Die vom Bauvorhaben betroffenen Bäume, welche gefällt werden müssen, sind ersichtlich zu machen (rot) und geplante Ersatzpflanzungen (grün) darzustellen.

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

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 & 11 der VO)

- Der 16.36.0 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 dreifärbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.
Die Verständigung der Einwender:innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Inninger Bernhard
	Organisation	Magistrat Graz
	Zertifikat	CN=Stadt Graz,O=Stadt Graz,C=AT
	Datum/Zeit	2026-09-01T12:18:53+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://signaturpruefung.gv.at verifiziert werden.